



Magnífic Ajuntament de Burriana

28-09-2015

BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EL VEINTIOCHO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL QUINCE

En la ciudad de Burriana a veintiocho de septiembre de dos mil quince, se reúnen en el Salón de Sesiones de la casa consistorial del Ayuntamiento de Burriana asistidos por la secretaria general, D^a. Iluminada Blay Fornas, y con la presencia de la Sra. interventora, D^a. M^a. Carmen González Bellés, los señores y señoras siguientes:

ALCALDE

D^a. MARIA JOSÉ SAFONT MELCHOR (PSOE)

TENIENTES DE ALCALDE

- 1º. D. VICENT GRANEL CABEDO (Compromís)
- 2º. D. CRISTOFER DEL MORAL ESPINOSA (Se puede Burriana)
- 3º. D. VICENTE APARISI JUAN (PSOE)
- 4º. D. SANTIAGO ZORÍO CLEMENTE (Compromís)
- 5º. D^a. M^a CRISTINA RIUS CERVERA (PSOE)
- 7º. D. MANUEL NAVARRO RUIZ (Se puede Burriana)

CONCEJALES

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

AUSENTES

- 6º. D. JAVIER GUAL ROSELL (PSOE)

Por la Sra. Secretaria se excusa la ausencia del Sr. Gual en el Pleno por ser parte interesada.

La Sra. presidenta declara abierta la sesión, siendo las 09 horas y 32 minutos, y se pasa seguidamente a leer y resolver los asuntos comprendidos en el orden del día.

1.- DECLARACIÓN, EN SU CASO, DE LA CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO INICIADO PARA LA RESCISIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR SUR-T-1 A LA MERCANTIL URBANIZADORA GOLF SANT GREGORI, S.A., E INICIO DE NUEVO PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL (Área II. Neg. Urbanismo)



Magnífic Ajuntament de Burriana

28-09-2015

Por la Secretaria se da cuenta de propuesta de la Alcaldía-Presidencia, de fecha 24 de septiembre de 2015, del siguiente tenor literal:

“Habida cuenta de las actuaciones obrantes en el expediente tramitado para la ejecución del Programa de Actuación Integrada de desarrollo del Sector SUR-T-1 “Sant Gregori” de suelo urbanizable turístico- residencial del Plan General de Burriana.

Teniendo en cuenta los siguientes **ANTECEDENTES**:

PRIMERO.- El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 2 de agosto de 2001, aprobó provisionalmente el Programa de Actuación Integrada, el Proyecto de Homologación Modificativa, el Plan Parcial y el Estudio de Impacto Ambiental para el desarrollo del Sector de suelo urbanizable “Sant Gregori”; y adjudicó provisionalmente la condición de agente urbanizador a la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, SA, todo ello sujeto a una serie de condicionantes.

De conformidad con el acuerdo de 30 de octubre de 2001 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, el Ayuntamiento de Burriana redactó el documento de Homologación Global del Plan General que, tras la oportuna tramitación administrativa, fue aprobado provisionalmente por el Pleno corporativo el 4 de diciembre de 2.003, remitiéndose a la Comisión Territorial para su aprobación definitiva.

El 18 de junio de 2.003 la Directora General de Planificación y Gestión del Medio, dictó la Declaración del Impacto Ambiental del Sector “Sant Gregori” de Burriana y la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión celebrada el **12 de diciembre de 2003, aprobó definitivamente la Homologación Global del Plan General de Burriana** (BOP de 1 de enero de 2.004) que introdujo, como única modificación estructural, el Sector turístico-residencial “Sant Gregori”.

El 30 de enero de 2004 la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, SA presentó ante este Ayuntamiento el “Plan Parcial del Sector Golf Sant Gregori, adaptado a los reajustes derivados de la Homologación Global del Plan General de Burriana y de los informes técnicos municipales”, y solicitó a la Dirección Territorial de Territori i Habitatge de Castellón la Cédula de Urbanización, que fue expedida en fecha 28 de abril de 2004 y que estableció determinadas condiciones de conexión e integración de la actuación a las principales redes de infraestructuras públicas de urbanización y otras condiciones particulares derivadas de la Declaración de Impacto Ambiental, entre las que figura que, con carácter previo o simultáneo a la ejecución de la Actuación se debería garantizar la suficiencia de las infraestructuras de conexión y, en concreto, la ampliación del Camí La Cossa.

Concluida la tramitación administrativa de dicho instrumento de planeamiento, en fecha **17 de enero de 2.005 el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Turístico SUR-T-1 “Sant Gregori”**, con las condiciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 18 de junio de 2.003, las previstas en la aprobación definitiva de la Homologación Global del Plan General de Ordenación Urbana, de 12 de diciembre de 2.003, y las determinadas en la Cédula de Urbanización del Plan Parcial, adjudicando definitivamente la condición de agente urbanizador a la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, S.A de acuerdo con la siguiente estimación de cargas de urbanización:

% €



Magnífic Ajuntament de Borriana

28-09-2015

S/ ACTUALIZACION	Coste Urbanización			
	PJE	PJE		73.819.774,74
	Conexiones viarias	nuevos costes		3.248.631,27
	Canal Drenaje	nuevos costes		1.994.549,82
	Diseño e imagen	nuevos costes		738.198,00
	Red Gas	nuevos costes		388.066,80
	Actualización IPC		12,30%	9.079.832,29
			parcial	89.269.052,92
	Dto. Aportación C. Golf	actualizada		-2.024.809,78
		suma		87.244.243,14
	Gastos Gestión (14% S/89.269.052,92€)	14,00%	12.497.667,41	
	Bº Urbanizador	5,06%	5.049.272,59	
			104.791.183,14	

En dicho acuerdo se impuso al urbanizador la constitución de las siguientes garantías de ejecución de los compromisos adquiridos:

- 7.248.647,10 € en concepto de garantía de promoción.
- 3.000.000 € para asegurar el compromiso de construcción del Campo de Golf.
- 900.000 € para garantizar la construcción de un puente y una pasarela peatonal sobre el Río Seco.
- 180.000 €, en garantía de la rehabilitación y acondicionamiento de la ermita Sant Gregori.
- 120.000 € para garantizar la redacción de proyectos técnicos de construcción de infraestructuras.

El Convenio urbanístico integrante de la proposición jurídico-económica del Programa se suscribió el 29 de junio de 2005. En el mismo se estipuló que en caso de adjudicarse la parcela del campo de golf al urbanizador en el proceso reparcelatorio, la garantía de 3.000.000,00 € fijada en el acuerdo de aprobación de 17 de enero de 2005 para asegurar el compromiso de construcción del campo de golf, se depositaría en la Tesorería municipal antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

En dicho Convenio, el urbanizador se comprometió al cumplimiento de los siguientes plazos:

“FASE 1.- REDACCIÓN Y PRESENTACION EN EL AYUNTAMIENTO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. Se efectuará en los CUATRO MESES desde la entrada en vigor del Programa.

FASE 2.- REDACCIÓN Y PRESENTACIÓN EN EL AYUNTAMIENTO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. En SEIS MESES a partir de la fecha de notificación de la aprobación del proyecto de urbanización.

FASE 3.- EJECUCIÓN DE LA OBRA, el plazo de ejecución de las obras será de **CUARENTA Y OCHO MESES,** desde el día siguiente al de notificación del acuerdo



Magnífic Ajuntament de Borriana

28-09-2015

de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. Se iniciarán las obras en el plazo máximo de dos meses desde la disponibilidad total de los terrenos.”

El Ayuntamiento Pleno acordó el **6 de octubre de 2.005** aceptar la cesión de la condición de agente urbanizador del Sector de referencia de la mercantil **Gestión y Construcción de Obras Públicas, SA. a favor de Urbanización Golf Sant Gregori, SA con CIF A-96132725**, formalizada en escritura pública otorgada el 8 de marzo de 2005 ante el Notario de Valencia D. Alberto Domingo Puchol (núm. 1178 de su protocolo).

Urbanización Golf Sant Gregori, SA presentó en fecha 27 de octubre de 2005 (RE 13948) copia de las cartas de pago acreditativas del depósito en la Tesorería municipal de avales de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, por los siguientes importes y conceptos:

- 7.248.647,10 € (7% de los costes de urbanización actualizados, IVA incluido) en concepto de garantía de promoción;
- 900.000 € para garantizar la construcción de un puente y una pasarela peatonal sobre el Río Seco;
- 180.000 €, en garantía de la rehabilitación y acondicionamiento de la ermita Sant Gregori y
- 120.000 € para garantizar la redacción de proyectos técnicos de construcción de infraestructuras.

SEGUNDO.- Por acuerdo de 2 de marzo de 2006 este Ayuntamiento solicitó al Ministerio de Medio Ambiente la iniciación de los trámites pertinentes en orden a la obtención de la **concesión administrativa para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre mediante la ejecución de las obras contenidas en el “Proyecto de recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf Sant Gregori”**.

Siendo preceptiva la obtención previa de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto, el procedimiento de evaluación de impacto ambiental se tramitó en la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente que, en fecha 26 de septiembre de 2014 (RE 14077) recabó de este Ayuntamiento la aportación de documentación que recogiera rectificaciones al proyecto.

Trasladado dicho escrito a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, no cumplió con el requerimiento en el plazo concedido al efecto.

La directora general de calidad y evaluación ambiental y medio natural ha dictado resolución en fecha 6 de mayo de 2015 (RE 7052, de 28 de mayo) **declarando la caducidad del procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto “Recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf Sant Gregori, TM de Burriana (Castellón)”**, acordando su archivo. Esta terminación del procedimiento se ha reiterado en el escrito de la directora general de calidad ambiental y de medio natural, de 9 de septiembre de 2015 (RE 12016, de 16 de septiembre de 2015).

TERCERO.- Mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia de **17 de mayo de 2006 se aprobó el Proyecto de Urbanización del Sector SUR-T-1 (DOGV núm. 5394, de 23 de noviembre de 2006)**, con un presupuesto global de 89.269.052,92 € (PEM + 19% GG y BI, sin IVA), quedando condicionada la ejecución del mismo a las disposiciones



Magnífic Ajuntament de Burriana

28-09-2015

previstas en el acuerdo de aprobación del Programa de Actuación Integrada y las contempladas en la propia resolución aprobatoria, haciéndose constar expresamente que antes del comienzo de las obras (acta de comprobación del replanteo) deberían aportarse los convenios formulados con las compañías suministradoras (Iberdrola, Telefónica, Facsa, Cegas, etc.), las autorizaciones administrativas pertinentes para la ejecución de las distintas obras sectoriales que lo requieran y el Proyecto de Expropiación correspondiente al tramo viario de conexión del Sector, entre Camí La Cossa y carretera CV-18, cuyas obras se incluyen en el Anexo nº 9 "Proyecto de carretera de conexión con la CV-18" del Proyecto de Urbanización.

CUARTO.- Por Decreto de la Alcaldía Presidencia de fecha 30 de mayo de 2007, se sometió a información pública el **Proyecto de Expropiación Forzosa por tasación conjunta de la obra "Proyecto de Enlaces Exteriores Golf Sant Gregori en Burriana"** para la obtención de las parcelas afectadas por la urbanización de dicho tramo, calificadas como red viaria de la Red Primaria (PRV) por el Plan General; así como la relación de bienes y derechos afectados por la misma. El procedimiento de aprobación del Proyecto de Expropiación se paralizó por el urbanizador y **no se tiene disposición de los terrenos para ejecutar la urbanización de las conexiones del Sector.**

QUINTO.- El **Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1 "Sant Gregori"** fue depositado en el Ayuntamiento de Burriana en fecha 18 de julio de 2007, y sometido a información pública por el agente urbanizador a través de la Notaría de Burriana de D^a Ana Valdivieso Gago mediante la publicación de anuncio en el DOCV nº 5578, de 16 de agosto de 2007, y en el diario El Mundo de fecha 6 de agosto de 2007. El 11 de enero de 2007 y 1 de junio del mismo año se expidieron certificados de dominio y cargas por el Registro de la Propiedad de Nules.

El Ayuntamiento Pleno aprobó el 4 de febrero de 2010 (BOP de 23 de febrero de 2010) **el Proyecto de Reparcelación para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Residencial Turístico SUR-T-1 "Sant Gregori" del Plan General de Burriana**, presentado por la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori SA el 20 de agosto de 2009. Dicho acuerdo facultó a la Alcaldía Presidencia para modificar el Convenio urbanístico que rige el Programa de forma que, dado que Urbanización Golf Sant Gregori, SA resultó adjudicataria de la parcela del campo de golf, se fijó el plazo para que dicha mercantil depositara en la tesorería municipal el aval de 3.000.000 € comprometidos con la aprobación del Programa, en los 10 días siguientes a que se le notificara la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad. **El Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, fue inscrito en el Registro de la Propiedad de Nules núm. 1 en fecha 21 de noviembre de 2011** (RE 21227, de 20 de diciembre de 2011).

No se ha depositado por Urbanización Golf Sant Gregori, SA el aval de 3.000.000,00 € comprometido con la aprobación del Programa.

SEXTO.- En fecha 3 de septiembre de 2009 el Ayuntamiento Pleno **aprobó el Estudio de Detalle de la Manzana 44 del Plan Parcial del Sector SUR-T-1** de Burriana (BOP núm. 122, de 8 de octubre de 2009).

SÉPTIMO: El 29 de diciembre de 2009 la Directora General de Gestión del Medio Natural resolvió **modificar la Declaración de Impacto Ambiental del Plan Parcial del Sector Golf Sant Gregori de Burriana** con ocasión de la conservación del galápagos europeo, detectado con posterioridad a la Declaración de Impacto Ambiental anterior.



Magnífic Ajuntament de Burriana

28-09-2015

El 2 de julio de 2012 (RE 10935), Urbanización Golf Sant Gregori, SA presentó un escrito poniendo de manifiesto que el 25 de enero de 2011 esa mercantil y la Universitat de València suscribieron un contrato para la realización por parte del equipo investigador de un “Estudio de caracterización y seguimiento para la reintroducción de una población de galápago europeo (*Emys orbicularis*) en una nueva reserva para la especie en Burriana (Castellón)”.

En dicho escrito hicieron constar que las obras de adecuación del hábitat de galápago europeo finalizaron el 28 de septiembre de 2011 y que en marzo de 2012 se emitió el Informe Anual del “Estudio de caracterización y seguimiento para la reintroducción de una población de galápago europeo (*Emys orbicularis*) en una nueva reserva para la especie en Burriana (Castellón)”, en el que, entre otras conclusiones, se señalaba:

*“ Una vez analizados todos los indicadores definidos para la determinación de la calidad del Núcleo fundador como hábitat para *Emys orbicularis*, se llegó a la conclusión de que la calidad del mismo era BUENA, con valores cercanos a MUY BUENA. Lo que ha permitido la traslocación de los galápagos”*

Se indicó asimismo que la duración prevista para el desarrollo del estudio era de 44 meses, y que se realizaría bajo la supervisión de los técnicos de la Conselleria de Medio Ambiente.

Urbanización Golf Sant Gregori, SA no ha aportado al expediente ulterior información respecto de los informes que se hayan emitido en este estudio.

OCTAVO.- En fecha 11 de enero de 2010 (RE nº 310) Urbanización Golf Sant Gregori, SA solicitó al Ayuntamiento una prórroga de 30 meses para la gestión y ejecución del Programa.

NOVENO.- Una vez informada la firmeza en vía administrativa del acuerdo de 4 de febrero de 2010 aprobatorio de la reparcelación, por **Decreto de 23 de julio de 2010 se autorizó a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA el cobro de la Cuota 0**, de indemnizaciones y excesos y defectos de adjudicación de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

El 6 de mayo de 2010 el Pleno municipal aprobó un **Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA**, en el que quedaron establecidas las condiciones de pago a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA de la Cuota 0 correspondiente a las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento de Burriana, resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1. Dicho Convenio se suscribió por ambas partes el 30 de julio de 2010.

En fecha 23 de enero de 2012 (RS 515) y por Decretos de la Alcaldía Presidencia de 13 de marzo de 2012, 2 de mayo de 2012 y 10 de agosto de 2012 se requirió a Urbanización Golf Sant Gregori, SA para que presentara la relación de las cantidades ingresadas en concepto de Cuota 0 detallada por parcelas, así como el desglose de los importes de las mismas que proporcionalmente cubren las indemnizaciones satisfechas a los acreedores netos, significando que el cobro de cantidades por anticipado exige la prestación de las correspondientes garantías financieras.

Asimismo se le requirió para que aportara el desglose del importe de la Cuota 0 reclamado a este Ayuntamiento que proporcionalmente cubre las indemnizaciones satisfechas a los acreedores netos, en aras a finalizar el procedimiento de pago de la misma mediante la enajenación de la/s parcela/ cuya licitación quedó desierta, teniendo en cuenta que, de acuerdo con el informe emitido por la Intervención municipal que se transcribía, en dicho pago no se compensaría la deuda tributaria que



Magnífic Ajuntament de Borriana

28-09-2015

la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA tiene con este Ayuntamiento.

Se le apercibió de caducidad del procedimiento de cobro de la Cuota 0 iniciado con este Ayuntamiento y se indicó asimismo a Urbanización Golf Sant Gregori, SA que la falta de transparencia en la gestión como urbanizador y el incumplimiento de sus obligaciones pudiera dar lugar a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada del que es adjudicatario.

Urbanización Golf Sant Gregori, SA no ha aportado al expediente la información solicitada.

DÉCIMO.- En fecha 7 de febrero de 2013 el Ayuntamiento Pleno aprobó la **Modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector SUR-T-1**, (BOP núm. 26, de 28 de febrero de 2013) presentada el 14 de mayo de 2012 por la mercantil urbanizadora.

UNDÉCIMO: Se ha solicitado la suspensión temporal del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de Sector SUR-T-1 "Sant Gregori" del Plan General de Burriana, por la mercantil *Manufactura Industrial Azulejera, SL*, por *D. Ramiro Flor Garcés* y por *D. Juan Flor Garcés* el 30 de enero de 2013 (RE 1448); y han presentado **escritos alegando la concurrencia de causas de resolución del Convenio** urbanístico suscrito con Urbanizadora Golf Sant Gregori, SA y la caducidad del Programa, *D. Francisco Pons Claramonte* y *Dª Mari Carmen Roca Clausell*, en fecha 28 de marzo de 2012 (RE 4715); *D. Francisco Chiva García* y *Dª Teresa Rovira Zaragoza*, en fecha 7 de marzo de 2013 (RE 3327); el grupo municipal "*Ciutadans Independents per Burriana*", en fecha 26 de marzo de 2013 (RE 4096), y *Dª. María Taix Enseñat* y *D. Juan Pedro*, *Dª María José*, *D. Álvaro*, *Dª María*, *Dª Verónica*, *Dª Paula* y *D. Jorge Franch Taix*, en fecha 28 de agosto de 2013 (RE 13347).

El 17 de marzo de 2014 la Alcaldía dictó Providencia para que se iniciara el procedimiento de resolución contractual de la adjudicación del Programa, habida cuenta de la inactividad de la mercantil urbanizadora en el cumplimiento de sus obligaciones.

El 27 de marzo de 2014 (RE 4402) y, adjuntando documentación complementaria, el 6 de junio de 2014 (RE 8520) Encina Los Monteros, SLU, en nombre y representación de la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA ha solicitado la suspensión temporal de dicho Programa, instando asimismo la reducción del importe nominal de los avales depositados.

A la vista de dicha solicitud de 27 de marzo (RE 4402), el 31 de marzo de 2014 la Alcaldía dictó Providencia para la no inclusión en el orden del día del Pleno del dictamen de 24 de marzo de 2014 de la Comisión informativa de urbanismo y medioambiente, sobre de iniciación del procedimiento de resolución contractual con audiencia a los afectados.

En fecha 3 de noviembre de 2014 la Alcaldía Presidencia concedió a Urbanización Golf Sant Gregori, SA un periodo de dos meses **para que acreditara el cumplimiento de sus obligaciones** contraídas con la firma del Convenio Urbanístico integrante del Programa de Actuación Integrada y posteriores derivados acuerdos administrativos, requiriéndole para que aportara al expediente:

- justificación de haber ingresado en la Tesorería municipal la garantía de 3.000.000,00 € fijada en el acuerdo de aprobación de 17 de enero de 2005 para asegurar el compromiso de construcción del campo de golf del Sector.



Magnífic Ajuntament de Burriana

28-09-2015

- la documentación recabada por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural en su escrito de 22 de septiembre de 2014, modificando el diseño de los sistemas de drenaje y/o el diseño del paseo marítimo, para que este último no suponga un obstáculo para el desagüe de las escorrentías procedentes del río Seco y del río Mijares.

En fecha 20 de noviembre de 2014 (RE 16548) Urbanización Golf Sant Gregori, SA presentó un escrito de contestación, en el que reiteró su solicitud de suspensión del Programa así como la autorización de la sustitución de avales, y consideró que el requerimiento del Ayuntamiento incumple los principios generales de confianza legítima y buena fe recogidos en el artículo 3.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Atendiendo a la Providencia de la Alcaldía Presidencia de 4 de diciembre de 2014, que solicitó de los servicios técnicos y jurídicos municipales informe respecto de la solicitud de suspensión del Programa, se emitió un informe jurídico por la jefe de la Sección II y un informe de la Intervención municipal, en fechas 12 de diciembre de 2014 y 12 de enero de 2015, respectivamente; a la vista de los cuales la Alcaldía proveyó, el 12 de enero de 2015, la reanudación de las actuaciones para la resolución contractual.

En base a estos antecedentes, **por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26 de enero de 2015 se desestimó la solicitud de suspensión de la ejecución del Programa y se acordó iniciar el procedimiento de resolución contractual** de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del Sector SUR-T-1 "Sant Gregori" a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA. Dicho acuerdo motiva la concurrencia de causas de resolución contractual y concede un periodo de audiencia a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, como mercantil urbanizadora; a la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, como entidad avalista, y a los titulares de derechos y cargas en el ámbito de la actuación, facultando a la Alcaldía Presidencia para la adopción de cuantos actos de trámite fueran necesarios en el procedimiento.

Por Decreto de la Alcaldía Presidencia núm. 400, de 16 de febrero de 2015, se estimó la solicitud formulada el 12 de febrero de 2015 (RE 2008) por Urbanización Golf Sant Gregori, SA y se le concedió una **ampliación del plazo de audiencia**, hasta el 21 de febrero de 2015. La mercantil urbanizadora motivó su solicitud en la notificación del Auto de 3 de febrero de 2015 del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Castellón, por el que se ha declarado en concurso voluntario y abreviado al deudor URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, con CIF A-96132725.

En fecha 20 de febrero de 2015 (RE 2429) D. Israel José Muñoz Hernández, en representación de la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA presentó un escrito de **alegaciones** en el que solicita tramitar la resolución de la condición de urbanizador de mutuo acuerdo, con devolución íntegra de los avales depositados y con reconocimiento de las cantidades tanto adelantadas por la mercantil urbanizadora, como pendientes de recibir (cuota 0).

Fuera del plazo concedido al efecto, se presentó escrito de alegaciones por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANKIA, SA. (RE 3774, de 16 de marzo de 2015).

En el día de la fecha, constan en el expediente escritos presentados por los siguientes interesados, que han aportado la documentación que han entendido pertinente en



Magnífic Ajuntament de Borriana

28-09-2015

defensa de sus derechos, en aras a justificar el reconocimiento a su favor de compensaciones económicas.

Así, se han formulado alegaciones por:

1. Teresa Sales Monsonís y tres más (RE 3313)
2. Vicente Pascual Castillo Daudí (RE 3332-3837)
3. Mireya Castillo Daudí (RE 3333-3838)
4. Dolores Mercedes Alcón Borja (RE 3371)
5. José Domingo Navarro Sales (RE 3372)
6. Gloria y Ana Rubert Adelantado (RE 3400-4027)
7. VICOSAMA, SL (RE 3433)
8. Pedro Cuesta Ortiz/ Teresa Cuesta Esteve (RE 3556/3779)
9. Consuelo Garí Rovira (RE 3658)
10. Yolanda Garí Rovira (RE 3659)
11. Juan Vicente Garí Rovira (RE 3660)
12. Manuel Vicente Planelles Ramos (RE 3661)
13. Juan José Palau Torres (RE 3662)
14. CINCA, SL (RE 3688)
15. PINI INVERSIONES INMOBILIARIAS, SL (RE 3689)
16. Juan José Piqueres Recatalá (RE 3715)
17. Silvia y Vicente Gimeno Ferrer (RE 3717)
18. Hnos Sancho Arnal (4) (RE 3729)
19. Aurora Garrido Sánchez/ Hderos de JI Canós (RE 3744)
20. Josefina Nebot Barrachina (RE 3749-4428)
21. José Franch Gimeno y dos más (RE 3775)
22. Fca Ruiz Nova y Hnos Godo Ruiz (RE 3781)
23. Gloria Monsonís Chordá (RE 3785)
24. Dolores Monsonís Chordá (RE 3794)
25. Vicente Daudí Arnal (RE 3799)
26. Miguel Santiago Gimeno Moliner (RE 3813)
27. María Amparo Piquer Cerezo (RE 3814)
28. Hnos Franch Taix (RE 3816)
29. María Isabel Gozalbo Benages (RE 3822)
30. Juan Granell Morte (RE 3824)
31. Gracia Badenes Capella e hijos (RE 3825)
32. Juan Vidal Oria – M Isabel Almela Rosell (RE 3835)
33. Pascual Artana Domingo-Asunción López (RE 3839)
34. M^a Carmen Forcada Burdeus (RE 3846)
35. Carmen Granell Morte (RE 3867)
36. Ramón Masiá Compañ (RE 3868)
37. FONTOSCAR, SL (RE 3869)
38. Planelles Ramos, CB (RE 3887)
39. URBANATURA GOLF, SL (RE 3894)
40. M^a Mercedes Mingarro Traver (RE 3903)
41. José Ferragud Pardo y esposa (RE 3918)
42. Inversiones Patrimoniales V. Monsonís, SL (RE 3912)
43. Dolores Egea Parra (RE 3945)
44. Joaquín Monfort Almela (RE 3967)
45. Dolores Moliner Moliner (RE 3980)
46. Pascual Vicent Rubio y Rosalía Bernal (RE 3981)



Magnífic Ajuntament de Borriana

28-09-2015

47. Dolores Rubio Regal (RE 3982)
48. Juan A Torres Guinot y Mercedes Sanmartín (RE 3985)
49. INGSE, SL (RE 4006)
50. José Tormos Más y 4 más (RE 4007)
51. Rosa Ripollés Barrachina (RE 4030)
52. Ramón José Mingarro Traver (RE 4034)
53. Juan Guerola Domingo y Fca Ferrer (RE 4040)
54. Vte-Javier Menero Vidal y M^a Lucía Marín (RE 4057)
55. MAINZU, SL (RE 4067)
56. AGRÍCOLA BAGU, SL (RE 4070)
57. Dolores Gual Granell (RE 4072)
58. Iniciativas y Proyectos del Maestrazgo,SL (RE 4074)
59. Teresa Rovira Zaragoza (RE 4091)
60. TOROTOJO, SL (RE 4109-4322)
61. Pedro Vidal Franch (RE 4153)
62. TECNOCASTELLÓN, SL (RE 4179)
63. Pilar Rodríguez de la Ossa (RE 4225)
64. Fuster Usó Urbanizadores, CB (RE 4090)
65. José Enrique Daudí Martínez-Iglesias (RE 4226)
66. Ortiz Fomento Inmobiliario, SL- URBANIKIA Proyectos Urbanos, SL (RE 4229)
67. Juan José Rosell Gozalbo- M Isabel Muñoz (RE 4231)
68. Inmuebles Alameda, 34, SL (RE 4332)
69. Raúl Plumed Miralles (RE 4352)
70. Carmen Chillida Fabregat (RE 4425)
71. Francisco Mingarro Traver- Ana M^a León Fdez (RE 4465)
72. Mercedes Peset Ninot e hijos (RE 4483)
73. GEYTECA, SL (RE 4489)
74. M^a Dolores Dosedá González (RE 4496)
75. Forés-Aparici, SL (RE 4500)
76. Promociones e Inversiones Hernán, SL (RE 4570)
77. NIUMO, SA (RE 4645)
78. Fco Pons Claramonte y M Carmen Roca (RE 5048)
79. Antonio Plumed Miralles (RE 5824)
80. Teresa, Carmen e Irene Mingarro Caballero (RE 6505)
81. Filiberto Gradolí García y Pascual José Martínez Asensi (RE 11654)
82. María-Belinda Folch Montoliu (RE 11727)

DUODÉCIMO.- Por Decreto de la Alcaldía 2015-0949, de 16 de abril de 2015, se solicitó al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana el preceptivo dictamen, acordándose asimismo la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento.

En fecha 10 de junio de 2015 (RE 8136, de 19 de junio de 2015) el Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha emitido el dictamen nº 369/2015 en el expediente nº 254/2015, en el que indica la procedencia de declarar la caducidad del procedimiento, que entiende se incoó el 17 de marzo de 2014.

DÉCIMOTERCERO.- En fecha 14 de julio de 2015 la jefe de la Sección II emitió un informe jurídico.

DÉCIMOCUARTO.- D. Miguel Ángel Bodí Monsonís, en representación de



Magnífic Ajuntament de Borriana

28-09-2015

Urbanización Golf Sant Gregori, SA ha presentado un escrito el 21 de septiembre de 2015 (RE 12718) interesando la caducidad del procedimiento de resolución contractual.

DÉCIMOQUINTO.- En el día de la fecha no obra en el expediente el Acta de replanteo de las obras.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Legislación aplicable.

Habiéndose aprobado definitivamente el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1 el 17 de enero de 2005, el cumplimiento y ejecución del mismo se rigen por lo previsto en la Ley 6/1995, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), según disponían la Disposición Transitoria Primera de la derogada Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y la Disposición Transitoria Tercera del asimismo derogado Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

A tenor del artículo 29.13 de la LRAU, las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa se registrarán por las normas rectoras de la contratación administrativa. La legislación en materia de contratos vigente en el momento de adjudicación del Programa del Sector SUR-T-1 era el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante TRLCAP) y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (en adelante RLCAP).

Asimismo resulta de aplicación el Convenio Urbanístico del Programa.

SEGUNDO.- Respecto a la concurrencia de causas de resolución contractual.

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

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

Asimismo, cabe indicar que según el artículo 111 apartados d) y g) del TRLCAP son causa de resolución del contrato tanto la falta de presentación por el contratista de la



Magnífic Ajuntament de Burriana

28-09-2015

garantía definitiva o de las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley, como el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.

Estas causas se recogen asimismo en el artículo 164.2.c) de la LOTUP, que indica que será revocada su encomienda al urbanizador cuando incurra en incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación.

Pues bien, como resulta de los antecedentes arriba expuestos y se expone a continuación, la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA ha incurrido en las citadas causas de resolución contractual previstas legalmente. De esta manera:

I. Se ha producido una inactividad injustificada del urbanizador, con incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución de los proyectos y de las obligaciones contraídas.

I.1 Urbanización Golf Sant Gregori, SA paralizó el procedimiento de aprobación del Proyecto de Expropiación Forzosa por tasación conjunta de la obra "Proyecto de Enlaces Exteriores Golf Sant Gregori en Burriana" para la obtención de las parcelas afectadas por la urbanización de dicho tramo, calificadas como red viaria de la Red Primaria (PRV) por el Plan General, y cuya ejecución se impuso como previa o simultánea al desarrollo del Sector por la Cédula de urbanización del Plan Parcial.

En dicho procedimiento por Decreto de 9 de junio de 2011, notificado a Urbanización Golf Sant Gregori, SA el 16 de junio de 2011, la Alcaldía Presidencia resolvió:

*Primero.- Dar traslado a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, con CIF A-96132725, del informe emitido por la intervención municipal y transcrito en la parte expositiva de la presente resolución, **indicándole que para la correcta tramitación del expediente, deberá ingresar en la Tesorería municipal el importe correspondiente a la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de conexión y enlace del Sector Sant Gregori entre el Camí la Cossa y la glorieta de la variante de Burriana (CV-18) en su intersección con la Ctra. de Almazora.***

Segundo.- Requerir a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA para que aporte al expediente el certificado de dominio y cargas y la práctica de nota marginal de iniciación de procedimiento expropiatorio respecto de la finca registral 31.236 y para que se pronuncie sobre las discrepancias observadas entre el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Expropiación que se tramita.

Tercero.- Indicar a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA que, transcurrido un MES a contar desde la recepción de la presente sin cumplimentar lo requerido, se paralizará el procedimiento por causa imputable al interesado.

En dicho supuesto transcurridos tres meses, computados a partir del día siguiente hábil al de finalización del repetido plazo, se producirá la caducidad del mismo, si no se realizan las actuaciones necesarias para reanudar la tramitación, procediendo al archivo de las actuaciones, de conformidad con lo dispuesto en el art. 92.1 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las



Magnífic Ajuntament de Burriana

28-09-2015

Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y a la exigencia de las responsabilidades contractuales correspondientes.”

Urbanización Golf Sant Gregori, SA no ingresó en la Tesorería municipal el importe correspondiente a la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de conexión y enlace del Sector “Sant Gregori”, de forma que no se aprobó el Proyecto de Expropiación **ni se tiene disposición de los terrenos para ejecutar la urbanización de las conexiones del Sector, con incumplimiento culpable de las obligaciones contraídas.**

I.2. Por otra parte, es condición previa para la obtención de la **concesión para la ocupación de los terrenos de la zona del dominio público marítimo-terrestre** afectados por las obras del proyecto “Recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf Sant Gregori, TM de Burriana (Castellón)” contemplado en el Programa, **culminar el procedimiento de evaluación ambiental** tramitado en el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

En el dicho expediente (con referencia 20070297COS), el Subdirector General de Evaluación Ambiental, en escrito de 22 de septiembre de 2014 (RE 14077), informó que:

*“A la vista del resultado de la información pública y de las consultas a las administraciones ambientales afectadas, se ha podido deducir que el paseo marítimo supondrá un obstáculo para el desagüe de las escorrentías procedentes del río Seco y del río Mijares; por lo que, con independencia de los impactos que finalmente se determinen sobre el patrimonio cultural cuando finalicen las intervenciones en curso, **deberá modificarse el diseño de los sistemas de drenaje y/o el diseño del paseo marítimo para que este último no suponga un obstáculo para el desagüe de las cuencas afectadas**”.*

Por escrito de la Alcaldía de 3 de noviembre de 2014 (RS 8522) se concedió a Urbanización Golf Sant Gregori, SA un plazo de dos meses para que aportara la documentación necesaria que permitiera continuar con la tramitación de este procedimiento ante el Ministerio, término que finalizó el 3 de enero de 2015 sin que se presentara por la empresa urbanizadora documentación alguna, **con incumplimiento culpable de las obligaciones contraídas.**

Como se ha indicado en los antecedentes, la directora general de calidad y evaluación ambiental y medio natural ha dictado resolución, en fecha 6 de mayo de 2015 (RE 7052, de 28 de mayo), declarando la caducidad del procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto “Recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf Sant Gregori, TM de Burriana (Castellón)”, acordando su archivo.

De esta forma, Urbanización Golf Sant Gregori, SA con su inactividad ha incumplido el Convenio Urbanístico suscrito en fecha 29 de junio de 2005. Y es que de la misma manera que Urbanización Golf Sant Gregori, SA efectuó los trámites necesarios para la aprobación e inscripción registral del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1 teniendo a partir de ese momento disponibilidad de los terrenos, están también dentro de sus obligaciones como urbanizador propiciar la finalización del procedimiento expropiatorio y redactar los proyectos técnicos que hubieran permitido la consecución de la concesión administrativa en el dominio marítimo-terrestre, para la ejecución de las obras de urbanización en dicho ámbito. **En definitiva, obtener la disponibilidad total de los terrenos que permitiera la ejecución de las obras de urbanización.**



Magnífic Ajuntament de Borriana

28-09-2015

II. Falta de prestación de garantías.

Urbanización Golf Sant Gregori, SA, aceptando la cesión de la condición de urbanizador, asumió la prestación tanto de las garantías impuestas con la aprobación del Programa, como de las garantías que la Ley exige en aras a asegurar el interés público en el desarrollo íntegro de la actuación y el de terceros ante posibles incumplimientos del urbanizador en sus obligaciones.

II.1 De las garantías impuestas con motivo de la aprobación del Programa, Urbanización Golf Sant Gregori, SA presentó en fecha 27 de octubre de 2005 (RE 13948) copia de las cartas de pago acreditativas del depósito en la Tesorería municipal de avales de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, por los siguientes importes y conceptos:

- 7.248.647,10 € (7% de los costes de urbanización actualizados, IVA incluido) en concepto de garantía de promoción;
- 900.000 € para garantizar la construcción de un puente y una pasarela peatonal sobre el Río Seco;
- 180.000 €, en garantía de la rehabilitación y acondicionamiento de la ermita Sant Gregori y
- 120.000 € para garantizar la redacción de proyectos técnicos de construcción de infraestructuras.

Por su parte, este Ayuntamiento estimó la petición del urbanizador y se contempló tanto en la firma del Convenio como posteriormente con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, la sucesiva posposición de la obligación de Urbanización Golf Sant Gregori, SA de prestar la garantía de 3.000.000 € para asegurar la construcción del campo de golf, estableciendo el acuerdo de 4 de febrero de 2010:

“Octavo.- Facultar a la Alcaldía Presidencia para modificar el convenio que rige el programa de Actuación Integrada de forma que se establezca que la garantía para asegurar el compromiso de ejecución del campo de golf por el agente urbanizador, como adjudicatario de dicha parcela, se deposite en el Ayuntamiento de Burriana en el plazo improrrogable de 10 días desde que le sea notificada la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.”

Como se ha citado en los antecedentes, el Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1 se inscribió en el Registro de la Propiedad de Nules 1 el 21 de noviembre de 2011 y con ello la parcela adjudicada “A” de la Manzana “Campo de Golf” se inscribió como finca registral 60029 a favor de Urbanización Golf Sant Gregori, SA.

Por escrito de la Alcaldía de 3 de noviembre de 2014 se concedió a Urbanización Golf Sant Gregori, SA un plazo de dos meses para que prestara la garantía de 3.000.000 €, término que finalizó el 3 de enero de 2015 **sin que dicha garantía de ejecución de los compromisos adquiridos se haya depositado.**

II.2 Por otra parte, se hace necesario también referirnos a las **garantías cuya prestación impone la Ley al urbanizador.**

Dispone el art. 66.3 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), legislación vigente en el momento de suscripción del Convenio urbanístico del Programa, que:



Magnífic Ajuntament de Borriana

28-09-2015

“El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar la correspondiente parcela de quien debe retribuirle, mediante garantías que: /.../ B) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes”.

De esta forma, en la Estipulación IV apartado b) del Convenio urbanístico del Programa se previó:

“En la fase de desarrollo del Programa, y con el objeto de asegurar el buen destino de los solares que el urbanizador puede percibir como retribución este prestará ante el Ayuntamiento aval o garantía financiera suficiente, o bien constituirá gravamen hipotecario, por importe, en cualquiera de tales modalidades, igual a la de la retribución que las motive.

El urbanizador escogerá la modalidad de garantía que constituya y, una vez fijada, con autorización del Ayuntamiento, podrá sustituirla por otra modalidad manteniendo el importe garantizado.

Las garantías que se depositen con tal finalidad se devolverán al urbanizador a medida en que éste acredite haber convertido en solar las parcelas de quienes les hayan retribuido anticipadamente.

El Ayuntamiento no exigirá tales garantías cuando le conste el acuerdo entre el urbanizador y el propietario correspondiente”.

Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, quedó constancia en el expediente del depósito de garantías de retribución del urbanizador respecto de propietarios que pagaron en terrenos. Sin embargo, **Urbanización Golf Sant Gregori, SA no ha acreditado haber garantizado todos aquellos pagos satisfechos por los propietarios con carácter anticipado a la ejecución de obras**, entendiendo como tales tanto los pagos voluntariamente efectuados con motivo de acuerdos suscritos con el urbanizador – salvo que se acredite que expresamente así lo han convenido-; como aquellos cobrados con motivo del giro de la Cuota 0 -correspondiente a indemnizaciones y excesos y defectos de adjudicación de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación- y que no han sido destinados al pago de las indemnizaciones reconocidas porque debían compensarse con cuotas de urbanización, en tanto que dichas compensaciones no se han llevado a cabo porque las obras de urbanización no se han iniciado.

En el escrito presentado el 6 de junio de 2014 con motivo de la solicitud de suspensión del Programa, Urbanización Golf Sant Gregori, SA cifra en 2.939.284,47 € la cantidad a compensar en cuotas futuras y reconoce que hubo propietarios que adelantaron los costes totales de la urbanización. **Sin embargo, no ha prestado a favor de esta Administración las pertinentes garantías que aseguren tanto el futuro pago de indemnizaciones debidas, como la conversión en solar de las parcelas de quien ya ha retribuido.**

II.3 Por tanto, no constando la prestación de garantías de retribución, ni habiéndose garantizado tampoco la totalidad de las obligaciones contraídas respecto de la ejecución del Sector, procede concluir que Urbanización Golf Sant Gregori, SA ha incurrido en causa de resolución contractual.



Magnífic Ajuntament de Borriana

28-09-2015

TERCERO: Garantías del contratista.

En concepto de **garantías del Programa de Actuación Integrada** para el desarrollo del Sector SUR-T-1, Urbanización Golf Sant Gregori, SA tiene depositados los siguientes avales bancarios de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA:

- nº operación de Tesorería 200500031471, de 27 de octubre de 2005, por importe de 180.000,00€, en garantía de la rehabilitación y acondicionamiento de la ermita Sant Gregori;
- nº operación de Tesorería 200500031472, de 27 de octubre de 2005, por importe de 120.000,00€ para garantizar la redacción de proyectos técnicos de construcción de infraestructuras;
- nº operación de Tesorería 200500031473, de 27 de octubre de 2005, por importe de 7.248.647,10€ en concepto de garantía de promoción;
- nº operación de Tesorería 200500031475, de 27 de octubre de 2005, por importe de 900.000,00€ para garantizar la construcción de un puente y una pasarela peatonal sobre el Río Seco.
- nº operación de Tesorería 200900020755, de 20 de agosto de 2009, por importe de 73.573,24€ para garantizar el pago de cuotas de urbanización correspondientes a las parcelas adjudicadas nº 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D,29.3-J y 51.B del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, por haber optado por la modalidad de pago en terrenos.
- nº operación de Tesorería 200900020756, de 20 de agosto de 2009, por importe de 75.000,00€ para garantizar el pago de cuotas de urbanización correspondientes a las parcelas adjudicadas nº 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D,29.3-J y 51.B del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, por haber optado por la modalidad de pago en terrenos.
- nº operación de Tesorería 200900020757, de 20 de agosto de 2009, por importe de 50.000,00€ para garantizar el pago de cuotas de urbanización correspondientes a las parcelas adjudicadas nº 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D,29.3-J y 51.B del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, por haber optado por la modalidad de pago en terrenos.

Estas garantías, prestadas en aplicación del artículo 29.8 LRAU, responden del cumplimiento de las previsiones del Programa y su incautación es consustancial a la resolución por incumplimiento. Así, señala el artículo 43.2 TRLCAP que las garantías definitivas responderán de los siguientes conceptos:

- a) De las penalidades impuestas al contratista en razón de la ejecución del contrato, en especial las comprendidas en el artículo 95, cuando no puedan deducirse de las certificaciones.*
- b) De las obligaciones derivadas del contrato, de los gastos originados a la Administración por demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones y de los daños y perjuicios ocasionados a la misma con motivo de la ejecución del contrato o en el supuesto de incumplimiento del mismo, sin resolución*
- c) De la incautación que pueda decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo establecido en el mismo o con carácter general en esta Ley”.*

De esta forma, en los supuestos de incumplimiento culpable del contratista la incautación de la fianza opera como indemnización de los perjuicios, sin duda existentes pero difíciles de precisar, que el retraso provoca en el terreno más general del interés público, pero si además puede concretarse y cuantificarse otro tipo de



Magnífic Ajuntament de Borriana

28-09-2015

perjuicios, la Administración está habilitada para exigir su indemnización.

A tal efecto, la Estipulación VI del Convenio urbanístico indicó que:

“Cuando por causas imputables al urbanizador, éste hubiera incurrido en mora respecto al cumplimiento del plazo total de ejecución o cualquier otro incumplimiento del Programa, el Ayuntamiento declarará la caducidad de la adjudicación e incautará las fianzas depositadas”.

CUARTO: Respetto de las alegaciones formuladas en el procedimiento de resolución contractual.

I. El acuerdo 26 de enero de 2015 concedió a la entidad avalista, Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANKIA, SA, un plazo de audiencia de diez días naturales. Dicho acuerdo le fue notificado el 10 de febrero de 2015, por lo que el escrito presentado el 16 de marzo de 2015 (RE 3774/15, de 20 de marzo) es extemporáneo.

II. Las alegaciones formuladas en fecha 20 de febrero de 2015 (RE 2429) por Urbanización Golf Sant Gregori, SA, han sido informadas desfavorablemente por la jefe de la Sección II en el informe emitido el 15 de abril de 2015, obrante en el expediente.

III. En el periodo de audiencia concedido a los afectados por el procedimiento de resolución contractual, titulares registrales de dominio y cargas sobre los bienes del Sector SUR-T-1 “Sant Gregori”, se han presentado escritos de alegaciones en los que, entre otras consideraciones, los propietarios han puesto de manifiesto que se les han generado perjuicios económicos y solicitan la devolución de las cantidades satisfechas a la mercantil urbanizadora.

No constan formuladas otras alegaciones contra la resolución del contrato con la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA.

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

Señala el Consell Jurídic Consultiu, en la Consideración Tercera del dictamen 369/2015, de 10 de junio de 2015, recaído en el expediente 254/2015 como consecuencia de la solicitud formulada por Decreto nº 2015-949 de 16 de abril de 2015, que:

“Como se ha señalado en el Antecedente Tercero, cuando el Ayuntamiento consultante remitió el expediente examinado para dictamen había caducado, puesto que cuando el 16 de abril de 2015 se acordó la suspensión del procedimiento ya había transcurrido con creces el plazo para la resolución del procedimiento -3 meses-. Por ello es de aplicación la doctrina mantenida por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 9 de septiembre de 2009, dictada en recurso de casación en unificación de doctrina, en la que prevé la aplicación del instituto de la caducidad en los procedimientos de resolución contractual, en el caso de no dictarse y notificarse la resolución definitiva antes de que transcurran tres meses -plazo que se declara aplicable en la citada Sentencia- computados desde el acuerdo de iniciación del procedimiento de resolución del contrato que tuvo lugar,



Magnífic Ajuntament de Burriana

28-09-2015

como consta en el expediente, el 17 de marzo de 2014. /.../

Como ha manifestado este Órgano Consultivo en su Dictamen 322/2010 de 22 de abril según se dispone en la Disposición Final Séptima del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, citado, los procedimientos en materia de contratación administrativa se registrarán por los preceptos contenidos en dicha Ley y en sus normas de desarrollo, siendo de aplicación supletoria los de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, también citada.

No conteniéndose previsión expresa al respecto ni en aquel Texto Refundido ni en el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, resulta de aplicación la Ley Procedimental común, que dispone en su artículo 42.3 que el plazo máximo para notificar la resolución expresa de los procedimientos que no tengan un plazo específico es de tres meses, computándose dicho plazo desde la fecha del acuerdo de iniciación cuando se incoen de oficio, como es el presente caso.

En aplicación de la normativa y de la jurisprudencia citadas procede declarar en el presente caso la caducidad del procedimiento de resolución contractual incoado, sin perjuicio de que al no producir la caducidad por sí sola la prescripción de las acciones del Ayuntamiento de Burriana, si así se estima, pueda iniciar un nuevo procedimiento de resolución contractual en el que podrán conservarse aquellos actos y trámites que pudieran resultar útiles, formulando la correspondiente propuesta de resolución, que deberá ser remitida a este Consell para su dictamen.”

De todo lo expuesto se deduce la procedencia de declarar caducado el procedimiento, con archivo de las actuaciones, y la incoación de un nuevo procedimiento de resolución contractual fundamentado en las causas de resolución arriba transcritas.

Por todo ello, visto el informe jurídico de la Jefe de la Sección II y no obstante el mismo, este Ayuntamiento Pleno, como órgano de contratación **ACUERDA**:

PRIMERO.- De conformidad con el Dictamen 369/2015, de 10 de junio de 2015, recaído en el expediente 254/2015 del Consell Jurídic Consultiu, **DECLARAR** caducado el procedimiento iniciado para la resolución contractual de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del Sector SUR-T-1 de Burriana a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, y el archivo de las actuaciones.

SEGUNDO.- INICIAR nuevo procedimiento de rescisión de la condición de urbanizador, conservando aquellos actos y trámites del expediente que se caduca que pudieran resultar oportunos, de manera que quedan trasladadas a este nuevo procedimiento las alegaciones presentadas por los propietarios en el procedimiento caducado.

TERCERO.- CONCEDER a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, con CIF A- 96132725, un periodo de audiencia de 10 días naturales, a contar desde la recepción de la presente, para que pueda formular alegaciones y presentar cuanta documentación estime pertinentes en defensa de sus derechos, con carácter previo a



Magnífic Ajuntament de Borriana

28-09-2015

que se dicte acuerdo resolviendo el contrato que adjudicó la condición de Urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1, motivado en las causas previstas en el Convenio Urbanístico del Programa y en el artículo 111. d), e) y g) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por incumplimiento culpable en sus obligaciones como urbanizador.

CUARTO.- CONCEDER a la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, con CIF G-46002804, como entidad avalista, un periodo de audiencia de 10 días naturales, a contar desde la recepción de la presente, para que formule las alegaciones que entienda pertinentes en defensa de sus derechos, significando que la resolución de la adjudicación de la condición de Urbanizador por causa de la que hubiera sido declarado culpable URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA dará lugar a la ejecución de las garantías depositadas en este Ayuntamiento.

QUINTO.- CONCEDER un periodo de audiencia de veinte días, a contar desde la notificación de la presente, a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Sector SUR-T-1 para que, dentro del plazo concedido al efecto, formulen alegaciones y presenten cuanta documentación entiendan pertinente en defensa de sus derechos.

SEXTO.- CONCEDER un periodo de audiencia de veinte días, a contar desde la notificación de la presente a la Universitat de València, en cuanto que se tiene conocimiento de la firma de un contrato con URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA para la realización por parte del equipo investigador de un "Estudio de caracterización y seguimiento para la reintroducción de una población de galápago europeo (*Emys orbicularis*) en una nueva reserva para la especie en Burriana (Castellón)", así como a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, como supervisora del mismo.

SÉPTIMO.- FACULTAR a la Alcaldía Presidencia para la adopción de cuantos actos de trámite sean necesarios en el presente procedimiento.

OCTAVO.- NOTIFICAR este acuerdo a los interesados en el expediente, significándoles que contra el dispositivo primero del mismo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, en el plazo de un mes a contar desde su notificación, recurso potestativo de reposición ante este Ayuntamiento Pleno o, en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de esta jurisdicción de Castellón de la Plana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio. Contra el resto de dispositivos, como actos de trámite que no ponen fin a la vía administrativa, no cabe la interposición de recurso alguno. "

Sometida la ratificación de la inclusión del asunto en el orden del día a la consideración de la Corporación, los veinte miembros presentes le prestan unánime aprobación. Consecuentemente, se ratifica la inclusión del asunto en el orden del día.

La Secretaria da lectura de enmienda de sustitución presentada por el Sr. Fuster, en calidad de Portavoz del Grupo Municipal Popular, del siguiente tenor literal:

"Donde aparece: **"Declaración, en su caso, de la caducidad del procedimiento iniciado para la rescisión de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del Sector SUR-T-1 a la mercantil URBANIZADORA GOLF**



Magnífic Ajuntament de Borriana

28-09-2015

SANT GREGORI, S.A., e inicio de nuevo procedimiento de resolución contractual”

Se sustituya por : **“Declaración, en su caso, de la resolución contractual de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del Sector SUR-T-1 “Sant Gregori” a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.,**

Tal como quedó sometido el asunto a la consideración de la Corporación el pasado 26 de enero de 2015, y posteriormente, los dieciocho miembros presentes en dicha sesión le prestan unánime aprobación.”

Con relación al fondo del asunto, se producen las siguientes intervenciones: Sr. Arnandis (cuatro), Sr. Fuster (tres), Sra. Secretaria (una), Sra. Aguilera (tres), Sra. Sanchis (dos)

Sometida la enmienda a la correspondiente votación, da el siguiente resultado: Votos a favor, OCHO (7 de PP y 1 de Ciudadanos). Votos en contra, DIEZ (. Abstenciones, DOS (2 de CIBUR). Consecuentemente se declara el asunto **desestimada por mayoría.**

Sometido el asunto sin enmendar a la correspondiente votación, da el siguiente resultado: Votos a favor, DIEZ (5 del PSOE, 3 de Compromís, y 2 de Se Puede Burriana). Votos en contra, OCHO (7 de PP, y 1 de Ciudadanos). Abstenciones, DOS (2 de CIBUR). Consecuentemente se declara el asunto **aprobado por mayoría.**

Y sin más asuntos de qué tratar, la Presidencia levanta la sesión a las 10 horas y 45 minutos, de la cual, como Secretaria, doy fe, y para que conste extendiendo la presente acta que firmo junto con el Sr. Alcalde.

LA ALCALDESA

LA SECRETARIA,

Documento firmado electrónicamente al margen