

**(PLENO/9/2014) ACTA DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 27 de junio de 2014.
SESIÓN ORDINARIA. PRIMERA CONVOCATORIA.**

ALCALDE- PRESIDENTE: D. Vicente Arques Cortés.

CONCEJALES
GENOVEVA TENT MUSARELLA
VICENTE ANDRÉS SOLER SOLER
MARÍA TERESA GARCÍA MADRID
ROCIO GUIJARRO SÁNCHEZ
PAOLA SEGURA TOMÁS
VICENTA BALDÓ SUCH
JUAN CARLOS CASIANO GOZALBEZ
OSCAR PÉREZ QUESADA
ANTONI SUCH ARQUES
ISABEL MARÍA MUÑOZ LLORENS
GUNILA HERRERA NOREN
M.TERESA HUERTA BALLESTER
JUAN BAUTISTA GARCÍA ALFARO
MARÍA E. PILAR VILLANUEVA HERRERO
JOSÉ A. LÓPEZ DEUS
CARLOS J. GALIANA SOLER
MAYRA BEDMAR ROJO
MARÍA ISABEL DAVÓ SOLER
JOSÉ LUIS GINER SEGUÍ

OTROS FUNCIONARIOS
T.A.G. URBANISMO: DON FCO. GERMÁN GINER PÉREZ

AUSENTES Y EXCUSADOS:

CONCEJALES
M. DOLORES ALBIÑANA FERRÁNDIZ

SECRETARIO GENERAL : D. José Rafael Frías Giménez

INTERVENTOR ACCTAL.: D. Nazario Ferrándiz Boix

HORA COMIENZO SESIÓN: 12:05 h.

HORA FIN SESIÓN: 13:25h.

En el Salón de Plenos del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, y siendo las 12:05 horas del día 27 de junio de 2014, previa convocatoria al efecto, concurren los Concejales expresados más arriba, en primera convocatoria, y en sesión ORDINARIA bajo la presidencia del Alcalde-Presidente D. Vicente Arques Cortés, y asistencia del Secretario D. José Rafael Frías Giménez para analizar el siguiente orden del día:

I. PARTE RESOLUTIVA

1. LECTURA Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DE LOS BORRADORES DE LAS ACTAS DE LAS SESIONES ANTERIORES DE FECHA 20/06/2014, CONVOCATORIA EXTRAORDINARIA, Y DE FECHA 29/05/2014, CONVOCATORIA EXTRAORDINARIA. REMITIDOS POR CORREO ELECTRÓNICO A TODOS LOS CONCEJALES, CON INDICACIÓN DE QUE EL VISIONADO DE LOS MISMOS ESTÁ A SU DISPOSICIÓN EN EL ENLACE SIGUIENTE www.youtube.com/User/AlfasNoticias.

Son aprobados por unanimidad de los miembros presentes e integrantes de la Corporación.

Hacienda

2.- BAS/1215/2014_MODIFICACION PRESUPUESTO 2014, EN LA MODALIDAD DE CREDITOS EXTRAORDINARIOS FINANCIADOS CON EL REMANENTE DE TESORERIA LIQUIDO PARA GASTOS GENERALES

El Ayuntamiento Pleno, previa deliberación [consta en el soporte digital], y atendida la propuesta, con catorce (14) votos favorables totales: doce (12) de los miembros integrantes y presentes del Grupo Municipal Socialista, más uno (1) del Grupo Municipal CPA'S, más uno (1) del Concejil No Adscrito; y con los votos en contra de los (6) seis miembros presentes e integrantes del Grupo Municipal Popular, y por tanto, con el cuórum de la mayoría absoluta legal, la ratifica/aprueba, siendo los apartados expositivos y dispositivos del tenor siguiente:

Resultando que, mediante Providencia del día de la fecha, se ha incoado expediente de modificación del presupuesto mediante créditos extraordinarios financiados con el remanente líquido de tesorería para gastos generales procedente de la liquidación del presupuesto del ejercicio 2013.

Vistos los informes emitidos por la Intervención sobre el procedimiento, sobre la estabilidad presupuestaria y sobre la posibilidad de utilización del citado remanente de tesorería para gastos generales, que constan en el expediente.

Resultando que la actividad que promueve este Ayuntamiento en el ámbito de sus competencias exigen la realización de gastos de carácter específico y determinado para los que no existen o son insuficientes los créditos existentes del vigente

presupuesto y que no pueden demorarse hasta el ejercicio siguiente, puesto que podrían perjudicarse los servicios y actividades que presta el Ayuntamiento.

Considerando lo que prevé el artículo 177 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales -TRLRHL-y el citado artículo 36.1-c) del mencionado Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el Capítulo I del Título VI de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, en materia de Presupuestos.

En virtud de lo expuesto, previo dictamen de la Comisión Informativa, se eleva al Pleno de la Corporación la siguiente,

PROPUESTA/ACUERDO

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el expediente BAS/1215/2014 de modificación de créditos mediante créditos extraordinarios financiados con el Remanente de Tesorería para Gastos Generales, cuyo resumen es el siguiente:

Aplicación	Descripción	Créditos
336 62200	Inversión Villa Romana. PROY/12/2014	74.981,43
933 62200	Local Vestuarios en carrer Elx. PROY/13/2014	278.168,81
155 61903	Asfaltado vías públicas	100.000,00
	TOTAL	453.150,24

SEGUNDO.- Declarar necesarios y urgentes los referidos gastos y la insuficiencia de otros medios para su financiación, que se realizará mediante el Remanente Líquido de Tesorería para Gastos Generales por el importe de la modificación.

TERCERO.- Exponer al público la aprobación inicial en el tablón de anuncios y en el Boletín Oficial de la Provincia por un período de quince días hábiles, contados desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, poniendo a disposición del público la documentación correspondiente, durante el citado plazo los interesados podrán examinar la documentación y presentar reclamaciones ante el Pleno de la Corporación.

CUARTO.- En el supuesto de que no se presenten reclamaciones, el acuerdo provisional se elevará automáticamente a definitivo.

QUINTO.- El acuerdo de aprobación definitiva y el resumen por capítulos de la modificación de créditos deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia para su vigencia e impugnación jurisdiccional.

Secretaría

3.- MO/5/2014_MOCION CONJUNTA MUNICIPAL DE URGENCIA SOCIAL ASUNTO DESHAUCIOS

Es aprobada por unanimidad de los miembros presentes e integrantes de la Corporación (20) tras el oportuno debate [consta en el soporte digital], siendo los apartados expositivos y dispositivos del tenor siguiente:

Antoni Such Arques Portavoz del PSPV-PSOE del Ajuntament de L`Alfàs del Pi, María Isabel Davó Soler, Portavoz del Grupo CPA en el Ajuntament de L`Alfàs del Pi y José Luís Giner Seguí como concejal no adscrito, presentan al pleno para su debate y si procede su aprobación la siguiente

MOCIÓN MUNICIPAL DE URGENCIA SOCIAL

En nuestro municipio, y dada la situación de crisis económica que sufrimos, muchos de nuestros conciudadanos tienen serios problemas para poder acceder a una vivienda digna. Las dificultades económicas sobrevenidas son la causa de que muchas familias no puedan hacer frente a las hipotecas o al pago de los alquileres de sus viviendas. Esta realidad ha provocado situaciones de grave vulnerabilidad, precariedad extrema, pobreza y exclusión social, económica y residencial.

Según los datos del Consejo General de Poder Judicial, desde 2007 hasta septiembre de 2013, en el Estado Español se ha llegado hasta las 500.000 ejecuciones hipotecarias, y en la Comunidad Valenciana a los 91.000.

Según informe presentado por el Colegio de Registradores de la Propiedad, durante el año 2012, la banca se quedó con más de 30.034 primeras residencias por el impago de los créditos hipotecarios, lo que supone el deshaucio de 115 viviendas habituales por día hábil. Traducidos estos datos, cada día hábil 27 familias en la Comunidad Valenciana han perdido su vivienda, de las cuales 21 han pasado a ser propiedad de bancos y entidades de crédito.

Esta situación se ve agravada por el hecho de que el Estado Español es el territorio de Europa con mayor porcentaje de viviendas deshabitadas y con un parque de vivienda social insuficiente dada la demanda existente.

Ante la gran cantidad de población con necesidades de vivienda y la escasez de recursos públicos destinados a hacerle frente, resulta urgente movilizar las viviendas en manos de Entidades financieras así como las que tienen titularidad de personas físicas.

Siendo que la función social de la vivienda es parte integrante del derecho mismo, que especialmente es necesario para asegurar, en el actual contexto de crisis económica, la supervivencia de muchas familias, **proponemos al Pleno del Ayuntamiento la aprobación, si procede, de los siguientes acuerdos:**

1.- **PRIMERO.**- Modificar la actual Ordenanza Municipal incluyendo la Condonación o subvención del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, en el supuesto de transmisión de vivienda habitual por ejecución hipotecaria y por dación en pago.

2.- **SEGUNDO.**- Creación de un Plan de Vivienda Social municipal integrada por los siguientes puntos:

- Creación de un registro municipal de viviendas destinada a alquiler social, aprobando bonificaciones en impuestos para todos los propietarios de viviendas vacías que voluntariamente se inscriban en el registro.
- Creación de un registro municipal de solicitantes de viviendas de alquiler en régimen de alquiler social.

3.- **TERCERO.**- Acordar con la empresa concesionaria del suministro de agua potable que las viviendas sociales queden fuera del plan de cortes de agua, que en caso de impago por causas justificadas ante el Ayuntamiento, serían asumidas, estableciendo un porcentaje, entre el Ayuntamiento y la empresa gestora del abastecimiento de agua potable.

4.- **CUARTO.**- Instar al Gobierno de la Nación para la realización de convenios con las compañías suministradoras de electricidad y gas de forma que estas viviendas sociales queden exentas de los cortes de suministros producidos por impago de las facturas, siempre que las causas sean justificadas.

5.- **QUINTO.**- Declarar este municipio "ZONA LIBRE DE DESHAUCIOS" aún sabiendo que este título no tiene repercusión Jurídica más allá de la propia voluntad que se expresa, instando a la Generalitat Valenciana a presentar en las Cortes una Proposición de Ley sobre la función social de la vivienda, que plantea la intervención

de la Generalitat cuando se inicia el proceso de ejecución de una vivienda, antes de que se produzca la orden judicial y evitando así un gran número de deshaucios.

Esta proposición debe contener las siguientes medidas:

- La posibilidad de concertar un contrato de arrendamiento con opción de compra a suscribir por la entidad financiera titular del crédito, el propietario ejecutado y la Generalitat, por un plazo de tiempo estimado en 3 años, a la finalización del cual, el arrendatario podrá optar por la compra o por continuar con el arrendamiento durante dos años más. El precio de dicho contrato será el ajustado para la vivienda conforme a los criterios de las normas de la legislación estatal sobre saneamiento del sector financiero, y el importe total no superará en ningún caso el 25% de los ingresos de la unidad familiar.
- Para el supuesto de negativa por la Entidad Financiera ejecutante a formalizar el contrato de arrendamiento, la Generalitat procederá a tramitar la expropiación del usufructo temporal de la vivienda por un plazo máximo de 3 años, elaborando un protocolo general de actuación que establezca las condiciones tanto del usufructo como del arrendamiento posterior de la vivienda.

6.- **SEXTA.**- Dar traslado de la presente moción al Gobierno de la Nación, a la Generalitat Valenciana, así como a los departamentos municipales encargados de la modificación de las ordenanzas anteriormente mencionadas.

Urbanismo

4.- BAS/191/2013_DECLARACION DE CADUCIDAD PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SECTOR RESIDENCIAL GALINDO (EXPTE. GU037/11)

El Ayuntamiento Pleno, previa deliberación [consta en el soporte digital], y atendida la propuesta, con catorce (14) votos favorables totales: doce (12) de los miembros integrantes y presentes del Grupo Municipal Socialista, más uno (1) del Grupo Municipal CPA'S, más uno (1) del Concejal No Adscrito; y con la abstención de los (6) seis miembros presentes e integrantes del Grupo Municipal Popular, y por tanto, con el cuórum de la mayoría absoluta legal, la ratifica/aprueba, siendo los apartados expositivos y dispositivos del tenor siguiente:

ASUNTO: CADUCIDAD PAI RESIDENCIAL GALINDO Y RETIRADA DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR A LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "RESIDENCIAL GALINDO". FINALIZACION DEL PROCEDIMIENTO

He analizado el expediente BAS 191/2013 - G.U.037/11, y la normativa de aplicación.

Visto el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de carácter ordinario celebrada con fecha 26 de marzo de 2013, por el que entre otros acuerdos se resolvió, iniciar expediente para declarar la caducidad de la adjudicación del Programa de

Actuación Integrada "Sector Residencial Galindo", retirando la condición de agente Urbanizador a la Agrupación de Interés Urbanístico "Residencial Galindo", por incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador (abandono de las obras de urbanización), y caducidad del Programa por transcurso del plazo total para acometerlo, así como la incautación de la garantía urbanística prestada por la AIU "Residencial Galindo", por importe de 69.030,85 euros (Registro General de avales núm. 0149356 de la Caja de Ahorros del Mediterráneo de fecha 07/06/2006), fianza que fue depositada en su día para responder de las obligaciones contraídas por el agente Urbanizador para con el Ayuntamiento.

Resultando que en el trámite de audiencia otorgado al agente Urbanizador, entidad avalista y demás interesados en el procedimiento administrativo, han sido presentadas nueve alegación/reclamaciones, según resulta del informe emitido por la Secretaria General del Ayuntamiento, de fecha 18/07/2013, incorporado al expediente administrativo.

Visto el informe jurídico de fecha 05/07/2013, emitido por el Área de Urbanismo, de contestación a las alegaciones/reclamaciones presentadas contra el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, con fecha 26/03/2013.

Visto procedimiento de resolución del Contrato que viene determinado en el art. 342 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y cumplidos todos y cada uno de los trámites reglamentarios.

Resultando que con fecha 10/06/2014 (RGE número 2014004426), el Ayuntamiento, ha sido notificado de la Resolución adoptada con fecha 19/05/2014, por la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de la Generalitat Valenciana -previo informe asimismo favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante-, por la que en síntesis, se resuelve literalmente: "**Emitir dictamen favorable** en los términos que resultan de las consideraciones jurídicas de la presente resolución, según lo prescrito en el artículo 143.4 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística de la Comunidad Valenciana".

Visto el informe emitido con fecha 25/02/2013, por la Secretaria General de este Ayuntamiento sobre procedimiento y legalidad aplicable, quien suscribe, Concejal delegado de Urbanismo, tiene el honor de someter a la consideración del Ayuntamiento Pleno, la siguiente PROPUESTA DE **ACUERDO**..:

Primero.- Estimar/desestimar en los términos que se contienen en el informe jurídico emitido con fecha 05/07/2013, por el Jefe del Área de Urbanismo, los escritos de alegaciones/reclamaciones presentados contra el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26/03/2013, informe que se ratifica, y que se transcribe a continuación:

"(...)

2	ESCRITOS DE ALEGACIONES Y/O RECLAMACIONES PRESENTADOS
---	---

Previa la oportuna practica de notificaciones, y en relación con el referido acuerdo plenario han sido presentados los siguientes escritos de alegaciones y/o reclamaciones.:

OR	RGE	Fecha	Interesado
1	2013003796	21052013	AGRUPACION INTERES URBANISTICO RES. GALINDO
2	2013003902	23052013	MARIA ANGELES BALDO FRASES
3	2013004113	30052013	AGRUPACION INTERES URBANISTICO RES. GALINDO
4	2013004350	07062013	AGRUPACION INTERES URBANISTICO RES. GALINDO
5	2013004364	07062013	ELEUTERIO LOPEZ FERNANDEZ
6	2013004491	13062013	Mª ANGELES DEVESA FLORES
7	2013004545	14062013	VICENTE SUCH SOLER
8	2013004885	25062013	MARIA ANGELES BALDO FRASES
9	2013005002	27062013	AGRUPACION INTERES URBANISTICO RES. GALINDO

3	EXAMEN DE ALEGACIONES Y CONTESTACION
----------	---

OR	RGE	Fecha	Interesado
1	2013003796	21052013	AGRUPACION INTERES URBANISTICO RES. GALINDO

PLANTEAMIENTO:

En resumen, los fundamentos de derecho sobre los que versa el escrito de alegaciones del agente Urbanizador (AIU Residencial Galindo), básicamente son los siguientes:



- Infracción procedimental de la notificación efectuada del acuerdo plenario de 26-3-2013, basada en que la notificación del acuerdo no se practicó dentro de los 10 días, y por tanto se ha tenido un conocimiento tardío de la resolución municipal, solicitando que se retrotraigan todas las actuaciones.
- No ha existido inactividad y abandono total de las obras de Urbanización, ni incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador como se indica en el acuerdo plenario notificado.
- Cuotas urbanísticas pendientes de abonar por los propietarios incluidos en el área reparcelable, que no estén exentos del pago de las mismas, hasta cubrir el importe de las obras realmente ejecutadas por la AIU.
- El acuerdo plenario de 26 de marzo de 2013, contradice el principio de seguridad jurídica, buena fe y confianza legítima reconocidos legal y jurisprudencialmente.

En el escrito de alegaciones, finalmente se solicita del Ayuntamiento, que se estimen íntegramente las mismas, y en su consecuencia se autorice a la AIU Residencial Galindo para que proceda a girar a los propietarios indicados las pertinentes cuotas urbanísticas conforme se detalla en el cuadro de estado de cuentas y cuotas urbanísticas que figura en el escrito.

CONTESTACION:

"Ratione temporis", es de aplicación para enjuiciar el asunto que nos ocupa, la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), y supletoriamente la legislación urbanística estatal, esto es, el TRLS 1992 y el Reglamento de Gestión Urbanística -en especial en cuanto concierne a cuotas urbanísticas-.

Con referencia a cuanto se alega en el fundamento de derecho tercero (*"no ha existido inactividad y abandono total de las obras de Urbanización, ni incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador como se indica en el acuerdo plenario notificado"*), carece de todo sentido ahondar en las motivaciones que se invocan por el agente Urbanizador, por cuanto que todo lo que se argumenta en contra de la tesis municipal, queda desvirtuado en escrito posterior del agente Urbanizador, presentado con fecha con fecha 21/5/2013 (RGE número 2013003796), en el que se reconoce expresamente el incumplimiento en el plazo de ejecución de las obras de urbanización, lo que supone un aquietamiento o dar la razón al Ayuntamiento en la causa resolutoria del Programa. Por demás, baste para demostrar la situación de abandono de la Urbanización, y de inejecución parcial de obras el reportaje fotográfico que consta en el expediente del mes de julio de 2012, así como el reciente de fecha 26 de junio de 2013, efectuado junto al informe técnico de SSTMM, por lo que podemos concluir a este respecto con el sabio proverbio *"spectrum valor magis quod millia sermones"*, por más que el agente Urbanizador intente demostrar lo contrario, con aportación, entre otras, de facturas de reparación y de acondicionamiento de instalación eléctrica del año 2011, necesarias para dar servicio a la denominada promoción "Las Villas de Alfaz", en determinada parcela de la Urbanización Galindo. En definitiva, esto ultimo tareas ajenas a su labor como agente Urbanizador.

En cuanto a la solicitud de aprobación de ciertas cuotas urbanísticas y su exigibilidad de cobro a los determinados propietarios, hemos de ser concluyentes en el sentido de que solo gozan de exigibilidad los saldos provisionales aprobados con el proyecto reparcelatorio o por el sistema paralelo de memoria detallada y justificada que también se establece en el repetido art. 72.1 a) de la LRAU. El presupuesto de cargas de urbanización previsto en el Proyecto de reparcelación es la cantidad que opera como límite máximo a obtener por la vía de liquidación provisional, sin perjuicio de los ajustes que, como

consecuencia de la material ejecución de las obras y sus avatares puedan exigirse a través de una eventual liquidación definitiva.

Comoquiera que el proyecto reformado de urbanización y la cuenta de liquidación parcial de las obras no han sido aprobados por el Ayuntamiento, hemos de remitirnos en este sentido a la contestación de las alegaciones conforme informamos más adelante y concretamente en la contestación de la 9ª alegación presentada por el agente Urbanizador con fecha 27/06/2013 y número de RGE 2013005002.

Con referencia al último alegato, el agente Urbanizador intenta convencernos de que el Ayuntamiento ha obrado de mala fe, mediante lo que el denomina "signos externos" que equipara a la actitud de pasividad municipal equivalente a complacencia con la situación de las obras de urbanización desde la perspectiva técnico-jurídica.

Nada más lejos de la realidad, la situación actual no provoca sino quebraderos de cabeza a la Administración municipal. Que el Ayuntamiento inicie tarde el procedimiento de resolución del Programa, -por palmario incumplimiento contractual achacable exclusivamente al agente Urbanizador-, no significa complacencia ni conformidad con la situación preexistente a la fecha. Ello lo corrobora, -entre otros problemas- por ejemplo, la negativa municipal a la expedición de cédulas de habitabilidad solicitada por diversos promotores de edificaciones en parcelas del Plan Parcial, expedición que el Ayuntamiento supedita en todo caso a que las obras de urbanización estén finalizadas o en último extremo, a que las parcelas reúnan la condición legal de solar (circunstancias que al día de la fecha no se pueden acreditar), remitiéndonos al afecto a informe de Servicios Técnicos Municipales de 26/6/2013, donde se expone la problemática global que pesa en el orden técnico, con motivo de las obras inacabadas de urbanización.

Cabe en su consecuencia, desestimar el escrito de alegaciones.

OR	RGE	Fecha	Interesado
2	2013003902	23/05/2013	MARIA ANGELES BALDO FRASES

PLANTEAMIENTO:

Mediante este escrito la interesada propietaria de la parcela resultante número 20 de la Urbanización, manifiesta en síntesis:

- Que se exija al agente Urbanizador las penalidades previstas en la LUV, por incumplimiento contractual.
- Que se exija al Urbanizador que continúe la ejecución del PAI, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público.
- Que se declare la edificabilidad del solar de la alegante, al haber contribuido suficientemente a las cargas de urbanización, aportando justificantes del pago.
- Que se declare con arreglo al art. 143.4 de la LUV, la directa intervención gestora del Ayuntamiento.
- Que se notifiquen personalmente la propuesta de liquidación realizada por el Urbanizador; el dictamen del Consejo Superior de Urbanismo, y cuantos otros actos se dicten en el procedimiento.

CONTESTACION:

La resolución de la adjudicación es una facultad que le asiste al Ayuntamiento, previo dictamen del Consejo Superior de Urbanismo. Esta decisión municipal, lo es sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, de conformidad con lo dispuesto en el art. 29 de la LRAU. Dada la problemática que pesa sobre la Urbanización, con las obras inacabadas y paralizadas desde hace años debido a la insolvencia financiera del agente Urbanizador, no existe otra alternativa que la directa intervención gestora del Ayuntamiento para la prosecución provisional del Programa mientras se resuelve el presente procedimiento de resolución contractual. En concreto y en esta fase los esfuerzos municipales se centrarán en contactar y determinar con las compañías suministradoras de energía eléctrica y agua potable, el estado de las instalaciones, la carencia de infraestructuras y su coste, y finalmente las posibilidades de recepción parcial de las instalaciones.

No es factible, como se solicita y desprende del escrito de la alegante, que el Ayuntamiento adopte dos acuerdos que son antagónico, de una parte que se declare con la directa intervención gestora del Ayuntamiento, y de otra que se exija al Urbanizador que continúe la ejecución del PAI, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público. El Ayuntamiento ha optado por la primera de las opciones.

Por ultimo y con referencia a la solicitud de declaración de edificabilidad del solar de la alegante, se formula propuesta en este sentido, que se supedita en todo caso, a que administrativamente se puedan obtener los correspondientes certificados de las compañías suministradoras de agua y energía eléctrica. En otros términos, *-esta parcela y otras que acrediten la contribución a las cargas de urbanización-* se someterán al régimen de Actuaciones aisladas, siempre que sea factible que la zona o área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se hubiera producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento, por contar con todos los servicios previstos en el Proyecto de Urbanización para su puesta en funcionamiento.

OR	RGE	Fecha	Interesado
3	2013004113	30052013	AGRUPACION INTERES URBANISTICO RES. GALINDO

PLANTEAMIENTO:

El propio alegante indica que este escrito es de aclaración y de manifestaciones complementarias al escrito de alegaciones formulado con fecha 21/5/2013 (RGE número 2013003796), con una única manifestación: "Las alegaciones presentadas por esta Agrupación de Interés Urbanístico no son una oposición al acuerdo de pleno de 26 de marzo de 2013. Innecesariedad de elevar el procedimiento al Consejo Jurídico Consultivo de la C.V. para emisión del dictamen".

Esta manifestación genérica se desarrolla posteriormente en el escrito, llegándose a las siguientes aclaraciones de parte, y que en apretada síntesis son las siguientes:

- Manifiesta la AIU que no es voluntad de mostrar en ningún momento oposición frente al acuerdo plenario de 26/3/2013.

- La AIU reconoce expresamente el incumplimiento en el plazo de ejecución de las obras de urbanización, lo que supone un aquietamiento o dar la razón al Ayuntamiento en la causa resolutorio del PAI.
- No es intención de la AIU proseguir las obras de urbanización.
- Dado que no se muestra oposición al acuerdo plenario, no es necesario informe o dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunitat valenciana.

CONTESTACION: Se tienen por efectuadas las manifestaciones a los efectos de la innecesariedad de que sea recabada por parte del Ayuntamiento, dictamen previo al Consell Juridic Consultiu de la Comunitat Valenciana, antes de finalizar el procedimiento, y por no mostrarse oposición.

OR	RGE	Fecha	Interesado
4	2013004350	07062013	AGRUPACION INTERES URBANISTICO RES. GALINDO

PLANTEAMIENTO:

En este escrito el agente Urbanizador combate las alegaciones presentadas en el Ayuntamiento por María de los Ángeles Baldó Frases, -propietaria de la parcela resultante nº 20-, solicitando en su escrito que se desestimen íntegramente. En síntesis se argumenta que el escrito de alegaciones de la Sra. Baldó Frases, es extemporáneo debiendo inadmitirse. Con respecto a la petición de imposición de penalidades contra la AIU Residencial Galindo, se manifiesta que el Ayuntamiento tiene la facultad de optar por la imposición de multas o por resolver el PAI, pero no las dos cosas a la vez, sin que quepa acumular ambas decisiones. Por último se manifiesta que con respecto a la exigencia de responsabilidad en la persona de D. Fernando Giménez Fuster, como legal representante de Promociones Urbalfaz S.L., no es ello jurídicamente factible, al estar fallecido.

CONTESTACION:

Frente al argumento del agente Urbanizador, que manifiesta que del propio articulado de la LRAU parece deducirse claramente que el incumplimiento del plazo de ejecución fijado en el programa conlleva ineludiblemente la caducidad de la adjudicación, sin que pueda sustituirse dicha acción con la aplicación de alguna otra penalización ni sanción diferente a la misma, sostenemos la tesis contraria, y ello de la propia dicción del artículo 29.10 de la LRAU, que establece en su apartado 13 (otras incidencias), literalmente lo siguiente:

" La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo dictamen del Consejo Superior de Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la actuación a las previsiones".

Cierto es, que la Sra. Baldo, erra a la hora de exigir responsabilidad contractual en la persona física y jurídica (dado que el Sr. Giménez Fuster, falleció hace años, y la mercantil Promociones Urbalfaz S.L., ya no es agente Urbanizador, pues cedió sus derechos a la AIU Residencial Galindo), pero todo ello no comporta la exoneración al autentico agente Urbanizador de una responsabilidad propia frente a los

propietarios y demás afectados por la actuación urbanística, en la órbita de la diligente conducta empresarial que viene obligado conservar. Así lo dispone el art. 66.6 de la LRAU, dispone que "El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la administración actuante o en el cumplimiento de una obligación impuesta por ella".

OR	RGE	Fecha	Interesado
5	2013004364	07062013	ELEUTERIO LOPEZ FERNANDEZ

PLANTEAMIENTO:

Se denuncia en el escrito del alegante, que con motivo de la ejecución de las obras de un vial de la urbanización se puso en descubierto la cimentación del vaso de la piscina en su parcela que obligó a ejecutar obras de consolidación a su cargo; que ante la paralización de las obras el alegante se vio obligado a ejecutar un vallado de cerramiento perimetral de la parcela y muro de obra, que ni el urbanizador ni el contratista restituyeron en su día, y por ultimo una merma de 70 m2 de la parcela, que deberá ser tenida en cuenta a la hora del recalcuro de cualquier cuota urbanística, con amparo en una resolución judicial .

CONTESTACION:

Todas las cuestiones planteadas por el alegante inciden en la cuota urbanística que se le reclama por el agente Urbanizador, y no en el aspecto nuclear o de fondo del acuerdo plenario de 26/3/2013 -declaración de la caducidad de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada "Sector Residencial Galindo", y retirada de la condición de agente Urbanizador a la Agrupación de Interés Urbanístico "Residencial Galindo", por incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador.

Habida cuenta de que esta alegación es anterior a la presentación con fecha 27/06/2013, en el Ayuntamiento, por parte de la AIU Residencial Galindo, de un documento técnico denominado "Documentación para la finalización de obras de urbanización del Plan Parcial Residencial Galindo", redactado por ARQUIFORMA y que se compone de proyecto reformado y de liquidación de obras y cuenta de liquidación que acompaña, los alegatos vertidos -y en su caso las que adicionalmente se presenten con posterioridad- serán analizados a la finalización del trámite de audiencia del expediente paralelo que se tramitará una vez oídos todos y cada uno de los propietarios afectados por el Plan Parcial Galindo-, en cumplimiento del art. 72, en relación con el 67 y 71 de la LRAU, (en similares términos art. 188 de la vigente LUV).

Se tienen por formuladas las manifestaciones/alegaciones, para su incorporación al procedimiento.

OR	RGE	Fecha	Interesado
6	2013004491	13062013	Mª ANGELES DEVESA FLORES

PLANTEAMIENTO:

En resumen, los fundamentos de derecho sobre los que versa el escrito de alegaciones básicamente son los siguientes:

- Procedencia de la revocación de la condición de Agente Urbanizador.
- Improcedencia del incremento de los costes.
- No puede retasarse más del 20% de lo previsto en la Proposición Jurídico-Económica.
- Indemnización de defectos de adjudicación

CONTESTACION:

En el primer alegato se apoya y refrenda la posición municipal del acuerdo de retirar la condición de agente Urbanizador a la AIU Residencial Galindo, teniéndose por efectuadas las manifestaciones en este sentido.

Habida cuenta de que esta alegación es anterior a la presentación con fecha 27/06/2013, en el Ayuntamiento, por parte de la AIU Residencial Galindo, de un documento técnico denominado "*Documentación para la finalización de obras de urbanización del Plan Parcial Residencial Galindo*", redactado por ARQUIFORMA y que se compone de proyecto reformado y de liquidación de obras y cuenta de liquidación que acompaña, los alegatos vertidos sobre la improcedencia del incremento de los costes; los excesos sobre el límite de retasación de cargas urbanísticas del 20%, y las cuestiones concernientes a las indemnización de defectos de adjudicación, -y en su caso las que adicionalmente se presenten con posterioridad- serán analizadas a la finalización del trámite de audiencia del expediente paralelo que se tramitará una vez oídos todos y cada uno de los propietarios afectados por el Plan Parcial Galindo-, en cumplimiento del art. 72, en relación con el 67 y 71 de la LRAU, (en similares términos art. 188 de la vigente LUV).

Se tienen por formuladas las manifestaciones/alegaciones, para su incorporación al procedimiento.

OR	RGE	Fecha	Interesado
7	2013004545	14062013	VICENTE SUCH SOLER

PLANTEAMIENTO:

Solicita en su escrito el alegante que el Ayuntamiento inicie expediente para reclamación de responsabilidades y daños ocasionados por la mala gestión por parte del agente Urbanizador "AIU Residencial Galindo"; se denuncia la ausencia de una Cuenta y memoria económica detallada y justificada de cargas y cuotas; y finalmente se opone a la pretensión del agente Urbanizador a liquidar complementariamente una cuota de 1.624,53 euros.

CONTESTACION:

Todas las cuestiones planteadas por el alegante inciden en la cuota urbanística que se le reclama por el agente Urbanizador, y no en el aspecto nuclear o de fondo del acuerdo plenario de 26/3/2013 -declaración de la caducidad de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada "Sector Residencial Galindo", y

retirada de la condición de agente Urbanizador a la Agrupación de Interés Urbanístico "Residencial Galindo", por incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador.

Habida cuenta de que esta alegación es anterior a la presentación con fecha 27/06/2013, en el Ayuntamiento, por parte de la AIU Residencial Galindo, de un documento técnico denominado "*Documentación para la finalización de obras de urbanización del Plan Parcial Residencial Galindo*", redactado por ARQUIFORMA y que se compone de proyecto reformado y de liquidación de obras y cuenta de liquidación que acompaña, los alegatos vertidos -y en su caso las que adicionalmente se presenten con posterioridad- serán analizados a la finalización del trámite de audiencia del expediente paralelo que se tramitará una vez oídos todos y cada uno de los propietarios afectados por el Plan Parcial Galindo-, en cumplimiento del art. 72, en relación con el 67 y 71 de la LRAU, (en similares términos art. 188 de la vigente LUV).

Se tienen por formuladas las manifestaciones/alegaciones, para su incorporación al procedimiento.

OR	RGE	Fecha	Interesado
8	2013004885	25062013	MARIA ANGELES BALDO FRASES

PLANTEAMIENTO:

Reitera los argumentos vertidos en escrito de alegaciones de 23/05/2013, denunciando el abandono de las obras desde el año 2009; el grave incumplimiento en materia de plazos de ejecución del PAI derivados del convenio suscrito por el Ayuntamiento en noviembre de 2005, y denuncia infracción de Ley por parte del agente Urbanizador, al no presentar ni tramitar con arreglo a Ley, una Memoria y Cuenta detallada de cuotas urbanísticas.

CONTESTACION:

Se tienen por formuladas las manifestaciones que se contienen en el escrito, y con referencia a la exigencia del trámite de una Cuenta económica y memoria justificativa de exacción de cuotas urbanísticas nos remitimos a la misma contestación al escrito de alegaciones anterior.

CONCLUSION:

OR	RGE	Fecha	Interesado
9	2013005002	27062013	AGRUPACION INTERES URBANISTICO RES. GALINDO

PLANTEAMIENTO:

Por la representación legal de la AIU Residencial Galindo, se adjunta al escrito documento técnico denominado "*Documentación para la finalización de obras de urbanización del Plan Parcial Residencial*

Galindo", redactado por ARQUIFORMA, y exponiendo que la citada documentación obedece al requerimiento formulado por el Ayuntamiento a través del Pleno de 26/03/2013, solicitando finalmente su admisión a trámite, y la aprobación de:

- a) Proyecto de liquidación parcial de las obras.
- b) Cuenta de liquidación que se acompaña.
- c) Autorización a la AIU para que gire a los propietarios las cuotas urbanísticas hasta cubrir el importe de las obras ejecutadas.
- d) La recepción parcial de las obras de Urbanización del sector 2 Residencial Galindo.

CONTESTACION:

A nuestro juicio esta documentación integra un expediente que debe tratarse -y tramitarse- como "pieza separada y autónoma", ligada al procedimiento matriz, y ello por cuanto que con independencia de cuanto sea el quantum final de las obras ejecutadas y de las pendientes de ejecutar, así como de las cuotas provisionales (hasta la fecha) y cuotas definitivas, lo que es indudable -porque no ha habido oposición alguna al respecto- es que la resolución del PAI, y la retirada de la condición de agente Urbanizador por parte del Ayuntamiento, es cuestión que no ofrece debate alguno, y ello por cuanto:

a) La Urbanización "Residencial Galindo", esta inacabada y abandonada, conforme se evidencia y corrobora en los distintos informes municipales y reportajes fotográficos, el ultimo de ellos emitido recientemente por la Oficina Técnica Municipal, con fecha 26 de junio de 2013, acompañado de dossier fotográfico.

b) La propia AIU a través de sus distintos escritos manifiesta que carece de medios y recursos para acabar las obras de Urbanización, y por consiguiente la insolvencia financiera del agente Urbanizador para cumplir los compromisos con el Ayuntamiento y con los propietarios de las parcelas de la Urbanización.

c) Dada la problemática y situación fáctica, las obras de urbanización deben ser finalizadas por gestión directa municipal.

Nos encontramos ante una situación y problemática -como ya dijimos en nuestro informe jurídico de 11 de julio de 2012 – en el que el Ayuntamiento no tiene otra opción más que la directa intervención gestora de la administración municipal para la prosecución provisional del Programa mientras se resuelve sobre su resolución.

El proyecto de liquidación parcial de obras que ahora presenta el agente Urbanizador, - que comporta además un reformado y modificación de la previsión inicial de cargas del Programa-, así como la Cuenta de liquidación que se acompaña, debe ser aprobado administrativamente- previa audiencia a todos y cada uno de los propietarios afectados por el Plan Parcial Galindo-, por mandato del art. 72, en relación con el 67 y 71 de la LRAU, (en similares términos art. 188 de la vigente LUV), no siendo ahora este el momento procedimental.

Esta pieza separada del procedimiento de resolución del PAI, debe ser informada por los Servicios Técnicos Municipales antes de aprobarse cualquier reformado del proyecto de urbanización original y consecuentemente de la cuenta de liquidación parcial de las obras presentada por el agente Urbanizador, y la determinación -en caso de que proceda- de la responsabilidad contractual por el exceso de responsabilidad reclamable no cubierto por la fianza, y todo ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento resuelva finalmente inadmitir la aprobación de una segunda Cuenta de liquidación -conforme se plantea por el agente Urbanizador- y en su lugar formular vía municipal, una Cuenta de liquidación definitiva una vez concluyan las obras de urbanización.

Segundo.- Declarar la caducidad de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada "Sector Residencial Galindo", retirando la condición de agente Urbanizador a la Agrupación de Interés Urbanístico "Residencial Galindo", por incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador (abandono de las obras de urbanización), y caducidad del Programa por transcurso del plazo total para acometerlo, con traslado del alcance de este acuerdo a la Conselleria de Territorio y Medio Ambiente (Registro de Programas de Actuación Integrada y de AIU), a los efectos oportunos de anotaciones en dicho Registro.

Tercero.- Proceder a la incautación de la garantía urbanística prestada por la AIU "Residencial Galindo", por importe de 69.030,85 euros (Registro General de avales núm. 0149356 de la Caja de Ahorros del Mediterráneo, de fecha 07/06/2006), que fue depositada en su día para responder de las obligaciones contraídas por el agente Urbanizador para con el Ayuntamiento.

Cuarto.- Acordar la directa intervención gestora del Ayuntamiento para la finalización de las obras de urbanización pendientes del Plan Parcial Residencial Galindo, por el sistema de Gestión directa municipal, afectando la garantía incautada, así como los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar las obras inacabadas pendientes de urbanización. A los efectos de lo dispuesto en el art. 128.3 de la LUV, se afecta la partida presupuestaria 60901.151 del Presupuesto municipal de 2014, con un crédito de 223.028,76 €, como compromiso de inversión y gestión que contrae la administración actuante, y el importe de la garantía incautada a los efectos de acreditar la superación del valor mínimo equivalente al 5% de las cargas de urbanización.

Quinto.- Declarar la edificabilidad de aquellas parcelas que acrediten ante el Ayuntamiento la contribución a las cargas de urbanización provisionales fijadas en su día en el proyecto de reparcelación aprobado por el Ayuntamiento, con sujeción al régimen de actuaciones aisladas, que se supedita en todo caso, a que administrativamente se puedan obtener los correspondientes certificados de las compañías suministradoras de agua y energía eléctrica, y se obtenga informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales con referencia a las dotaciones urbanísticas, para el merecimiento de la parcela de la condición legal de solar.

Sexto.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, al objeto de que dicte los actos administrativos oportunos en orden a ejecutar lo aquí acordado.

Séptimo.- Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Alicante en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de su notificación, conforme al art. 46.1 Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Podrá no obstante interponer, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición ante ante el Pleno de este Ayuntamiento, conforme a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común

(artículos 116 y 177 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), en el plazo de un mes, a contar asimismo desde el día siguiente al de su notificación.

5.- BAS/658/2014_NUEVO PROCEDIMIENTO RESOLUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA "CAUTIVADOR IV". RESIDENCE PARK, S.L. Y L & B INVEST, S.A. (INICIAL BAS/213/2013 - GU807/00)

El Ayuntamiento Pleno, previa deliberación [consta en el soporte digital], y atendida la propuesta, con catorce (14) votos favorables totales: doce (12) de los miembros integrantes y presentes del Grupo Municipal Socialista, más uno (1) del Grupo Municipal CPA'S, más uno (1) del Concejal No Adscrito; y con la abstención de los (6) seis miembros presentes e integrantes del Grupo Municipal Popular, y por tanto, con el cuórum de la mayoría absoluta legal, la ratifica/aprueba, siendo los apartados expositivos y dispositivos del tenor siguiente:

Asunto: Resolución del Programa de Actuación Integrada "CAUTIVADOR IV" . Suspensión procedimiento y remisión actuaciones para dictamen del CSTP de la Generalitat.

He analizado el expediente BAS/658/2014 en relación con el expediente BAS/213/2013, y la normativa de aplicación.

Visto el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de 07/03/2013, por el que entre otros acuerdos se resolvió iniciar expediente para declarar la caducidad de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada del Sector de suelo urbanizable "Cautivador IV", retirando la condición de agente urbanizador, a la mercantil L & B Invest S.L., y que se proceda a la incautación del aval bancario/garantía urbanística prestado por Caixaltea, por importe de 170.266,83 euros, depositado en su día para responder de las obligaciones contraídas por el agente Urbanizador para con el Ayuntamiento.

Resultando que en el trámite de audiencia otorgado en su día al agente Urbanizador, entidad avalista y demás interesados en el procedimiento administrativo, no fueron presentadas alegaciones ni reclamaciones, según resulta del informe emitido por la Secretaria General del Ayuntamiento, incorporada al expediente administrativo BAS/213/2013.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 31/05/2013, acuerda solicitar de la Generalitat Valenciana, Consejo superior de Urbanismo y Paisaje, el dictamen establecido en el art. 342 del RGOTU, con remisión de todas las actuaciones y propuesta de resolución.

Con posterioridad, el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de 31/01/2014, acuerda inadmitir el escrito de alegaciones formulado por D. Carlos Valdés Quidiello, con fecha 28/11/2013 (RGE número 2013009537), contra el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 7/3/2013, -sin entrar a conocer el fondo del asunto-, por carecer el firmante de la representación necesaria del agente Urbanizador del PAI

Cautivador IV (L&B Invest S.L.), y además desestimarlas por extemporáneas, y desestimar asimismo por extemporáneas, las alegaciones formuladas contra el mismo acuerdo municipal, por D. Carlos Valdés Quidiello, con fecha 28/11/2013 (RGE número 2013009537), en rep. de la mercantil Residence Park S.L., sin entrar en el fondo del asunto.

En sesión celebrada el 09/05/2014, la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante acordó proponer a la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente la emisión de **dictamen favorable**, en los términos que resultan de las consideraciones jurídicas que sirven de fundamento al citado acuerdo.

Con fecha 06/06/2014 (RGE número 2014004330), el Ayuntamiento receptiona notificación de la resolución adoptada con fecha 19/05/2014, por la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente -previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante-, por la que se resuelve literalmente: "**Emitir dictamen favorable** para la resolución de la adjudicación del P.A.I del Sector 'Cautivador IV' a la mercantil 'L & B INVEST, SA.' del municipio de L'Alfás del Pi (Alicante) en los términos que resultan de las consideraciones jurídicas de la presente resolución, según lo prescrito en el artículo 143.4 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística de la Comunidad Valenciana".

Resultando que en el fundamento de derecho cuarto de la precitada resolución, se establece que: "En consecuencia, visto que aun computando el plazo de ejecución de las obras de urbanización previsto en el Programa de Actuación Integrada aprobado el 20 de diciembre de 2002 (tres años) desde la publicación de las normas urbanísticas del Plan Parcial que constituía su alternativa técnica (29 de noviembre de 2007), el incumplimiento de tal plazo resulta manifiesto y patente; visto que el incumplimiento total de las plazos de ejecución constituye una causa legal que ampara la resolución de la adjudicación pretendida; visto que igualmente constituye una causa objetiva de resolución la ausencia de firma de convenio urbanístico y visto que la demora en el incumplimiento de las obligaciones urbanizadoras contraídas ha quedado debidamente constatada a la vista de los antecedentes fácticos transcritos, cabe concluir que no resulta arbitrario ni contrario a derecho que el Ayuntamiento de L'Alfás del Pi pueda fundar en la demora injustificada de la mercantil urbanizadora en el cumplimiento de los plazos fijados para la conclusión de la obra urbanizadora y, en su caso, ausencia de firma de convenio urbanístico la declaración de caducidad del programa, siendo por ello procedente emitir dictamen favorable a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada del Sector "Cautivador IV" a la mercantil "L & B INVEST, SA.".

Considerando que han sido cumplidas todas las formalidades previstas reglamentariamente, en orden al procedimiento para la resolución del Programa de Actuación Integrada.

Visto el informe jurídico emitido por el Área de Urbanismo de fecha 26/2/2013, y el de Secretaria General de este Ayuntamiento de fecha 26/02/2013, sobre procedimiento y legalidad aplicable quien suscribe, Concejal delegado de Urbanismo, tiene el honor de someter a la consideración del Ayuntamiento Pleno, la siguiente PROPUESTA DE **ACUERDO.:**

Primero.- Declarar la caducidad de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada de "Sector Cautivador IV" de suelo urbanizable, retirando la condición de agente urbanizador a L & B Invest S.A, con los efectos previstos en el artículo 143.4 primer párrafo, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Segundo.- Incautar el aval bancario/garantía urbanística prestado por CAIXALTEA por importe de 170.266,83 euros (aval de 14 de marzo de 2003, registro especial de avales número 2502/2003), depositado en su día para responder de las obligaciones contraídas por el agente Urbanizador para con el Ayuntamiento, dimanantes del Programa de Actuación Integrada de "Sector Cautivador IV".

Tercero.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, al objeto de que dicte los actos administrativos oportunos en orden a ejecutar lo aquí acordado.

Cuarto.- Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que la ha dictado, procede interponer, por escrito dirigido a este Ayuntamiento, en el plazo de un mes, y con carácter potestativo, el recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo. Contra la desestimación expresa o presunta del recurso de reposición, se puede interponer Recurso Contencioso-Administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de la notificación de la desestimación, cuando ésta sea formulada de forma expresa, o en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquél en que el referido recurso de reposición se haya de entender desestimado de forma presunta.

6.- BAS/588/2014_RESOLUCION DEL PROGRAMA ACTUACION INTEGRADA UNIDAD EJECUCION B PARK DEL SOL POR INCUMPLIMIENTO CULPABLE DEL AGENTE URBANIZADOR NORESA. FINALIZACION PROCEDIMIENTO.

[Abandona la sesión D. Carlos J. Galiana Soler]. El Ayuntamiento Pleno, previa deliberación [consta en el soporte digital], y atendida la propuesta, con catorce (14) votos favorables totales: doce (12) de los miembros integrantes y presentes del Grupo Municipal Socialista, más uno (1) del Grupo Municipal CPA'S, más uno (1) del Concejal No Adscrito; y con la abstención de los (5) cinco miembros presentes e integrantes del Grupo Municipal Popular, y por tanto, con el cuórum de la mayoría absoluta legal, la ratifica/aprueba, siendo los apartados expositivos y dispositivos del tenor siguiente:

El Concejal delegado que suscribe, tiene a bien someter a la consideración del **Ayuntamiento Pleno**, la siguiente PROPUESTA DE **ACUERDO**:

He analizado el expediente BAS/588/2014, y la normativa de aplicación.

Vista la resolución adoptada por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de 28 de marzo de 2014, por el que entre otros acuerdos, se resolvió declarar la caducidad del procedimiento BAS/177/2013, e iniciar un nuevo procedimiento para resolver la

adjudicación a Noruego Española de Construcciones S.A. (NORESA), del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "B" del Plan Parcial Park del Sol, con retirada de la condición de agente urbanizador, por incumplimiento de los plazos de ejecución del Programa; resolución del convenio urbanístico al efecto suscrito entre aquélla y este Ayuntamiento con fecha 28/9/2004, por incumplimiento culpable del agente Urbanizador NORESA e incautación del aval bancario/garantía urbanística prestado por la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante BANCAJA (hoy BANKIA), por importe de 145.534,24 euros, depositado en su día para responder de las obligaciones contraídas por el agente Urbanizador para con el Ayuntamiento.

Resultando que en el trámite de audiencia otorgado al agente Urbanizador, entidad avalista y demás interesados en el procedimiento administrativo, ha sido presentada un escrito de alegaciones, según resulta del informe emitido por la Secretaria General del Ayuntamiento, incorporada al expediente administrativo BAS/588/2014.

Visto el informe emitido por el Jefe del Area de Urbanismo, de fecha 18 de junio de 2014, cuyos antecedentes de hecho, fundamentos de derecho y conclusiones, se transcriben a continuación:

ANTECEDENTES DE HECHO

Se sintetizan seguidamente de forma sumaria las actuaciones practicadas en el procedimiento de referencia:

I.- RELATIVOS AL PROCEDIMIENTO CADUCADO EXPTE BAS/177/2013.-

Se inició como consecuencia de acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de 7 de marzo de 2013, procedimiento BAS/177/2013, para la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada de la U.E.-B del Plan Parcial "Park Sol", y retirada de la condición de agente Urbanizador a la mercantil "Noruego Española de Construcciones S.A." (NORESA), por incumplimiento culpable.

Finalmente este procedimiento fue caducado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión de 28 de marzo de 2014, al haberse extralimitado los plazos para dictar resolución finalizadora del procedimiento y notificar la misma.

En méritos a la brevedad, nos remitimos a la documentación obrante en este expediente administrativo BAS/177/2013.

II.- INICIO DE NUEVO PROCEDIMIENTO DE RESOLUCION DEL PROGRAMA (BAS/588/2014). CONSERVACION DE ACTOS Y TRAMITES.

El Ayuntamiento una vez caducado el procedimiento iniciado el año 2013, inicia uno nuevo con idéntica finalidad (BAS/588/2014), eso si, conservando determinados actos y trámites al amparo del artículo 66 de la LRJPAC y atendiendo a los principios de economía procesal y eficacia administrativa.

En efecto, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 28 de marzo de 2.014, -parte dispositiva-, resolvió:

Primero.- Declarar la caducidad del procedimiento BAS/177/2013, toda vez que, iniciado de oficio, ha transcurrido el plazo de caducidad de tres meses (6 meses en total incluida la suspensión de plazos acordada por el Ayuntamiento) establecido en el artículo 102.5 de la LRJPAC, sin haber dictado resolución finalizadora y su notificación..

Segundo.- Iniciar nuevo procedimiento para:

- a) Declarar la caducidad de la adjudicación a NORUEGO ESPAÑOLA DE CONSTRUCCIONES S.A. (NORESA) con CIF número A-03100849 del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B del Plan Parcial Park del Sol, con retirada de la condición de agente urbanizador, por incumplimiento de los plazos de ejecución del Programa (art. 29.13 LRAU).
- b) Resolución del convenio urbanístico al efecto suscrito entre aquella y este Ayuntamiento con fecha 28/9/2004, por incumplimiento culpable del agente Urbanizador NORESA.
- c) Incautación del aval bancario/garantía urbanística prestado por la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante BANCAJA (hoy BANKIA), por importe de 145.534,24 euros (Registro General de avales núm. 0267/9060019823 de fecha 15 de octubre de 2004), depositado en su día para responder de las obligaciones contraídas por el agente Urbanizador para con el Ayuntamiento.
- d) Iniciar por gestión indirecta nueva licitación con arreglo a lo dispuesto en los arts 130 y ss. de la Ley 16/2005, en armonía con las previsiones del nuevo planeamiento general en tramitación, una vez se cancele formalmente el programa.

Tercero.- Incorporar al nuevo expediente todos los actos, trámites y documentos del procedimiento extinguido cuyo contenido se hubiese mantenido igual de no declararse la caducidad, que en el presente caso comprende los antecedentes documentales del expediente BAS/177/2013; informes técnicos y jurídicos emitidos por el área de urbanismo; los informes de Secretaria general sobre legalidad aplicable; las notificaciones a los interesados del inicial procedimiento y las alegaciones efectuadas por los mismos, así como el dictamen favorable de fecha 24/2/2014 de la Conselleria de Territorio y Medio Ambiente, todo ello en virtud del principio de conservación de actos y trámites que establece el artículo 66 de la LRJPAC y atendiendo a los principios de economía procesal y eficacia administrativa.

Cuarto.- Otorgar nuevo trámite de audiencia al agente urbanizador NORUEGO ESPAÑOLA DE CONSTRUCCIONES S.A. (NORESA) y a la entidad avalista BANKIA, por el plazo máximo de 15 días, a contar del día siguiente al de la notificación de este acuerdo, para que consulten el expediente y puedan aportar los documentos y alegar lo que estimen más conveniente en defensa de sus intereses, de acuerdo con el artículo 84.2 de la Ley 30/1992.

Quinto.- Concluidas las actuaciones, elevar las mismas con propuesta de resolución al Consell Jurídic Consultiu de la Generalitat Valenciana, solicitando el oportuno dictamen.

Sexto.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para que dicte los actos administrativos oportunos en ejecución del presente acuerdo.

Séptimo.- Contra el presente acuerdo no cabe recurso alguno, con forme a lo establecido en el artículo 107.1 de la LRJPAC.

Por último, y en ejecución del acuerdo plenario, la Alcaldía-Presidencia, con fecha 9/5/2014, dicta resolución, cuya parte dispositiva establece:

Primero.- Solicitar del *Consell Jurídic Consultiu de la Generalitat Valenciana*, el oportuno dictamen, con carácter previo a la resolución del procedimiento, con traslado de la propuesta de resolución que se contiene en el expediente, informes y demás documentos integrantes en el procedimiento administrativo BAS/588/2014 (nuevo procedimiento) y BAS/177/2013 (antiguo procedimiento caducado).

Segundo.- Acordar la suspensión en tres meses del plazo de resolución y notificación del procedimiento, al amparo de lo dispuesto en el art. 42.5 c) de la LRJPAC, notificando esta circunstancia a los interesados en el mismo.

Tercero.- Contra el presente acuerdo no cabe recurso alguno, al tratarse de *un acto de mero trámite*, con forme a lo establecido en el artículo 107.1 de la LRJPAC.

III.- AUDIENCIA Y ALEGACIONES.-

Como consecuencia del acuerdo antes citado, se otorgan tramites de audiencia y vista del expediente tanto al agente urbanizador (NORESA), como a la entidad avalista (BANKIA).

Notificado el acuerdo plenario a NORESA, con fecha **1 de abril de 2014** (RGE 2014001987, de 31/03/2014), el agente urbanizador NORESA presenta **alegaciones** a través del Registro General del Ayuntamiento con fecha 23/04/2014 (RGE 2014003226), aunque el escrito fue presentado en correos Alicante el 22/04/2014, manifestando su oposición a la resolución municipal.

De otra parte la entidad avalista Bankia, no formula alegación ni oposición alguna, conforme certifica Secretaria General, con fecha 2/5/2014.

A los precedentes antecedentes le son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- CUESTION PREVIA CON REFERENCIA A LOS PLAZOS OTORGADOS EN LA PRORROGA MUNICIPAL DE JULIO DE 2010, Y SITUACIÓN ACTUAL.

Con fecha 28/09/2004 se suscribió Convenio urbanístico, entre el Ayuntamiento y Dña. Merete Ihlen Marandi, actuando en nombre y representación de la mercantil "Noruego Española de Construcciones, S.A. (NORESA)". Dicho convenio en síntesis tiene como objeto programar los plazos de ejecución, establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación urbanística para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B, de 72.426 m², del sector de planeamiento denominado S.U.N.P. nº 5 "Plan Parcial Park del Sol", del P.G.O.U. de l'Alfàs del Pi de 1.987, así como regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador y sus relaciones con los demás propietarios y el Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, fijando las garantías para su cumplimiento y las penalizaciones en caso de incumplimiento (cláusula primera).

La cláusula tercera del citado convenio establece que la actuación urbanística deberá ser desarrollada con sujeción a los siguientes plazos máximos a los que se obliga el Urbanizador frente al Ayuntamiento. En concreto se estipuló para el inicio de las obras, el plazo de 6 meses, desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad de Callosa D'En Sarrià, y para la finalización de las obras: 36 meses desde el inicio de las mismas.

Con fecha 24/11/2006 (RGS núm. 2006/10493), ya se efectuó por parte del Ayuntamiento a NORESA, formal requerimiento para el inicio de las obras de urbanización, a que está obligado el agente Urbanizador, conforme al convenio urbanístico suscrito el 28/9/2004, con la advertencia que de que en caso de incumplimiento se iniciaría expediente para la resolución del contrato.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30/07/2010, adopto el acuerdo de autorizar a la mercantil "Noruego Española de Construcciones, S.A. (NORESA)", de forma excepcional, prorroga por periodo de 18 meses, para el inicio y la finalización de las obras de Urbanización de la UE "B", del Plan Parcial Park del Sol, al amparo de lo dispuesto en la clausula tercera in fine, del convenio urbanístico de 28/09/2004.

Con fecha 26/8/2010, y en ejecución del acuerdo plenario de 30/07/2010, se firma entre NORESA y el Ayuntamiento una adenda al convenio urbanístico de 28/09/2004.

En la citada adenda de 26/8/2010, se pacto entre las partes como estipulación única, que los plazos fijados para el inicio y finalización de las obras establecidos en la clausula tercera del convenio de 28/09/2004 (ya vencidos), quedan prorrogados por plazo de dieciocho (18) meses, con efectos a partir del día 5 de agosto de 2010 (fecha de notificación a NORESA del acuerdo plenario de 30/07/2010).

En su consecuencia la situación actual es que el día **6 de febrero de 2012**, habrían de estar **finalizadas** por NORESA las obras de Urbanización de la UE B del Plan Parcial .

Sin embargo, transcurridos más de 3 años, -desde que se formalizó la prorroga de plazos- la situación actual es que **ni siquiera han sido INICIADAS las obras de Urbanización**, incumpliendo NORESA por consiguiente lo pactado y acordado por el Ayuntamiento Pleno, incumplimiento este notorio totalmente achacable al agente Urbanizador.

SEGUNDO.- EXTEMPORANEIDAD DEL ESCRITO DE ALEGACIONES. NO APLICACION DEL PRINCIPIO DE PRECLUSION.

El escrito de alegaciones que se presenta por D. Kurt Otto Hamre en representación de NORESA, se revela extemporáneo al haberse presentado fuera de plazo, conforme se acredita en la certificación emitida por la Secretaría General de este Ayuntamiento, de fecha 2/5/2014, y deducido del cómputo de días hábiles, a partir de la recepción del certificado de acuse de recibo de correos fechado el día 01/04/2014.

La presentación del escrito fuera de plazo, daría lugar a su tramitación y desestimación por extemporánea, sin entrar en el fondo del asunto.

Es cierto que el art. 79.1 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común, prevé la posibilidad de que los interesados puedan, en cualquier momento del procedimiento anterior al trámite de audiencia, aducir alegaciones y aportar documentos u otros elementos de juicio, de manera que unos y otros serán tenidos en cuenta por el órgano competente al redactar la correspondiente propuesta de resolución.

Ahora bien, la jurisprudencia (por todas TSJ Madrid en Sentencia de 27 de marzo de 2008), ha resuelto la inaplicación al procedimiento administrativo del principio de preclusión, de manera que " no cabe interpretar de que no es admisible un escrito de alegaciones transcurrido el plazo, pues, no rigiendo en los procedimientos administrativos el principio de preclusión, nada impide que no se considere un escrito presentado con posterioridad, siempre y cuando no hubiese recaído resolución".

De acuerdo con esta doctrina jurisprudencial, no sólo habría que admitir los documentos y escritos del recurrente, sin más límite que haber redactado la propuesta de resolución, por lo que el principio de celeridad es importante para evitar una cierta inseguridad derivada del momento en que se puedan presentar escritos por los interesados cuando no lo hicieron en plazo.

En base a ello y al respeto del principio de contradicción inexcusable en el procedimiento administrativo, nada impide que nos pronunciemos sobre las cuestiones que se plantean en el meritado escrito de alegaciones de NORESA presentado en el Ayuntamiento con fecha 23/04/2014 (RGE 2014003226), que por demás, se fundamenta en cuestiones prácticamente idénticas a las que fueron argumentadas en el escrito de alegaciones del anterior procedimiento caducado nº BAS/177/2013.

TERCERO.- CONTENIDO DEL ESCRITO DE ALEGACIONES.

En apretada síntesis las cuestiones por las que se rebate la resolución municipal de 28/03/2014 son las siguientes:

- Primero.- No ha habido incumplimiento alguno de los plazos de ejecución del PAI al entenderse prorrogado por silencio administrativo el plazo de ejecución de las obras de urbanización.
- Segundo.- La desestimación de la prórroga y la resolución de la adjudicación resultarían contrarias al interés público.
- Tercero.- Subsidiaria: necesaria liquidación del PAI; restitución de las cantidades abonadas por mi representada y satisfacción de las cantidades incurridas en base al PAI.

En el escrito de alegaciones finalmente se solicita :

- Revocar el Acuerdo Plenario de 28 de marzo de 2014, y, acordando que no procede la Resolución de la adjudicación a NORESA de la condición de Urbanizador de la UE-B del Sector SUNP-5 del PGOU de Alfaz del Pi, ni la del Convenio Urbanístico.
- Confirme expresamente a NORESA, en su condición de Agente Urbanizador de la UE-B del Sector SUNP-5 del PGOU de Alfaz del Pi, la prórroga de tres años otorgada de forma presunta en los términos previstos en este escrito.

Subsidiariamente se solicita por NORESA y para el caso de que el Ayuntamiento acuerde finalmente resolver el PAI, que se proceda a la incoación de un procedimiento de liquidación del Contrato en los términos y cantidades previstas en el Motivo tercero del presente escrito, esto es:

- El reintegro de los 225.379,53 € previamente satisfechos al Ayuntamiento en aplicación de lo dispuesto en la Cláusula Séptima del Convenio.

- El pago de los importes correspondientes a los gastos asumidos por mi representada en ejecución del PAI y de conformidad con el Convenio urbanístico que, hasta la fecha, ascienden a la cantidad de 298.621,83 €.
- La devolución de la garantía depositada.

CUARTO.- CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES.

En primer lugar, y al objeto de rebatir el **alegato primero**, referido a la aplicación del instituto del silencio administrativo a la solicitud de prórroga instada por el Agente Urbanizador, hemos de concluir que este aspecto ya fue analizado en profundidad en nuestro informe jurídico de 06/05/2013 -posición que ahora ratificamos- en los siguientes términos:

"Se argumenta por el agente Urbanizador que solicitada al Ayuntamiento prórroga para desarrollar el PAI, con fecha 24/10/2012, el Ayuntamiento ha resuelto la solicitud fuera del plazo legal de tres meses, y en aplicación del artículo 43.1 de la LRJPAC, debe entenderse estimada la prórroga de 3 años por silencio administrativo. Se cita jurisprudencia e incluso se aporta un gráfico de hitos en el que se refleja que el 24/1/2013, era la fecha fatal para que la Administración dictara resolución finalizadora del procedimiento.

De soslayo se adviera, que en la cláusula tercera del convenio urbanístico de 28/09/2004, suscrito entre el Ayuntamiento y NORESA, en modo alguno se limita la posibilidad de otorgar varias prórrogas dado que en el convenio se dice textualmente "por resolución municipal, estos plazos podrán ser prorrogados de forma excepcional a solicitud del agente urbanizador de forma motivada", posibilidad que además se refrenda en la LRAU- normativa de aplicación "ratione temporis". En especial se censura que el Ayuntamiento en su acuerdo plenario de 7/3/2013, argumente, entre otros aspectos lo siguiente: "(...) a) La prórroga autorizada por el Ayuntamiento Pleno, mediante acuerdo adoptado en sesión de 30/07/2010, fue EXCEPCIONAL, y no se puede convertir nuevamente lo excepcional en habitual (...)"

Antes de nada, conviene señalar que el precepto cuya infracción sustenta este motivo, establece las consecuencias que se anudan a la estimación por silencio administrativo, pero la interpretación que de la misma hace el agente Urbanizador NORESA, da por sentado que la segunda prórroga para urbanizar el Plan Parcial Park del Sol ha tenido lugar por silencio administrativo. Y esto como veremos no es así.

El Ayuntamiento es una Administración pública territorial que ostenta originariamente la potestad de urbanizar, y en el caso que nos ocupa, el agente urbanizador del Plan Parcial Park del Sol (de iniciativa particular), no es más que un mero gestor, o delegado de la Administración para llevar a cabo la actividad de ejecución de la urbanización (art 6 TRLS2008).

El art. 43.1. de la LRJPAC, exceptúa de la regla general del silencio administrativo positivo los procedimientos cuya estimación conlleve la transferencia al solicitante de facultades relativas al servicio público, cual es la de urbanizar derivada de la aprobación de un instrumento de ordenación.

En concreto, esta norma establece en el particular que aquí interesa lo siguiente: " Artículo 43 Silencio administrativo en procedimientos iniciados a solicitud del interesado .- (...)

Asimismo, el silencio tendrá efecto desestimatorio en los procedimientos relativos al ejercicio del derecho de petición, a que se refiere el artículo 29 de la Constitución, aquellos cuya estimación tuviera como consecuencia que se transfirieran al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público, así como los procedimientos de impugnación de actos y disposiciones. No obstante, cuando el recurso de alzada se haya interpuesto contra la desestimación por silencio administrativo de una solicitud por el transcurso del plazo, se entenderá estimado el mismo si, llegado el plazo de resolución, el órgano administrativo competente no dictase resolución expresa sobre el mismo (...)

Sobre la negativa de considerar aprobado por silencio positivo (excepción de la regla general del silencio administrativo positivo), los procedimientos cuya estimación conlleve la transferencia al solicitante de facultades relativas al servicio público, cual es la de urbanizar, se ha pronunciado de forma reiterada la Jurisprudencia, (véase sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª de 16/9/2011), recurso 4542/2007, en relación con otra sentencia del TS de 23/12/2009 (rec. de casación 5088/2005)..

En definitiva no puede prosperar por este motivo (tesis del silencio), las alegaciones de la mercantil recurrente."

Con referencia al **alegato segundo** (la resolución de la adjudicación resultaría contraria al interés público) se argumenta por el Agente Urbanizador que la resolución de la adjudicación resulta contraria al interés público ya que se producirán mayores perjuicios a los propietarios e interesados aún en el caso de que las obras vuelvan a licitarse dado que, el ámbito quedaría sujeto a régimen de suelo urbanizable no programado.

Esta aseveración es completamente infundada dado que el alegante deliberadamente omite en los motivos por los que el Ayuntamiento proyecta resolver el programa de actuación integrada y el convenio urbanístico suscrito en su día y que comportará la retirada de la condición de Agente Público Urbanizador. Los motivos fueron puestos de manifiesto en nuestro informe de 18/2/2013, y que en el particular que aquí interesa (interés público), decíamos:

"(...) INCUMPLIMIENTO GRAVE DEL COMPROMISO DE URBANIZAR Y RAZONES DE INTERÉS PÚBLICO QUE DEMANDAN LA RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

La actual situación de total inacción por parte del agente Urbanizador, ocasiona no pocos quebrantos a los propietarios de parcelas netas o resultantes ya adjudicadas en el proyecto de reparcelación, y se encuentran en la actualidad ante la situación objetiva de no disponer sus parcelas de ningún servicio urbanístico que exige la Ley, para su merecimiento como solares edificables.

El Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, es uno más de entre los damnificados de la inacción del agente Urbanizador, como titular de parcela adjudicada correspondiente a su 10% de aprovechamiento urbanístico, además de los terrenos destinados a zonas verdes y espacios libres.

Entiende el técnico informante, que existen causas justificadas de interés público más que suficientes para que el Ayuntamiento declare la caducidad de la adjudicación del Programa y retire la condición de agente urbanizador a la mercantil NORESA, por las siguientes razones:

a) La prórroga autorizada por el Ayuntamiento Pleno, mediante acuerdo adoptado en sesión de 30/07/2010, fue EXCEPCIONAL, y no se puede convertir nuevamente lo excepcional en habitual.

b) Tanto en el año 2010 como en 2012 se argumenta por el agente Urbanizador la inexecución de la obras de urbanización, en la crisis inmobiliaria, pero el hecho incontrovertido y cierto es que el convenio urbanístico data del año 2004, cuando ciertamente no existía la crisis económica, ni en los posteriores años 2005, 2006 y 2007, y en esos años tampoco el agente Urbanizador cumplió con sus responsabilidades de iniciar y concluir las obras, Lo que en definitiva evidencia la insolvencia profesional y financiera de la empresa NORESA para cumplir los compromisos contraídos con el Ayuntamiento.

c) Se ha superado con creces el plazo máximo legal de CINCO años fijado por la Ley para ejecutar el PAI.

d) El art. 143.1 de la LUV, establece que la inactividad injustificada del Urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la resolución de la adjudicación.

e) Es causa de resolución del Programa el incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador directamente impuestos por esta Ley, (art 143,2 c) LUV)

f) Es causa de resolución de la adjudicación del Programa, la caducidad del mismo por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso la prórroga (art,143,2 d) LUV).

De otra parte, de conformidad con las previsiones del artículo 111.e) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista es causa de resolución del contrato.

En orden a una solución "práctica" del problema, que no es otro que iniciar y acabar las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución "B" Plan Parcial Park del Sol, queda descartada por inviable la opción prevista en el art. 143.4 de la LUV, esto es una solución que pudiera pasar por la vía de la gestión indirecta a través de "un nuevo urbanizador privado", pues ningún otro licitador formuló proposición jurídico-económica a la alternativa técnica seleccionada. En otros términos, no puede cursarse el requerimiento que, por su orden, hiciera la Administración para asumir la adjudicación y proseguir con la ejecución del Programa, por los que en su consecuencia habrá de iniciarse una vez concluido el presente procedimiento una nueva licitación con arreglo a lo dispuesto en el art. 130 y siguientes de la LUV.

Desde la fecha de emisión de aquel informe de 18/2/2013, nada ha variado. La insolvencia profesional y financiera para cumplir los compromisos contraídos con el Ayuntamiento y el resto de propietarios del Plan Parcial, lo poníamos en evidencia en nuestro informe de fecha 06/05/2013, en los siguientes términos:

"El segundo motivo argumentado por el recurrente (el retraso en la ejecución de las obras de urbanización resulta imputable al Ayuntamiento al no haber procedido a la suscripción del acta de replanteo), y al que dedica especial énfasis, no deja de ser "sorprendente".

En efecto, prueba del total descontrol y la desidia del agente urbanizador NORESA, es ignorar la existencia del acta de replanteo para el inicio de las obras, suscrita con fecha 23/5/2007, entre el Ayuntamiento, y la representación legal de NORESA y su dirección facultativa de obras (Sr. Riera Santonja). En dicha acta, entre otros aspectos, se autoriza el comienzo de las obras.

En su consecuencia, los alegatos que se vierten de contrario son inveraces, y por ello no puede prosperar lo alegado.

El tercer motivo de oposición, se centra en la exoneración del agente Urbanizador, argumentándose, entre otros motivos que no existe una voluntad deliberada y rebelde por parte de NORESA de incumplir el convenio con el Ayuntamiento, y que las circunstancias concurrentes son las mismas que llevaron al Ayuntamiento a conceder una primera prórroga inicial el año 2010 (crisis inmobiliaria y financiera fundamentalmente).

Los hechos revelan sin embargo lo contrario. En efecto, tanto en el año 2010 como ahora, se argumenta por el agente Urbanizador la inejecución de las obras de urbanización, en la crisis inmobiliaria, pero el hecho incontrovertido y cierto es que el convenio urbanístico data del año 2004, cuando ciertamente no existía la crisis económica, ni en los posteriores años 2005, 2006 y 2007, y en esos ejercicios tampoco el agente Urbanizador cumplió con sus responsabilidades de iniciar y concluir las obras, Lo que en definitiva

evidencia la insolvencia profesional y financiera de la empresa NORESA para cumplir los compromisos contraídos con el Ayuntamiento, y el resto de propietarios del Plan Parcial."

Por último, y en contestación al **alegato tercero** (Subsidiaria: necesaria liquidación del PAI: restitución de las cantidades abonadas por mi representada y satisfacción de las cantidades incurridas en base al PAI) el posicionamiento municipal respecto a esta reclamación se condensa asimismo en nuestro informe jurídico de 06/05/2013, que en el particular que aquí interesa, decíamos:

"Por ultimo, se efectúa por el recurrente advertencia al Ayuntamiento, de los efectos derivados de la resolución del Programa, que se traducen en una posible reclamación por el cauce de responsabilidad patrimonial del reintegro de 225.379,53 euros satisfechos al Ayuntamiento, con destino a obras, en virtud de convenio urbanístico; reintegro de gastos asumidos por NORESA por tramitación del PAI, que cifran en 298,621,83 euros; pago del 6% del coste de las obras en concepto de indemnización, mas daños y perjuicios y por ultimo la devolución de la garantía prestada en su día.

Sobre este particular hemos de reseñar, que en la legislación urbanística rige el principio general de no indemnización por el ejercicio de las potestades urbanísticas. En la Comunidad Valenciana, este principio lo acoge el art. 33 de la LUV que establece: "De conformidad con lo establecido en la legislación estatal vigente, la ordenación del uso de los terrenos y construcciones fijada en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes".

Este principio, en el marco estatal, se refleja en el art. 3 del Real Decreto Legislativo 2/2008 , de 20 de junio , por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, que establece: " Ordenación del territorio y ordenación urbanística.- La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes".

El requisito necesario para poder exigir la compensación referida es el inadecuado ejercicio de las potestades públicas por parte de la administración. Dichas potestades en el campo del urbanismo se traducen, de acuerdo con la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, en las referidas al planeamiento, gestión o ejecución de instrumentos planificadores y la intervención administrativa en las facultades dominicales sobre el uso del suelo y la edificación, la determinación del régimen del suelo en tanto que soporte de la actividad transformadora que implica la urbanización y edificación.

Como ya manifestamos en nuestro informe jurídico de 18/2/2013, en el supuesto que nos ocupa es palmario el sistemático incumplimiento de los deberes esenciales que como agente Urbanizador, tiene contraído NORESA en virtud de convenio urbanístico de 2004, y es incontrovertido que han transcurrido más de SIETE AÑOS desde que debieron iniciarse las obras de Urbanización del Plan Parcial Park del Sol, y más de un AÑO, desde que debieron estar finalizadas (en virtud de la prórroga autorizada por el Pleno 30/7/2010). Baste recordar como precedente que ya el Ayuntamiento impuso una sanción global de 60.400,50 euros, previa incoación de tres expedientes disciplinarios, debido a las demoras injustificadas en los plazos de iniciación de la obra urbanizadora.

El incumplimiento del convenio/contrato de programación es totalmente imputable al Urbanizador y no al Ayuntamiento, siendo por ello totalmente improcedente que el Ayuntamiento tenga nada que soportar jurídicamente en concepto de indemnización por daños y perjuicios, (gastos de tramitación del PAI, 6% coste obras, etc) coste alguno conforme se solicita como medida subsidiaria por el recurrente en su escrito de alegaciones.

En ejecución del convenio de 2004, la compensación abonada por el agente Urbanizador al Ayuntamiento, y cifrada globalmente en 225.379,23 euros, con destino a obras de mejora de accesos y conexión con el Plan parcial, no es reintegrable, porque el Ayuntamiento, ha cumplido contractualmente, invirtiendo y estando comprometido este ingreso adecuadamente con la finalidad en su día pactada, conforme se corrobora en informe conjunto de Servicios técnicos municipales y de Intervención de Fondos municipal, de fecha 30/04/2013.

La ejecución de la urbanización es la principal obligación que asume el Urbanizador. Por todo ello, su incumplimiento supone una infracción de los compromisos asumidos con el Ayuntamiento y, por consiguiente, causa de resolución del contrato, tal y como prevé el art. 143 de la LUV en relación con el art. 223 del TRLCSP-, normativa a la que nos remite la legislación urbanística valenciana, al configurar como causas de resolución del contrato la declaración de concurso, la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista o el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato.

En cuanto a los efectos de la resolución del contrato, el art. 225.3 TRLCSP, (en relación con el art 342.2.b) del ROGTU) dispone que cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada. No procede el reintegro de la garantía constituida en su día por importe de 145.534,24 euros, por el agente Urbanizador, dado el carácter sancionador y punitivo que comporta la resolución del programa por incumplimiento contractual."

Con referencia a la documental pública solicitada por la mercantil alegante mediante otro-si, consistente en que el Ayuntamiento demuestre el destino dado al importe de 225.379,25 euros satisfechos en su día por NORESA en virtud de los compromisos asumidos en el convenio urbanístico de 28/9/2004, suscrito con el Ayuntamiento, este extremo que ya fue acreditado por parte de la Administración municipal mediante informe conjunto emitido por la Intervención de Fondos y SSTMM con fecha 30/04/2013. Sobre este particular, queremos abundar en los siguientes extremos, confirmatorios, de que la Administración municipal, ha cumplido con el destino finalista de dichos fondos, extremos estos que resultan del expediente administrativo número GU 006/07 del Área de Urbanismo, y que se concretan en apretada síntesis, en los siguientes antecedentes de hecho:

- La Junta de Gobierno Local, en sesión de 23/2/2006, aprueba inicialmente el proyecto de urbanización denominado "Mejora de accesos a la urbanización Park del Sol desde el núcleo urbano", con un presupuesto de ejecución por contrata que asciende a 300.000 euros, disponiéndose el sometimiento del proyecto y acuerdo a tramite de información pública, extremos que se publicitan en el DOGV numero 5262 de 19/05/2006 y periódico Información de Alicante de 1/3/2006.
- Por resolución nº 1399 de Alcaldía-Presidencia, se eleva a definitivo el acuerdo inicial, publicándose este extremo en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 158 de 12/7/2006.
- Licitadas las obras, fueron adjudicadas -previa subasta pública por la Junta de Gobierno Local con fecha 26-02-2007, a la mercantil Construcciones y Obras de Mampostería S.L. (COMANSAL), de Bullas (Murcia), por importe de 238.751,35 euros.
- Con fecha 29-3-2007 fue formalizado el oportuno contrato administrativo de ejecución de obras entre el Ayuntamiento y COMANSAL (expte de contratación CM/022/06).

Es de significar -aunque este aspecto aquí ahora no es relevante- que al día de la fecha el agente Urbanizador NORESA, tiene pendiente de ingresar en el Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, la cantidad de 75.126,51 euros, ultimo plazo de los cuatro concertados, según la clausula séptima del convenio urbanístico de 28-9-2004.

En conclusión y ratificándonos en nuestras afirmaciones formuladas en el informe jurídico de 6/5/2013, llegamos a las siguientes conclusiones:

- No es cierto conforme se alega por NORESA que el Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, haya incumplido el convenio urbanístico, no ejecutando las obras a las que iban destinadas dichas cantidades.
- No es cierto que se haya incurrido -de no restitirse las cantidad de 225.379,25 euros- en claro y evidente enriquecimiento injusto o sin causa por parte de la Administración, al obtener unas cantidades económicas cambio de nada. Todo lo contrario, la Administración municipal, en cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes, destino los fondos (parcialmente ingresados por NORESA), con carácter finalista a la mejora de los accesos a la Urbanización Park del Sol -conforme se convino en su día-, y la restitución o reintegro de las cantidades abonadas por el agente Urbanizador, constituiría -a sensu contrario- un enriquecimiento injusto por parte del agente Urbanizador.

En su virtud y por cuanto antecede a juicio del informante, cabe desestimar en su integridad el escrito de alegaciones presentado con fecha 23/4/2014 (RGE 2014003226), por D. Kurt Otto Hamre, en nombre y representación de NORUEGO ESPAÑOLA DE CONSTRUCCIONES S.A. (NORESA), contra el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 28/4/2014,

QUINTO.- DICTAMEN FAVORABLE DEL CONSEJO SUPERIOR DE TERRITORIO Y URBANISMO DE LA GENERALITAT VALENCIANA.

Con fecha 24 de febrero de 2014, (RGE 2014002029 de 10/03/2014) ha sido dictada Resolución de la Hble. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente,- previo informe de la Comisión Territorial de Urbanismo-, acordando literalmente: "EMITIR DICTAMEN FAVORABLE a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B del Plan Parcial "Park Sol" a la mercantil "Noruego Española de Construcciones, SA" (NORESA) del municipio de l'Alfàs del PI (Alicante), en los términos que resultan de las consideraciones jurídicas la presente resolución, según lo prescrito en el artículo 143.4 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística de la Comunidad Valenciana".

En méritos a la brevedad nos remitimos al contenido de dicho dictamen, y en especial a las consideraciones jurídicas primera, segunda, tercera, cuarta y quinta, que fundamentan el citado dictamen .

SEXTO.- DICTAMEN FAVORABLE DEL CONSELL JURIDIC CONSULTIU DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

El Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión celebrada el día 12 de junio de 2014, (RGE 2014004673) emitió, por unanimidad, dictamen, cuya conclusión es la siguiente:

"Que procede resolver el convenio urbanístico sus:rito por el Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi con "Noruego Española de Construcciones S.A. NORESA" para la programación y desarrollo

de una Unidad de Ejecución del Plan Parcial "Park del Sol" del PGOU del municipio, con los efectos señalados en la Consideración Quinta de este Dictamen".

La consideración quinta del referido dictamen, establece:

"Finalmente, aunque el día 24 de octubre de 2012 el Agente Urbanizador solicitó una nueva prórroga del plazo para ejecutar las obras objeto del Convenio, lo cierto es que según informó un Técnico municipal, en febrero de 2013 seguían sin haberse iniciado las obras de urbanización, aportando al efecto fotografías ilustrativas de dicha inactividad.

Resulta por tanto palmario que ha existido un incumplimiento del plazo al que se había comprometido el Agente urbanizador y que había sido prorrogado hasta el 5 de febrero de 2012. Nótese que el Convenio Urbanístico se suscribió el 28 de septiembre de 2004, y que en febrero de 2013 aún no se habían iniciado las obras, por lo que ha existido una demora en el cumplimiento de los plazos por parte de la contratista que constituye causa de resolución contemplada en la letra e) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Y de conformidad con lo establecido en el artículo 113.4 del referido Texto Refundido procede la incautación de la garantía prestada en su día por la mercantil urbanizadora, así como, en su caso, la indemnización de los daños y perjuicios que excedan del importe de aquella garantía y que eventualmente se hayan podido irrogar a la Administración".

En méritos a la brevedad nos remitimos al contenido de dicho dictamen, y en especial a las consideraciones jurídicas primera, segunda, tercera, cuarta, que fundamentan el citado dictamen.

En virtud de cuanto antecede cabe a juicio del técnico informante, formular las siguientes:

CONCLUSIONES

1ª.- Que a nuestro juicio cabe desestimar el escrito de alegaciones presentado con fecha 22/4/2014 (RGE 2014003226), por D. Kurt Otto Hamre, en nombre y representación de NORUEGO ESPAÑOLA DE CONSTRUCCIONES S.A. (NORESA), contra el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 28 de marzo de 2014.

2ª.- Que cabe declarar la caducidad de la adjudicación a NORUEGO ESPAÑOLA DE CONSTRUCCIONES S.A. (NORESA) con CIF número A-03100849 del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B del Plan Parcial Park del Sol, con retirada de la condición de agente urbanizador, por incumplimiento de los plazos de ejecución del Programa (art. 29.13 LRAU).

3ª.- Que procede resolver el convenio urbanístico al efecto suscrito entre aquella y este Ayuntamiento con fecha 28/9/2004, por incumplimiento culpable del agente Urbanizador NORESA, con traslado del alcance de este acuerdo a la Conselleria de Territorio y Medio Ambiente (Registro de Programas de Actuación Integrada y de AIU), a los efectos oportunos.

4ª.- Que procede a nuestro juicio decretar la incautación del aval bancario/garantía urbanística prestado por la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante BANCAJA (hoy BANKIA), por

importe de 145.534,24 euros (Registro General de avales núm. 0267/9060019823 de fecha 15 de octubre de 2004), depositado en su día para responder de las obligaciones contraídas por el agente Urbanizador para con el Ayuntamiento. "

Visto procedimiento de resolución del Contrato que viene determinado en el art. 342 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Visto el preceptivo informe emitido por la Secretaria General de este Ayuntamiento de sobre procedimiento y legalidad aplicable que consta en el procedimiento, quien suscribe, Concejal delegado de Urbanismo, tiene el honor de someter a la consideración del Ayuntamiento Pleno, la siguiente PROPUESTA DE **ACUERDO** .:

Primero.- Desestimar el escrito de alegaciones presentado con fecha 22/4/2014 (RGE 2014003226), por D. Kurt Otto Hamre, en nombre y representación de NORUEGO ESPAÑOLA DE CONSTRUCCIONES S.A. (NORESA), contra el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 28 de marzo de 2014, con fundamento en el informe jurídico emitido por el Jefe del Área de Urbanismo, anteriormente transcrito, que se ratifica.

Segundo.- Declarar la caducidad de la adjudicación a NORUEGO ESPAÑOLA DE CONSTRUCCIONES S.A. (NORESA) con CIF número A-03100849 del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B del Plan Parcial Park del Sol, con retirada de la condición de agente urbanizador, por incumplimiento de los plazos de ejecución del Programa (art. 29.13 LRAU).

Tercero.- Resolver el convenio urbanístico al efecto suscrito entre aquélla y este Ayuntamiento con fecha 28/9/2004, por incumplimiento culpable del agente Urbanizador NORESA, con traslado del alcance de este acuerdo a la Conselleria de Territorio y Medio Ambiente (Registro de Programas de Actuación Integrada y de AIU), a los efectos oportunos.

Cuarto.- Proceder a la incautación del aval bancario/garantía urbanística prestado por la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante BANCAJA (hoy BANKIA), por importe de 145.534,24 euros (Registro General de avales núm. 0267/9060019823 de fecha 15 de octubre de 2004), depositado en su día para responder de las obligaciones contraídas por el agente Urbanizador para con el Ayuntamiento.

Quinto.- Concluido el presente procedimiento iniciar por gestión indirecta una nueva licitación con arreglo a lo dispuesto en el artículo 130 y ss. de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Comunidad Valenciana, y en armonía con las nuevas previsiones del Plan General de Ordenación Urbana, en la actualidad en tramitación, quedando sujeta entretanto el ámbito de actuación al régimen del suelo urbanizable sin programación.

Sexto.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, al objeto de que dicte los actos administrativos oportunos en orden a ejecutar lo aquí acordado.

Séptimo.- Lo que se le comunica para su conocimientos y efectos, significándole que contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer, alternativamente, o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, ante el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con los 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Asimismo podrá ejercitar cualquier otro recurso que considere pertinente.

II. PARTE INFORMATIVA. DACIÓN DE CUENTA DE LAS RESOLUCIONES DICTADAS POR LA ALCALDÍA Y CONCEJALÍAS DELEGADAS DESDE LA 796, DE FECHA 22-04-2014 HASTA LA Nª1176, DE FECHA 24-06-2014, QUE ESTARÁN A DISPOSICIÓN DE LOS SRES/SRAS. CONCEJALES DE LA CORPORACIÓN EN LA INTRANET MUNICIPAL. [Se incorpora al Salón de Plenos D. Carlos J. Galiana Soler]

S.S. Quedan enterados de las Resoluciones expresadas en el presente epígrafe II.

III. PARTE DE CONTROL Y FISCALIZACIÓN DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA COPORACIÓN (ARTÍCULO 46.2 e) DE LA LRBRL: RUEGOS, PREGUNTAS Y, EN SU CASO, MOCIONES.

En el presente epígrafe se producen los ruegos, preguntas y cuestiones planteadas al equipo de gobierno por los señores/as Concejales integrantes de los grupos municipales: Popular y CPA'S; no planteando ninguna cuestión el Sr. Concejel No Adscrito D. José L. Giner Seguí; así como la conclusión con la que termina el Pleno del Presidente, durante cuyo parlamento abandona el Salón de Plenos la Sra. Villanueva Herrero. Todo ello tal y como consta en la grabación/soporte digital.

Y, no habiendo más asuntos que tratar, el Presidente levanta la sesión, siendo las 13:25 horas, de todo lo cual como Secretario doy fe.

VICENTE ARQUES CORTES
Fecha firma: 10/09/2014
ALCALDIA
AYUNTAMIENTO DE ALFAS DEL PI

JOSE RAFAEL FRIAS GIMENEZ
Fecha firma: 10/09/2014
SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI