

ACTA

Expedient núm.:	Òrgan col·legiat:
PLN/2023/10	L'Ajuntament Ple

DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ

Tipus de convocatòria	Extraordinària
Data	13.05.2024
Durada	Des de les 8:00 fins a les 8:05 hores.
Lloc	Sala de plens
Presidida per	Maria Dolores Miralles Mir
Secretari	Alberto J. Arnau Esteller

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ

Grup Municipal	Nom i Cognoms	Assisteix
Socialista	Guillermo Alsina Gilabert	SÍ
Socialista	María del Carmen Morellà Muñoz	SÍ
Socialista	Marc Albella Esteller	NO
Socialista	Eva Bibián Gálvez	NO
Socialista	Juan José Borrás Mestre	SÍ
Socialista	Lara Guadix Castillo	SÍ
Socialista	Eduardo Barberà Pla	NO
Socialista	Amalia Cabos Barreda	SÍ
Socialista	José Manuel Atencia Medina	NO
Popular	Juan Amat Sesé	SÍ



Popular	Mercedes García Baila	SÍ
Popular	Luis Sebastián Adell Pla	SÍ
Popular	Víctor Manuel García Griñó	SÍ
Popular	Carla Miralles Castellà	SÍ
Popular	Luis Gandía Querol	SÍ
Popular	Agustín Molinero Roure	SÍ
PVI	María Dolores Miralles Mir	SÍ
PVI	Marcela Barbé Beltrán	SÍ
VOX	Josué Brito García	SÍ
VOX	Juan Francisco Calvo Domínguez	SÍ
Compromís	Paula Cerdà Escorihuela	SÍ
SECRETARI	Alberto J. Arnau Esteller	SÍ

Els membres de la Corporació han estat citats per a celebrar sessió extraordinària, en primera convocatòria, a les 8:00 hores amb objecte de tractar els assumptes que figuren a l'ordre del dia i als expedients als qual han tingut accés tots els regidors.

El President obre la sessió, procedint a la deliberació i votació dels assumptes inclosos en l'ordre del dia.

A) PART RESOLUTIVA

1.- Acte públic de sorteig dels membres de les Meses per a les Eleccions al Parlament Europeu del dia 9 de juny de 2024.

En compliment del que disposa l'art. 26 de la Llei orgànica 5/1985, de règim electoral general, i acomplides totes les formalitats establertes, segons l'art. 136 del Reglament Orgànic Municipal, s'efectua el corresponent sorteig públic mitjançant l'aplicació informàtica facilitada pel Cens Electoral.

L'Ajuntament dona per formades les Meses Electorals que s'indiquen, amb les persones que s'expressen per als càrrecs que s'assenyalen en document que consta a l'expedient diligenciat pel



Secretari.

2.- Expedient 2175/2021. Resolució procediment de liquidació del conveni urbanístic del PAI SUI06 subscrit amb la mercantil AUGIMAR EMPRESA URBANIZADORA SAU.

El regidor d'Urbanisme i Esports proposa el següent d'acord, que té el següent tenor literal:

«PROPUESTA DEL CONCEJAL DE URBANISMO

ANTECEDENTES DE HECHO.-

1º.- En fecha 16/11/2004, la sociedad mercantil AUGIMAR EMPRESA URBANIZADORA SAU. (**5645**) presentaba ante el Ayuntamiento de Vinaròs una propuesta de Programa de Actuación Integrada para el desarrollo y ejecución del Sector 6 de suelo urbanizable industrial del PGOU (SUI 06). Acompañaba a dicha propuesta de programación un anteproyecto de urbanización y un Plan Parcial del Sector, para su tramitación de conformidad con lo previsto en la entonces vigente Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística (LRAU). La propuesta formulada cuantificaba las cargas de urbanización del ámbito en un total de 3.497.871,08 euros (I.V.A. excluido).

2º.- El Pleno del Ayuntamiento de Vinaròs acordó en fecha 31/01/2006 aprobar provisionalmente el Programa propuesto por AUGIMAR EMPRESA URBANIZADORA SAU, a expensas de la incorporación a la Alternativa Técnica de los condicionantes indicados por los servicios técnicos municipales, y adjudicar la condición de agente urbanizador a dicha mercantil.

3º.- Por acuerdo del Pleno de la corporación de fecha 14/11/2006 se aprobó definitivamente el Programa, y al mismo tiempo, se aprobó el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación (UR-1) que habían sido presentados por el agente urbanizador (B.O.P. de Castellón n.º 1, de fecha 02/01/2007).

4º.- En fecha 22/12/2006, el agente urbanizador deposita en la tesorería municipal aval de la entidad BANCO PASTOR, S.A. (actualmente BANCO SANTANDER, S.A.) de importe 244.850,98 euros, correspondiente al 7% de las cargas estimadas totales del programa, en concepto de garantía del cumplimiento de las obligaciones adquiridas como agente urbanizador.

5º.- En fecha 10/10/2007 se aprueba el proyecto de reparcelación de la UR2 (B.O.P. de Castellón n.º 1, de fecha 01/01/2008).

6º.- En fecha 22/01/2008 se formaliza el acta de comprobación del replanteo y se inician las obras de urbanización.

7º.- En marzo de 2008 el agente urbanizador presenta una primera certificación de obras ejecutadas, suscrita por la dirección facultativa, que supone un porcentaje del 50% de las previstas en el proyecto de urbanización. Dicha certificación es informada favorablemente por el I.T.O.P. municipal, por lo que por Decreto de alcaldía de fecha 03/03/2009 se aprueba la liquidación, cobro e imposición de la 1ª y 2ª cuotas de urbanización previstas, correspondientes al 25% de las cargas de urbanización totales previstas, esto es, cada una por importe total de 1.014.382,61 euros (I.V.A. 16% incluido).

8º.- Por acuerdo del Pleno de fecha 28/10/2021, y previa tramitación del procedimiento correspondiente, con audiencia del agente urbanizador y entidad avalista, se acordó lo siguiente:

«PRIMERO: Resolver la adjudicación del SUI06 a favor de la mercantil AUGIMAR EMPRESA



URBANIZADORA S.A., por causa de haberse iniciado la fase de liquidación en el concurso 28/2010 instruido por el Juzgado de lo mercantil nº1 de Castellón y, junto a la causa anterior, por incumplimiento de los plazos de ejecución de la obra urbanizadora. Y, como consecuencia de lo anterior, resolver la condición de Urbanizador del Sector SUI06 a la mercantil AUGIMAR EMPRESA URBANIZADORA S.A., manteniendo la programación y los proyectos aprobados y asumiendo el Ayuntamiento la gestión directa. A tal efecto se realizará la comprobación, medición y liquidación de las obras de urbanización.

SEGUNDO: Incautar el aval de importe 244.850,98€ presentado en garantía de la ejecución del SUR06.

TERCERO: Iniciar los trámites para la liquidación del contrato y determinar, en su caso, los daños y perjuicios causados.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo a la mercantil Urbanizadora y demás interesados en el expediente.

QUINTO.- Publicar el acuerdo de resolución del Programa de Actuación Integrada en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, previa comunicación al Registro de programas de actuación.»

Dicho acuerdo, que fue notificado a las personas interesadas de conformidad con lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y publicado en el DOCV n.º 9.306, de fecha 25/03/2022, siendo firme y consentido.

9º.- En cumplimiento del apartado dispositivo tercero del acuerdo del Pleno de fecha 28/10/2021, y previos los trámites oportunos, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha 26/08/2022, acordaba adjudicar a PLANIFICA INGENIEROS Y ARQUITECTOS, COOP.V. la contratación de la elaboración de un informe valorado para proceder a la liquidación del P.A.I. SUI06.

El informe completo y definitivo, supervisado por los servicios técnicos municipales, fue presentado por la adjudicataria en fecha 08/11/2023 (registro de entrada n.º 2023-E-RE-13848, y consta en el expediente.

10º.- Por Decreto de Alcaldía n.º 2024-0472, de fecha 13/02/2024, se resolvía lo siguiente:

«Primero.- Iniciar el procedimiento para proceder a la liquidación del Programa de Actuación del SUR 06 del PGOU de Vinaròs, llevado a cabo en modalidad de gestión indirecta por el agente urbanizador AUGIMAR EMPRESA URBANIZADORA SAU, de conformidad con el acuerdo de pleno de fecha 28/10/2021, así como, para determinar los daños y perjuicios ocasionados a cargo de dicha mercantil, que con carácter provisional se estiman en un total de 954.075,92€, de conformidad con las consideraciones indicadas en el informe elaborado por PLANIFICA INGENIEROS Y ARQUITECTOS, COOP.V. en noviembre de 2023, que consta en el expediente, así como, en las consideraciones realizadas en los fundamentos de la presente resolución.

Segundo.- Dicho importe se hará efectivo, en primer lugar, con cargo a la garantía depositada por AUGIMAR EMPRESA URBANIZADORA SAU, en la tesorería municipal, para responder de las obligaciones asumidas como agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del SUI 06, consistente en aval de la entidad entidad BANCO PASTOR, S.A. (actualmente BANCO SANTANDER, S.A.) de importe 244.850,98 euros. La cantidad que exceda a la garantía, hasta alcanzar la cantidad adeudada, será recaudada por vía de apremio, y se destinará preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras.

Tercero.- Conceder un trámite de audiencia a la sociedad mercantil AUGIMAR EMPRESA URBANIZADORA SAU, a la entidad avalista, y a los titulares de bienes y derechos afectados en la actuación, para que en el plazo máximo de 15 días, aleguen lo que consideren oportuno, y



aporten la documentació que crean convenient per a la defensa de seus interessos.»

11º.- Visto que, notificada la anterior resolució a las personas interesadas, consta en el expediente que se han presentado las siguientes alegaciones durante el trámite de audiencia concedido al efecto:

- 1. En fecha 06/03/2024 (registro de entrada n.º 2024-E-RE-2712), David Barroso Sainz, en representació de la sociedad mercantil INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U (**5276**). No obstante, el escrito que presentan está suscrito por Daniel Egea Monzú, en representació de la entidad BANCO POPULAR, S.A. (ahora BANCO SANTANDER, S.A.), en calidad de avalista de la actuación en liquidación.*
- 2. En fecha 06/03/2024 (registro de entrada n.º 2024-E-RE-2664), Jesús Miguel García Martínez, en representació de la sociedad mercantil INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U (**5276**), en calidad de propietaria de terrenos en el ámbito del SUI 06.*
- 3. En fecha 06/03/2024 (registro de entrada n.º 2024-E-RE-2703), Óscar Aurelio Bru Magarolas, en representació de AUGIMAR EMPRESA URBANIZADORA, S.A.U (**5645**), en calidad de agente urbanizador cuya condición fue resuelta por acuerdo del Pleno de fecha 28/10/2021.*

12º.-Visto el informe-propuesta emitido por la TAG de Urbanismo, en fecha 06/05/2024, del siguiente tenor, en relación con las alegaciones formuladas al Decreto de Alcaldía n.º 2024-0472, de fecha 13/02/2024:

«A) Alegaciones de la entidad avalista (registro de entrada n.º 2024-E-RE-2712 de fecha 06/03/2024):

A.1) Errores en la notificación practicada.

Se refiere la recurrente a la existencia de contradicción en el Decreto de Alcaldía n.º 2024-0472, de fecha 13/02/2024, en cuanto a la normativa de aplicación a la liquidación de la actuación urbanística.

En fecha 31/01/2006 el Pleno aprobaba con carácter provisional el Programa de Actuación Integrada del SUI 06, y adjudicaba la condición de agente urbanizador a AUGIMAR. La aprobación tenía carácter provisional, por cuanto se condicionaba a la presentación de un documento de Plan Parcial que contemplara los condicionantes indicados por los servicios técnicos municipales. A dicha fecha, era de aplicación la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística (LRAU).

En fecha 01/02/2006 entró en vigor la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV), cuya disposición transitoria 1ª establecía que “los programas de actuación integrada iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley se registrarán por la legislación anterior siempre que hubieran sido objeto de aprobación municipal”

La aprobación “definitiva” del programa se produce por acuerdo del Pleno de fecha 14/11/2006. Sin embargo, dicho acuerdo es en realidad una declaración formal de que se han cumplido los condicionantes técnicos impuestos en el acuerdo de aprobación del programa, por lo que desde dicha fecha tiene efecto la referida aprobación del programa, que se produjo en fecha 31/01/2006. Por tanto, efectivamente, la normativa urbanística aplicable al programa adjudicado a AUGIMAR es la LRAU.

El correspondiente convenio urbanístico, que se suscribe en fecha 21/12/2006, es vinculante para ambas partes y regulador de la relación contractual, y su contenido se remite a la proposición jurídico-económica presentada por el agente urbanizador, que contiene la regulación prevista en la LRAU. Así mismo, le es de aplicación de legislación de contratos vigente a la referida fecha, esto es, el texto refundido de la Ley de Contratos de las



Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP) y el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

En consecuencia, procede la estimación de esta alegación.

A.2) Incoherencias en la tramitación del expediente de caducidad del programa y posterior liquidación

Indica la alegante que el programa debe mantenerse en las mismas condiciones de programación asumidas por AUGIMAR, ya que en el acuerdo del Pleno de fecha 28/10/2021, por el que se resuelve la adjudicación de la condición de agente urbanizador a dicha mercantil, se decide “mantener la programación y los proyectos aprobados y asumiendo el Ayuntamiento la gestión directa”. Entiende la alegante que la finalización de las obras de urbanización supondrá un incremento de las cargas, pero que dicha retasación no podrá superar el límite del 20% de las previstas inicialmente, ya que el programa se mantiene.

Sin embargo, la finalización de las previsiones del programa conforme a su planteamiento inicial no será posible sin la realización de actualización del proyecto de urbanización, justamente debido a la negligencia del agente urbanizador, que no cerró el correspondiente acuerdo con la compañía distribuidora para la electrificación del ámbito, por lo que habrá que adaptar la ejecución a las condiciones técnico-económicas que se planteen en la actualidad. Así mismo, los plazos previstos en la programación inicial han transcurrido con creces.

Hay que recordar que el art. 29.13º de la LRAU, preveía como consecuencia automática de la resolución de la adjudicación del programa su cancelación. No obstante, también preveía la posibilidad de “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”.

Evidentemente, el Ayuntamiento de Vinaròs optó por ésta, de entre las opciones previstas en el apartado 13º del artículo 29 de la LRAU, en los supuestos de resolución de los programas. (en el mismo sentido, el art. 143.4º de la LUV). Al referirse al “mantenimiento del programa y de los proyectos aprobados” se está describiendo una situación muy específica, la de un programa aprobado pero anormalmente concluido, y que la Administración ha decidido concluir, para lo que podrá optar por las diversidades modalidades de gestión que le proporcione la normativa urbanística.

En consecuencia, procede la desestimación de esta alegación.

A.3) Responsabilidad de la administración en la aprobación de obra certificada no ejecutada.

Indica la alegante que las cantidades cobradas por el agente urbanizador en exceso, esto es, que no se corresponden con obras efectivamente ejecutadas aunque sí certificadas por la dirección facultativa, debieron fiscalizarse en el momento de aprobación de las cuotas de urbanización correspondientes (cuota 1 y 2). En consecuencia, si en su momento fueron supervisadas de conformidad por el técnico municipal y aprobadas para su cobro, dicha cantidad no puede considerarse un daño o perjuicio atribuible al agente urbanizador, y por tanto, no puede aplicarse al aval depositado por aquél.

Pretende, por tanto, la alegante, que la “desviación” entre la certificación emitida por el director facultativo de las obras y la realidad de obra ejecutada, según se desprende del informe emitido por Planifica, es responsabilidad del Ayuntamiento de Vinaròs.

Sin embargo, de conformidad con lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, es la dirección facultativa contratada por el agente urbanizador, la que suscribe las correspondientes certificaciones parciales de obra, y por tanto, la



responsable de la veracidad y exactitud de dichos documentos.

La intervención del técnico municipal se limita a constatar que las certificaciones y acreditaciones de los gastos realizados se ajustan a los costes previstos en el programa, así como, a la memoria y cuenta detallada de cuotas de urbanización, en la que se detallan las cargas provisionales y el calendario de pagos.

En consecuencia, procede la desestimación de esta alegación.

A.4) Responsabilidad de la administración en el estado de tramitación del programa de actuación integrada

Indica la alegante que la paralización de las obras se produjo el 11/04/2011, fecha en la que el Agente Urbanizador se encontraba ya en situación concursal. El Ayuntamiento no decide la resolución de la adjudicación hasta el 28/10/2021, por lo que es responsabilidad de la administración el deterioro que pueda haberse producido en las obras de urbanización correctamente ejecutadas, desde su paralización.

Sin embargo, el convenio/contrato con el agente urbanizador se encontraba vigente hasta el momento en que se produce su resolución, por lo que la paralización de la ejecución del contrato y sus consecuencias, dado que no se tomaron medidas para evitar el deterioro, es responsabilidad del contratista, no de la administración, mientras dicho contrato se encontraba vigente, e independientemente de las causas que dieron lugar a dicha resolución contractual.

Así, de conformidad con lo previsto en el art. 43 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP), la garantía responde, entre otros conceptos de "los gastos originados a la Administración por demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones y de los daños y perjuicios ocasionados a la misma con motivo de la ejecución del contrato o en el supuesto de incumplimiento del mismo".

En consecuencia, procede la desestimación de esta alegación.

A.5) Responsabilidad de la administración en el estado de la obra ejecutada

De la misma manera, entiende la alegante que las obras ejecutadas por el agente urbanizador que han resultado inútiles según el informe elaborado por Planifica como consecuencia del paso del tiempo, es responsabilidad del Ayuntamiento, y no del propio agente urbanizador.

Tal y como indica Planifica, el paso de los años desde la paralización de la obra de urbanización - quince - ha tenido consecuencias sobre el desarrollo del Sector:

- Deterioro de las obras parcialmente ejecutadas (abandono y vandalismo)
- Modificación de las condiciones de contorno, ya que se han ejecutado obras en el perímetro del SUI 6 o se han descubierto nuevos condicionantes: Glorieta "Pont Roma" (2008), Ecoparque SUI6 (2012), Puente San Gregorio (2019), Restos arqueológicos antiguo canal de agua.
- Caducidad de convenios y autorizaciones
- Cambios normativos

Por los mismos motivos expuestos en el apartado anterior, procede la desestimación de esta alegación.

A.6) Imputación de cantidades a incautar derivadas de modificaciones de planeamiento instadas y tramitadas por el ayuntamiento de Vinaròs

Considera la alegante que las cantidades que el Ayuntamiento debe reclamar al Agente Urbanizador por este concepto no pueden percibirse con cargo al aval depositado.



Tal y como se indica en el informe emitido por Planifica:

“Las obras que se ejecutaron no recogidas en el proyecto aprobado se entienden ejecutadas a riesgo y ventura del urbanizador, no pudiendo entenderse éstas como parte de las obligaciones de la programación. Estas obras no se tienen en cuenta en la valoración de las obras ejecutadas a excepción de la red de saneamiento cuya modificación viene recogida en un informe firmado por la dirección facultativa, el urbanizador y el Ayuntamiento, dando por valida esta modificación del proyecto.”

Sin embargo hay que considerar que aquellas obras realizadas a riesgo y ventura del urbanizador, que pudieran resultar un coste extra en la continuación de la urbanización, porque deban demolerse o retirarse, si podrían incluirse en la determinación de daños y perjuicios exigibles al agente urbanizador.

En consecuencia, procede la desestimación de esta alegación.

A.7) Importe incautado en concepto de pago de las obras de urbanización de los propietarios que optaron por la retribución en terrenos

Indica la alegante que la cantidad avalada por importe de 244.850,98 €, responde de las obligaciones asumidas por el Agente Urbanizador como adjudicatario de la gestión indirecta del Programa, valoradas en el 7% de las cargas inicialmente previstas, en virtud de lo dispuesto en el art. 29.8º de la LRAU. Dicha garantía es diferente de la prevista en el art. 66.3º de la LRAU:

«3. El Urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar la correspondiente parcela de quien deba retribuirle, mediante garantías que:

A) Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en el artículo 29.8, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al Urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

B) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

C) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al Urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública.

D) Serán canceladas -previa resolución de la Administración actuante- a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.»

Por tanto, la garantía depositada por el agente urbanizador no puede responder de la cantidad incluida en el apartado “importe que el agente urbanizador adeuda por pago en terrenos”, que asciende a 54.939,04 €.

En relación con lo anterior, y examinado el informe elaborado por Planifica, se indica en el mismo que: “Las cargas de la parcela 8, que paga en terrenos, se garantizan con la parcela 5 que tiene una carga (253.915,20€) que responde de sus propias cargas (144.036,58€) y las de la parcela 8 (109.878,62€).”

En consecuencia, procede la estimación de esta alegación.

B) Alegaciones de la propietaria de terrenos INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U



(registro de entrada n.º 2024-E-RE-2664, de fecha 06/03/2024).

B.1) Inactividad de la administración y responsabilidad de la administración.

Mantiene la alegante que el Ayuntamiento de Vinaròs debe valorar el perjuicio generado por la administración a los propietarios desde el año 2011 por su dejación de su función fiscalizadora y, más concretamente, desde el momento en el que asumió la gestión directa del desarrollo, el año 2021, momento en el Ayuntamiento asumió la gestión directa, hasta la actualidad.

El informe elaborado por Planifica ha considerado inútil parte la obra ejecutada por el paso del tiempo, por motivo del abandono o un inadecuado cierre de la obra. Este coste se ha imputado al urbanizador, por la interrupción de las obras y la falta de un adecuado mantenimiento de esta.

Se corresponden con el importe descontado a la certificación correspondiente a las partidas siguientes:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** La proliferación de especies vegetales no deseadas en la urbanización, han contaminado la capa superficial de zahorras, deberá retirarse para evitar defectos en el futuro y para una correcta compactación. Esta degradación es debida al paso del tiempo, las zahorras sirven de base para el desarrollo vegetal, contaminándose y deviniendo inútil la capa de zahorra. Es necesaria su retirada para una correcta ejecución. En total, se cuantifica en un 12.95% de las obras certificadas, equivalente a 64 670.71 €.
- **Red de saneamiento (residuales y pluviales):** La parte superior de los pozos se encuentra deteriorada y sin el marco y la tapa. Se deberá limpiar las canalizaciones, las acometidas y reponer anillos/tapas y marcos. En total, se cuantifica en un 3,72% de las obras certificadas, equivalente a 6.379,27 €.

Como ya se ha indicado, el convenio/contrato con el agente urbanizador se encontraba vigente hasta el momento en que se produce su resolución, por lo que la paralización de la ejecución del contrato en el año 2011 y sus consecuencias, dado que no se tomaron medidas para evitar el deterioro, es responsabilidad del contratista, no de la administración, mientras dicho contrato se encontraba vigente, e independientemente de las causas que dieron lugar a dicha resolución contractual.

Respecto a la concurrencia de responsabilidad del Ayuntamiento por el deterioro o degradación de las obras de urbanización ejecutadas, desde la fecha en que asumió la gestión directa, 28/10/2021 hasta la actualidad, mayo de 2024, suponen un total de 3 años respecto a los diez años en los que el agente urbanizador detentaba la responsabilidad de mantenimiento de dichas obras.

En consecuencia, se estima el importe repercutible al agente urbanizador en un total de 54.653,83 € (10 años), y al Ayuntamiento de 16.396,14 € (3 años).

En consecuencia, procede la estimación de esta alegación.

B.2) Otros avales incautados por la administración

Manifiesta la alegante que en el año 2023 el Ayuntamiento de Vinaròs incautó otros avales depositados por los titulares de las licencias de las naves construidas en el interior del Sector, simultáneamente a la urbanización, en el marco del expediente de su caducidad. Esta incautación se justificó en la obligatoriedad de destinar las cantidades avaladas a finalizar las obras de urbanización pendientes en el sector.

Solicita que el Ayuntamiento finalice las obras de urbanización, concretando todas las cantidades previamente incautadas y determinando los importes que deberán asumir los



propietarios del Sector para que sus terrenos alcancen la condición jurídica de solar.

Esta petición no se considera una alegación a la liquidación de la actuación urbanística asumida por AUGIMAR, objeto del presente expediente.

C) Alegaciones del agente urbanizador AUGIMAR (registro de entrada n.º 2024-E-RE-2703, de fecha 06/03/2024)

C.1) Incompetencia del órgano que dicta el Decreto.

Indica la alegante que la Alcaldía no es competente para iniciar el procedimiento de liquidación, por cuanto dicha facultad corresponde al órgano de contratación, el Pleno de la corporación.

Efectivamente, el órgano de contratación es el Ayuntamiento-Pleno, ya que fue el órgano que decidió sobre la adjudicación de la condición de agente urbanizador a la mercantil AUGIMAR.

En acuerdo adoptado por dicho órgano, de fecha 28/10/2021, se dispuso “iniciar los trámites para la liquidación del contrato y determinar, en su caso, los daños y perjuicio causados”.

El Decreto de Alcaldía n.º 2024-0472, de fecha 13/02/2024, en cumplimiento del referido acuerdo plenario, resuelve iniciar el procedimiento de liquidación del contrato, formulando una propuesta de liquidación y concediendo audiencia a las personas interesadas, se considera, pues, un acto de trámite, de preparación del acto administrativo que va a resolver sobre la referida liquidación. Al igual que lo pueda ser, por ejemplo, la contratación de los servicios necesarios para la elaboración del informe técnico que ha servido de fundamento a la misma.

Al contrario de lo que considera la alegante, pues, no puede inferirse que la resolución sea nula por ser el órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio (art. 47.1.b) de la Ley 39/2015).

En consecuencia, procede la desestimación de esta alegación.

C.2) La resolución contractual por la apertura de la fase de liquidación en el concurso.

Indica la alegante que “se incoa un procedimiento de liquidación contractual por incumplimiento culpable”, sin tener en cuenta que la causa que se produjo en primer lugar fue la declaración en concurso de acreedores del agente urbanizador, y la apertura de la fase de liquidación del mismo, causa automática de resolución del contrato, que tiene lugar en fecha 23/04/2015. La procedencia de responsabilidad contractual por daños y perjuicios solo puede darse en el supuesto de incumplimiento atribuible al contratista.

Respecto a este punto, cabe recordar el contenido del acuerdo del Pleno de fecha 28/10/2021, que es firme y consentido por el agente urbanizador:

“PRIMERO: Resolver la adjudicación del SUI06 a favor de la mercantil AUGIMAR EMPRESA URBANIZADORA S.A., por causa de haberse iniciado la fase de liquidación en el concurso 28/2010 instruido por el Juzgado de lo mercantil nº1 de Castellón y, junto a la causa anterior, por incumplimiento de los plazos de ejecución de la obra urbanizadora. Y, como consecuencia de lo anterior, resolver la condición de Urbanizador del Sector SUI06 a la mercantil AUGIMAR EMPRESA URBANIZADORA S.A., manteniendo la programación y los proyectos aprobados y asumiendo el Ayuntamiento la gestión directa. A tal efecto se realizará la comprobación, medición y liquidación de las obras de urbanización.

SEGUNDO: Incautar el aval de importe 244.850,98€ presentado en garantía de la ejecución del SUR06.

TERCERO: Iniciar los trámites para la liquidación del contrato y determinar, en su caso, los daños y perjuicios causados.”



Como hemos indicado más arriba, la normativa de contratación aplicable es el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP) y el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

El art. 113.4º del TRLCAP establece que:

“4. 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.”

Entiende la alegante que la situación concursal del agente urbanizador, anterior al momento de resolución del contrato, excluye la concurrencia de incumplimiento culpable por su parte. Sin embargo, tal y como se expone en los antecedentes de hecho del acuerdo de resolución del contrato, “La Técnico de Administración General, el 2 de septiembre de 2013, emitió informe proponiendo incoar expediente para la resolución de la adjudicación de la condición de urbanizador del SUI06 en base a que, ya a fecha de emisión del informe, «el urbanizador actual del SUI06 ha incumplido los plazos previstos en el convenio suscrito para la ejecución de las obras de urbanización y dada su situación concursal».

En todo caso lo trascendente es la imposibilidad por parte del contratista de continuar con la ejecución del contrato, lo que se constituye por sí misma en causa de resolución del contrato. Así lo vino a afirmar el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, en su Sentencia 81/2018 de 7 Marzo de 2018: “Ello viene avalado por la circunstancia de que en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (vigente hasta el 16 de Diciembre de 2011), se prevé que el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida. De forma que lo importante es esa culpabilidad en el sentido de que sea imputable la causa de resolución del contrato, y no en el sentido de que sea un concurso culpable, cuando no consta la calificación del concurso ni la causa de la resolución del contrato es la declaración del concurso, por lo que procede la incautación de la fianza porque resulta que se han causado daños a la Administración por ese incumplimiento del contrato, máxime cuando conforme al artículo 196.7 LCSP, cuando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incumplido la ejecución parcial de las prestaciones definidas en el contrato, la Administración podrá optar, indistintamente, por su resolución o por la imposición de las penalidades que, para tales supuestos, se determinen en el pliego de cláusulas administrativas particulares.”

Además, sostiene que la apertura de la fase de liquidación del concurso de acreedores determina automáticamente la resolución del contrato, siendo por tanto improcedente el acuerdo de resolución contractual adoptado por la administración. Sin embargo, la declaración de situación de concurso de acreedores en una causa más de resolución contractual de las previstas en el art. 111 del mencionado TRLCAP, aunque en este caso no resulta potestativo para la administración optar por la resolución en lugar de por la imposición de penalidades (art. 112.2 TRLCAP). Pero el contrato no se resuelve hasta que lo acuerde el órgano de contratación (art. 112.1º TRLCAP), mediante el procedimiento previsto reglamentariamente.

En consecuencia, procede la desestimación de esta alegación.

C.3) La caducidad del procedimiento de liquidación y determinación de daños y perjuicios y la improcedencia del decreto de 13 de febrero de 2024.

Mantiene la alegante que el procedimiento de liquidación ha caducado, ya que se inició con el acuerdo del Pleno de fecha 28/10/2021, en el que se dispuso “iniciar los trámites para la liquidación del contrato y determinar, en su caso, los daños y perjuicio causados”.



Sin embargo, como ya se ha indicado, no se considera que con el acuerdo del Pleno de 2021 se iniciar el procedimiento de liquidación, sino que se ordenaba realizar los trámites necesarios para proceder a la liquidación del contrato. Entre ellos, antes de poder iniciar el procedimiento, resultó necesario contratar los servicios para la elaboración del informe técnico que ha servido de fundamento a la misma.

En consecuencia, procede la desestimación de esta alegación.

C.4) Improcedencia del contenido de la liquidación

Manifiesta la alegante que no se ha tenido en cuenta en la propuesta de liquidación elaborada por la asesoría externa contratada por el Ayuntamiento, el saldo a favor del agente urbanizador. Al respecto, indicar que tal y como se pone de manifiesto en el informe técnico elaborado por Planifica, el agente urbanizador fue retribuido por las personas propietarias, por el porcentaje de obra certificada y otras cargas de urbanización de conformidad con lo previsto en la memoria y cuenta detallada de cuotas de urbanización aprobada por esta administración (cuota 0, cuota 1 y cuota 2). Por esto no existe un saldo a su favor en la liquidación practicada.

Así mismo, tampoco se ha llevado a cabo una real medición y comprobación de las obras ejecutadas, con presencia del contratista, como prescribe la normativa de contratación pública aplicable.

Aplica el alegante un artículo específico previsto para la resolución del contrato de obras, cuando no nos encontramos ante un contrato de esta tipología, sino ante un contrato de naturaleza especial. En cualquier caso, ha habido posibilidad de contradicción, puesto que se le ha trasladado el informe elaborado, y se le ha concedido el plazo de audiencia necesario para formular las alegaciones y aportar las documentaciones que considerase convenientes.

Indica, además, que el deterioro o vandalismo, o los cambios de normativa técnica posteriores al momento en que se aprobó el proyecto de urbanización, son circunstancias ajenas a la responsabilidad del contratista, que se ha regido en todo caso al contenido del proyecto de urbanización aprobado, y por tanto, a los términos del contrato.

Al respecto, indicar que la justamente, la paralización y el paso del tiempo son factores clave en el incumplimiento de las obligaciones contractuales que se ha atribuido al agente urbanizador. Los cambios que deberán llevarse a cabo en los proyectos derivados del incumplimiento de los plazos previstos en el programa, conllevarán unos gastos a la administración para adaptar dichos documentos técnicos a las circunstancias actuales, por lo que se consideran daños y perjuicios causados a esta administración.

En consecuencia, procede la desestimación de esta alegación.»

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- De conformidad con lo previsto en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística (LRAU), así como, en el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP) y el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

2º. Considerando las facultades que ostenta el Pleno de corporación, en calidad de órgano de contratación.

Visto cuanto antecede, se eleva al Pleno de la corporación, la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero: Estimar las alegaciones formuladas al Decreto de Alcaldía n.º 2024-0472, de fecha 13/02/2024, por la entidad avalista (registro de entrada n.º 2024-E-RE-2712 de fecha



06/03/2024) , en cuanto a las expresadas en los puntos A.1) y A.7) del informe emitido por la TAG de Urbanismo, arriba transcrito, por los motivos expuestos en el mismo.

Estimar las alegaciones formuladas al Decreto de Alcaldía n.º 2024-0472, de fecha 13/02/2024, por la propietaria de terrenos INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U (registro de entrada n.º 2024-E-RE-2664, de fecha 06/03/2024), en cuanto a las expresadas en punto B.1) del informe emitido por la TAG de Urbanismo, arriba transcrito, por los motivos expuestos en el mismo.

Desestimar el resto de alegaciones formuladas, por los motivos expuestos por la TAG de Urbanismo, en informe arriba transcrito.

Segundo: Aprobar la liquidación del contrato/convenio urbanístico suscrito entre la sociedad mercantil AUGIMAR EMPRESA URBANIZADORA SAU. (A12564597) y el Ayuntamiento de Vinaròs, para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada del SUI 06 en régimen de gestión indirecta, de conformidad con el informe elaborado por la PLANIFICA INGENIEROS Y ARQUITECTOS, COOP.V., en noviembre de 2023, y considerando la desestimación/estimación de alegaciones acordada, con un saldo acreedor a favor del Ayuntamiento de Vinaròs de importe de 882.740,74 euros.

Dicho importe se hará efectivo, en primer lugar, con cargo a la garantía depositada por AUGIMAR EMPRESA URBANIZADORA SAU, e incautada en la tesorería municipal, para responder de las obligaciones asumidas como agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del SUI 06, consistente en aval de la entidad entidad BANCO PASTOR, S.A. (actualmente BANCO SANTANDER, S.A.) de importe 244.850,98 euros. La cantidad que exceda a la garantía, hasta alcanzar la cantidad adeudada, será recaudada por vía de apremio, y se destinará preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras.

Tercero: Comunicar este acuerdo, una vez firme en vía administrativa, a la Tesorería municipal, a efectos de su cumplimiento.

Cuarto: Facultar a la Alcaldía para llevar a cabo aquellos actos administrativos necesarios para el cumplimiento de lo acordado.

Quinto: Notificar el presente acuerdo a las personas interesadas, indicándoles que pone fin a la vía administrativa, así como, los recursos pertinentes contra la misma.»

Votació i adopció d'acords

Sotmesa a votació la inclusió a l'ordre del dia sense dictamen de la comissió informativa, s'aprova per unanimitat.

Sotmesa a votació la proposta, s'aprova per unanimitat.

En conseqüència, queda aprovada la proposta, adoptant l'Ajuntament Ple els acords proposats.

No hi ha més assumptes de què tractar, ni que són objecte d'aquesta sessió. Per tant, el Sr. President aixeca la sessió de la que estenc aquesta acta i com a secretari de la Corporació dono fe.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PEL SECRETARI DE LA CORPORACIÓ.

