



ÒRGAN PLE		
DATA 27/07/2017	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 15

UNITAT 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION	
EXPEDIENT E-03003-2017-000006-00	PROPOSTA NÚM. 1
ASSUMPTE DESENVOLUPAMENT URBÀ, VIVENDA I MOBILITAT. Proposa declarar la caducitat del Programa d'Actuació Integrada del Sector SUP T-4 Benimaclet i resoldre el Conveni Urbanístic subscrit amb la mercantil URBEM, SA.	

RESULTAT APROVAT	CODI 00001-O-00015
-------------------------	---------------------------

'En relación con el expediente de referencia, se emite el siguiente informe con propuesta de acuerdo, según lo previsto en el artículo 175 del RD 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º. El 25 de marzo de 1994, en sesión ordinaria, el Pleno del Ayuntamiento acuerda la aprobación definitiva de las Bases del concurso para la concesión administrativa de la ejecución, por el sistema de expropiación, de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial Benimaclet (Valencia). (Doc. 1)

2º. El 17 de febrero de 1995, el Ayuntamiento Pleno declara válido el concurso celebrado para contratar la concesión de la ejecución por el sistema de expropiación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial de Benimaclet y adjudica la concesión a la mercantil Benimaclet Este, SA, formalizando el Contrato de concesión de la ejecución por el sistema de expropiación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial de Benimaclet entre el Ayuntamiento de Valencia y la mercantil Benimaclet Este, SA, el 29 de mayo de 1995. (Doc. 2)

3º. Según se acredita en el documento 3 adjunto, el 8 de julio de 1998, D. Pedro Salvador Cortes, en representación de, Benimaclet Este, SA, solicita acogerse a la disposición transitoria cuarta de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y el Ayuntamiento de Valencia, en sesión plenaria de fecha 24 de julio de 1998 reconoce al adjudicatario la condición legal de Urbanizador, 'en términos compatibles con las condiciones sustantivas del acuerdo de concesión'. (Doc. 4)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



4º. La mercantil Benimaclet Este, SA, en su nueva calidad de Urbanizador, presenta un Documento de Adaptación del contrato de concesión administrativa para la ejecución del Plan Parcial Benimaclet a la disposición transitoria cuarta de la LRAU. El documento es sometido a información pública durante la cual se presentan numerosas alegaciones y asimismo es informado por distintos servicios del Ayuntamiento. A la vista de todo ello, se elabora por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico informe de fecha 19 de julio de 2000, exponiendo los aspectos que tras la tramitación del expediente deben ser corregidos o subsanados para que el Documento de adaptación pueda ser aprobado. (págs. 1.119 y ss. expdte. 3A01/1999/4 Doc. 5)

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 28 de julio de 2000, aprueba el Documento de adaptación del contrato de concesión administrativa para la ejecución del Plan Parcial Benimaclet a la disposición transitoria cuarta de la LRAU, estableciendo que el Convenio entre las partes se ajustará al contenido de dicho acuerdo y al informe correspondiente del Servicio (el de fecha 19 de julio de 2000) y exigiendo la aceptación por el Urbanizador en el plazo de 20 días de las condiciones derivadas del acuerdo. (págs. 1.137 y ss. expdte. 3A01/1999/4 Doc. 6)

D. José Pastor Marín, mediante escrito con registro de entrada nº 29.893, de 27 de octubre de 2000, 'acepta el contenido del referido acuerdo con las modificaciones que del mismo se derivan' (pág. 1.416 expdte. 3A01/1999/4, Doc. 7). Posteriormente, en virtud de Resolución de Alcaldía nº U-2296, de 6 de abril de 2001, se aprueba el Documento refundido de Convenio entre el Ayuntamiento de Valencia y el concesionario Urbanizador del Sector SUP T-4 Benimaclet, del PGOU de Valencia (págs. 1.621 y ss. expdte. 3A01/1999/4 Doc 8).

5º. Según mandamiento de ingreso nº 1.921, de fecha 28 de diciembre de 2000, libro de caja 347, la mercantil Benimaclet Este, SA, ingresa dos avales del Banco de Valencia, el primero con número 58.573, de fecha 2 de octubre de 2000, y el segundo con número 60.133, de fecha 28 de diciembre de 2000, cuya cantidad total asciende a 139.982.176 pesetas (841.309,82 euros), importe que garantiza el 7 % del coste previsto de las obras de urbanización (IVA incluido) para la ejecución del Plan Parcial del Sector PRR-4 Benimaclet (pág. 1485). (Pág. 1485 expdte. 3A01/1999/4 Doc. 9).

Estos avales fueron sustituidos posteriormente por otros dos avales de la entidad de crédito Banesto, con números 26-2481-211 y 28-2482-211 de 19 de abril de 2007, mediante mandamiento de ingreso número 4.716. CO.NO.P. –VALORES E 2007/94295 por importe 841.309,82 €, en fecha 13 de septiembre de 2007, importe que garantiza el 7 % del coste previsto de las obras de urbanización (IVA incluido) para la ejecución del Plan Parcial del Sector PRR-4 Benimaclet. (Doc. 10)

Id. document: GDF0 o/1i ZyCl mxgV uliC HmXO Rec=
COPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



6°. El 18 de abril de 2001 se firma el Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Valencia y Benimaclet Este, SA, concesionario Urbanizador del Sector SUP T-4 Benimaclet, del PGOU de Valencia (en adelante Convenio Urbanístico) (constando como anexo al expediente 3A01/1999/4 Doc. 11)

7°. Según mandamiento de ingreso de 1 de junio de 2001, la mercantil Benimaclet Este, SA, ingresa en la cuenta número 1050408 del Banco de Valencia la cantidad de 527.232,42 euros como importe pendiente de aplicación a la cláusula 1.4 del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y Benimaclet Este, SA, Concesionario Urbanizador del Sector SUP T-4 Benimaclet, del PGOU de Valencia, cantidad afecta a la ejecución del parque público de Sistema General del Sector PRR-4 Benimaclet. (Pág. 1723 expdte. 3A01/1999/4 Doc. 12)

8°. El 18 de junio de 2001 se presenta escrito acompañando acta notarial de notificación de la mercantil Benimaclet Este, SA, a todos los propietarios de suelo del sector, señalando un plazo de 20 días para que pudieran ejercitar la opción de pago prevista en el artículo 71 de la LRAU y los criterios de admisión de garantías fijados por la Resolución de Alcaldía U-4453 (págs. 1.767 y ss. expdte. 3A01/1999/4).

9°. En virtud de Resolución de Alcaldía U-6865, de 20 de noviembre de 2001, se requiere al Urbanizador con la finalidad de que notifique la opción de pago a un propietario (al que no se le había notificado), admita los avales presentados hasta la fecha y requiera a algunos propietarios para subsanar y reajustar determinados avales defectuosamente presentados (págs. 1.946 y ss. expdte. 3A01/1999/4).

10°. El 3 de enero de 2002, el concesionario Urbanizador presenta Proyecto de Reparcelación Forzosa, ya sobrepasados ligeramente los plazos de presentación del citado proyecto previstos en el Convenio Urbanístico, si bien el Proyecto presentado no se ajusta a la ordenación pormenorizada del Sector vigente en tal momento, constituida por el Plan Parcial del Sector 4 de SUP Benimaclet.

11°. Poco después, el Urbanizador formula un Estudio de Detalle afectando a varias manzanas del sector para ser tramitado de forma conjunta con el Proyecto de Reparcelación, si bien comprobado que incorpora determinaciones que no son propias de tal categoría de instrumento de planeamiento, como es el trasvase de edificabilidades entre manzanas. Finalmente, el 22 de marzo de 2002, mediante instancia 111/2002/9289, Benimaclet Este, SA, solicita una modificación del planeamiento vigente mediante la presentación de un Plan de Reforma Interior de Mejora de iniciativa particular. Esta modificación invalida el Proyecto de Reparcelación presentado, haciendo constar al respecto el Servicio de Gestión Urbanística que el Proyecto de Reparcelación presentado por el Urbanizador, que no era conforme a la ordenación vigente, tampoco lo es a la modificación del planeamiento en trámite.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



12°. Paralelamente a la tramitación por el Servicio de Gestión Urbanística del Proyecto de Reparcelación y por el Servicio de Planeamiento de la modificación de planeamiento solicitada mediante la formulación del Plan de Reforma Interior de Mejora, el Servicio de Asesoramiento Urbanístico prosigue los trámites del expediente relativo al Documento de adaptación del contrato de concesión administrativa para la ejecución del Plan Parcial Benimaclet a la Disposición Transitoria cuarta de la LRAU y en el mismo obra (págs. 2274 y ss . expdte. 3A01/1999/4.) Resolución de Alcaldía nº U-3736, de 18 de junio de 2002, en virtud de la cual se admiten garantías presentadas por algunos propietarios, a los que el Urbanizador, a pesar de ser titulares de suelo en el Sector, no les había dado la opción de pago en metálico, lo que también exige la modificación del Proyecto de Reparcelación presentado.

13°. El Ayuntamiento Pleno, el 25 de abril de 2003, aprueba el Plan de Reforma Interior de Mejora (Documento Refundido) SUP T-4 Benimaclet, siendo publicado en el BOP el 10 de julio de 2003, planeamiento actualmente vigente en el Sector.

14°. El 24 de noviembre de 2003 se presenta nuevo Proyecto de Reparcelación modificado y adaptado al nuevo Plan de Reforma Interior de Mejora, que es sometido a información pública, la cual finaliza el 8 de enero de 2004, siéndole remitidas al Urbanizador para su informe todas las alegaciones presentadas durante el citado trámite.

15°. El 1 de junio de 2004, tras casi cinco meses sin recibir la contestación del Urbanizador, se requiere a 'Benimaclet Este, SA, bajo apercibimiento de incumplimiento de las obligaciones derivadas del documento de adaptación, para que en un plazo de 10 días conteste a las alegaciones remitidas, a lo que finalmente da cumplimiento el 25 de junio de 2004.

16°. Según consta en las págs. 2558 a 2571 del expediente del Servicio de Gestión Urbanística 3102/2001/20, el 17 de agosto de 2004 se emite informe por la Oficina Técnica del Suelo en el que, tras un exhaustivo estudio del Proyecto de Reparcelación presentado, así como de las alegaciones de los interesados y de la contestación a las mismas realizada por el Urbanizador, se formulan una serie de reparos que hacen inviable la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Mediante comparecencia, de fecha 7 de septiembre de 2004, el Urbanizador retira copia del informe en el que se ponen de manifiesto tales reparos, que -sin carácter exhaustivo- se citan a continuación:

- La delimitación de la propia Unidad de Ejecución, no coincidiendo la fijada por el Proyecto de Reparcelación con la delimitada por el Plan Parcial.
- Error arrastrado en todo el documento en cuanto al aprovechamiento objetivo (en lugar de 161.458,58 m²t aparecen 161.455,58 m²t).
- Error en el coeficiente de retribución del Urbanizador, que en lugar del 0,4091 aparece fijado en el 0,439781.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



- Error en el coeficiente de ponderación del uso de gasolinera.
- Para la adquisición del excedente de aprovechamiento aporta determinados suelos dotacionales externos que no resultan admisibles por diversas circunstancias y sin ser objeto de estudio por el Servicio de Planeamiento.
- Defectuosa valoración de las edificaciones.
- Defectos detectados en las parcelas iniciales.
- Errores en las parcelas de resultado.
- Incumplimiento de la obligación del Urbanizador de destinar el 50 % de la edificabilidad privada de carácter residencial que reciba en concepto de retribución a la construcción de viviendas de protección pública.
- Otros muchos reparos de diferente gravedad relativos a alegaciones de los interesados, entre los que cabe destacar las relacionadas con el coeficiente de ponderación de la parcela destinada a gasolinera calificada como IS-6.

17°. Recibido el informe por el Urbanizador, manifiesta verbalmente su desacuerdo con determinadas partes del mismo, lo que da lugar a la celebración de diversas reuniones entre los técnicos municipales y el Urbanizador, así como a la solicitud por este último de diversos informes a diferentes Servicios municipales en relación con los temas objeto de conflicto: informe del Servicio de Patrimonio y del Servicio de Asesoramiento Urbanístico sobre los terrenos dotacionales externos con los que el Urbanizador trata de adquirir el excedente de aprovechamiento, informe del Servicio de Gestión Urbanística y del Servicio de Asesoramiento Urbanístico reiterando la obligación del Urbanizador de destinar el 50 % de la edificabilidad privada de carácter residencial que reciba en concepto de retribución a la construcción de viviendas de protección pública, informes del Servicio de Planeamiento y del Servicio de Asesoramiento Urbanístico sobre el coeficiente de ponderación de la parcela destinada a gasolinera; informes que se le van notificando al Urbanizador por los distintos Servicios municipales, además de que por Decreto de Alcaldía de 28 de junio de 2005 se le remite copia de los mismos, que recibe el 1 de julio del mismo mes.

18°. El Urbanizador, en lugar de subsanar el Proyecto de Reparcelación presentado en atención a los reparos formulados en el informe del Servicio de Gestión Urbanística emitido en agosto de 2004 y notificado en septiembre del mismo año, ratificados por informes posteriores de distintos Servicios municipales a los que se hecho referencia y de los que también tenía constancia el Urbanizador, mediante sendas instancias de 15 de julio y 29 de septiembre de 2005 solicita la aprobación del Proyecto de Reparcelación manifestando que está parado el expediente y que hay inactividad por parte de la Administración, cuando el Proyecto de Reparcelación no estaba en condiciones de ser aprobado y la paralización del expediente estaba causada por la ausencia de subsanación de los defectos advertidos.

19°. El día 11 de mayo de 2006, se requiere al Urbanizador para que en el plazo de dos meses presente un nuevo Proyecto de Reparcelación atendiendo a los informes emitidos. Tal y

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



como textualmente refiere el propio Urbanizador en escrito de 16 de junio de 2006, este 'Decreto trata de poner fin a varios meses de conversaciones con responsables de la Gestión Urbanística del Ayuntamiento estableciendo y determinando tanto el coeficiente corrector previsto para la edificabilidad residencial afecta a viviendas de protección pública como a otras determinaciones más concretas referidas a indemnizaciones y, por otro lado con un mayor grado de indeterminación la adaptación a todos los informes municipales'. Es decir, se mantienen numerosas reuniones con el Urbanizador con la finalidad de que adecue el contenido del Proyecto de Reparcelación a los informes emitidos por los distintos servicios municipales y sobre todo a informe del Servicio de Gestión Urbanística de agosto de 2004, siendo práctica habitual del Urbanizador reiterar la solicitud de informes sobre cuestiones ya informadas previamente, retrasando con ello la tramitación del expediente.

20°. El 16 de junio de 2006, el Urbanizador presenta instancia solicitando una ampliación del plazo concedido para presentar el nuevo Proyecto de Reparcelación, siendo aceptada la ampliación por el plazo de un mes, que vencía el día 18 de agosto de 2006.

21°. El 4 de agosto de 2006, el Urbanizador presenta escrito en el que manifiesta que se le ha concedido una prórroga del plazo para formular nuevo Proyecto de Reparcelación, pero no se ha emitido informe sobre una serie de cuestiones necesarias para presentarlo.

22°. En noviembre de 2007 se emite informe por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico en relación con el requerimiento del Urbanizador para que se le informe sobre la interpretación que hace el Ayuntamiento del art. 71. 3 de la LRAU, que textualmente dice: 'La problemática jurídica se plantea en el marco de un Convenio suscrito por el Ayuntamiento de Valencia y la mercantil Benimaclet Este, SA, el 18 de abril de 2001, el cual recoge expresamente la obligación de destinar un 50 % de la edificabilidad privada de carácter residencial que se le adjudique en su condición de tal a la construcción de VPP (Estipulación 3.3.3), por lo que tiene fuerza de ley entre las partes, dada su naturaleza contractual'.

23°. El 27 de diciembre de 2007, D. José Pastor Marín, en nombre de URBEM, SA, mercantil que ostenta la condición de Urbanizador tras la fusión por absorción de la mercantil Benimaclet Este, SA, aporta un nuevo Proyecto de Reparcelación, que en fecha 4 de enero de 2008 modifica mediante la presentación de una serie de fichas. Sin embargo, el nuevo Proyecto presenta una serie de graves deficiencias puestas de manifiesto en el informe de 8 de enero de 2008, de la Oficina Técnica de Gestión de Suelo, de forma previa a su exposición al público, entre los que destacan:

- No consta una nueva Memoria Justificativa que responda a este nuevo Proyecto de Reparcelación, que incluye una reproducción de la antigua, la del Proyecto de noviembre de 2003, añadiendo una denominada Memoria Complementaria, que se limita a hacer referencia a los informes de los distintos servicios del Ayuntamiento, pero sin que se hayan corregido las deficiencias anteriores.

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



- Pretende modificar el excedente de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento fijado por el Convenio.
- Respecto de la cuenta de liquidación provisional, resulta imposible comprobar los resultados, por cuanto no consta en todo el documento ninguna relación de datos urbanísticos, de cargas de urbanización, retribución, coeficientes, unidades de aprovechamiento, etc. a aplicar, es decir, parece que faltan todos los datos necesarios para realizar los cálculos de la cuenta de liquidación, así como la procedencia de los mismos.

24°. Notificado el informe al Urbanizador, en lugar de proceder a la subsanación de las deficiencias, solicita se modifique el apartado 5.1 del Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Valencia y el Concesionario Urbanizador del Sector SUP T-4 Benimaclet, del PGOU de Valencia, que fija el excedente de aprovechamiento de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Valencia, asimismo solicita informe sobre la titularidad de determinados caminos municipales, a lo que obtiene respuesta mediante informe de 14 de febrero de 2008, del Servicio de Asesoramiento Urbanístico e informe del Servicio de Gestión Urbanística de 18 de febrero de 2008.

25°. El 19 de febrero de 2008, se requiere nuevamente al Urbanizador para que presente un Proyecto de Reparcelación corregido.

26°. El 4 de marzo de 2008, una vez más el Urbanizador solicita informe sobre las superficies de Sistemas Generales que conforme al Plan General han de servir para compensar el exceso de aprovechamiento. El 11 de marzo de 2008, el Servicio de Asesoramiento Urbanístico se ratifica en su informe de 14 de febrero de 2008, advirtiéndose en dicho informe que está siendo práctica habitual del Urbanizador solicitar informes sobre cuestiones ya informadas, retrasando con ello la tramitación del expediente.

27°. El 14 de marzo de 2008, se presenta por el Urbanizador un nuevo Proyecto de Reparcelación y se comunica su 'próxima publicación', que tiene lugar en el BOP de fecha 23 de abril de 2008. Sin embargo, con fecha 6 de junio del 2008 el Urbanizador presenta una cuenta de liquidación modificada, sin que conste que haya sido notificada a los interesados ni expuesta al público.

28°. Al margen de las actuaciones que se van realizando en el expediente relativo al Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 25 de abril de 2008, acuerda quedar enterado de la fusión por absorción de la mercantil Benimaclet Este, SA, por la mercantil URBEM, SA.

29°. Presentadas numerosas alegaciones por los interesados durante el plazo de exposición al público del Proyecto de Reparcelación, se remiten al Urbanizador a los efectos de que sean informadas por el mismo, quien en fecha 29 de julio y 1 de agosto de 2008 presenta su informe de alegaciones.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



30°. El 26 de septiembre de 2008, se informa el Proyecto de Reparcelación y las alegaciones presentadas por la Oficina Técnica de Gestión del Suelo y por la Sección de Reparcelaciones I, ambas del Servicio de Gestión Urbanística. De dichos informes se desprende que el Proyecto presentado no sólo no ha tenido en cuenta los informes municipales emitidos por los distintos servicios afectados, sino que los cuestiona y los distorsiona, complicando aún más si cabe el ya intrincado proceso seguido en la ejecución de este Plan Parcial.

Se pone de manifiesto que el nuevo documento tiene prácticamente el mismo contenido que el presentado en el año 2003, sin que haya objeto de actualización ni de subsanación, y sin que se haya aclarado cómo se llega al resultado económico expresado en las tablas integrantes de la cuenta de liquidación provisional, siendo imposible comprobar los cálculos que se derivan de ello. Por todo ello, en ambos informes se pone de manifiesto la imposibilidad de aprobar el documento presentado.

31°. Visto lo anterior, el 31 de octubre de 2008, el Servicio de Gestión Urbanística emite informe propuesta consistente en rechazar de la aprobación del Proyecto de Reparcelación presentado.

32°. El 27 de noviembre de 2008, el Urbanizador, representado por D. José Pastor Marín, manifiesta su voluntad de aceptar las instrucciones municipales, así como que se le conceda plazo legal para subsanar algún defecto si se hubiera incurrido en ello (haciendo referencia al Proyecto presentado en marzo de 2008), por lo que solicita se disponga lo que proceda con el fin de que se efectúe la aprobación de Proyecto, pero sin aportar documentación adicional.

33°. El 12 de febrero de 2009, se da vista al Urbanizador de la propuesta de rechazar la aprobación del Proyecto de Reparcelación para que alegue como más convenga a su derecho.

34°. En sesión de fecha 29 de mayo de 2009, la Junta de Gobierno Local, visto el tiempo transcurrido desde que se dio audiencia al interesado de la propuesta del Servicio de Gestión Urbanística de rechazar su propuesta de Proyecto de Reparcelación, y que el mismo no ha presentado ninguna alegación, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 42 y 71 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, acordó:

'PRIMERO. Rechazar la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector de Suelo Urbanizable Programado PRR 4 Benimaclet Este, presentado por URBEM, SA, sucesora universal por el título de fusión por absorción de la mercantil Benimaclet Este, SA, con fecha 14 de marzo de 2008 por los motivos que se exponen en el informe de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo de fecha 26 de septiembre de 2008 y que son los siguientes: ...'.

Este acuerdo que se aporta como Doc. 13 deviene firme y consentido al no ser objeto de recurso.

Id. document: GDF0 o/1i ZyCl mxgV uliC HmXO Rec=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



35°. Tras el rechazo por el Ayuntamiento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa, el Urbanizador se comprometió verbalmente a encargar a un nuevo equipo técnico, que sería ya el tercero, la redacción de un nuevo Proyecto de Reparcelación que diese cumplimiento a las condiciones suscritas y plasmase lo indicado en los informes técnicos municipales. Durante el largo periodo de tiempo transcurrido desde entonces, tanto el Urbanizador como el equipo técnico por él contratado han mantenido diversas reuniones con los técnicos municipales, reiterando su voluntad de presentar un nuevo Proyecto de Reparcelación, a cuyo efecto han ido recabando la pertinente información y colaboración de los Servicios municipales competentes. Sin embargo, transcurridos más de cuatro años desde la notificación del acuerdo municipal rechazando la aprobación del Proyecto de Reparcelación, el Urbanizador no ha presentado un nuevo Proyecto, y ello a pesar del que el plazo previsto para su presentación en el Convenio Urbanístico se había sobrepasado ya con el primer Proyecto presentado.

El Ayuntamiento de Valencia ha tratado de evitar hasta el momento resolver la adjudicación del Programa sobre la base de considerar –quizás de forma errónea- que se podrían producir mayores perjuicios, tanto para el interés público como para los propietarios afectados, a la vista de las dilaciones que provocaría la necesidad de tramitar primero el expediente de resolución de la adjudicación del Programa e iniciar a continuación desde cero la tramitación de un nuevo concurso de programación tendente a la selección de un agente Urbanizador diferente -o la aprobación de un nuevo Programa de gestión directa-, no sólo porque en aplicación de la normativa urbanística vigente se trata de un procedimiento administrativo largo en el tiempo, sino porque dada la situación económica actual será difícil que pueda ser objeto de nueva programación.

36°. Durante el tiempo transcurrido desde el rechazo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, algunos propietarios han presentado escritos denunciando la pasividad municipal, la mayor parte de las mismas relativas a los costes financieros que supone el mantenimiento de los avales constituidos ante el Urbanizador por los propietarios que optaron por el pago en metálico. A la vista de los diversos escritos presentados en tal sentido, el Ayuntamiento ha autorizado al Urbanizador en todos los casos la sustitución de estos avales por otras garantías que no impliquen costes financieros para los propietarios, sin que el Urbanizador haya materializado en ningún caso tal sustitución.

37°. Entre los propietarios que solicitan la sustitución de los avales depositados por otra garantía están D. Vicente y Dª Elvira Carsí Navarro. En virtud de Resolución de Alcaldía nº 543, de 9 de agosto de 2010 (pág. 2.895 del expediente 3A01/2009/4), se dispone: 'Desestimar la solicitud presentada de cancelación del aval bancario prestado y su sustitución por afección real de la parcela de resultado... puesto que la mera afección real no tiene cabida dentro del concepto legal de garantía real o financiera a que se refiere el artículo 71.3 de la LRAU... No obstante lo anterior, y dado el tiempo transcurrido sin haberse formulado por el Urbanizador una reparcelación en condiciones de ser aprobada, desde la perspectiva municipal no existiría

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



inconveniente técnico alguno en admitir la sustitución del medio de garantía actual por otro que pudiera resultar menos gravoso para el propietario, siempre que así fuera aceptado por el Urbanizador, pues tratándose de garantías constituidas ante él y siendo el depositario de los avales originales, de forma voluntaria puede aceptar la sustitución de los citados avales por otra garantía, real o financiera, que estime suficiente, siempre que no esté expresamente prohibida.'

Ante la negativa del Urbanizador a sustituir los avales, el 14 de septiembre de 2010 D^a María José Hernández Lahuerta, en representación de los Srs. Carsí Navarro, solicita la cancelación de la programación y la resolución de la condición de agente Urbanizador y asimismo reclama la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento por los perjuicios derivados de constituir aval bancario para garantizar el pago de unas obras de urbanización que no se han ejecutado y por las comisiones de mantenimiento de los citados avales durante diez años (pag. 2925 del expediente 3A01/2009/4)

38°. En la página 3176 del expediente 3A01/2009/4, consta escrito de fecha 30 de enero de 2013, presentado D^a María José Hernández Lahuerta, en representación de los Srs Carsi Navarro, reiterando la petición de cancelación de la programación y la resolución de la condición de agente Urbanizador y aporta al expediente la Sentencia n° 480/12 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 9 de Valencia, que se aporta como Doc. 14, cuyo fallo:

- desestima el recurso contra la desestimación presunta de la reclamación de responsabilidad patrimonial formulada ante el Ayuntamiento de Valencia por considerar que los propietarios participan libremente en el proceso Urbanizador y, en consecuencia, quedan al resultado de dicho proceso, por lo que cabe inferir que asumen los riesgos del mismo, entre los cuales se incluye el que la urbanización no llegue a término, que no resulte patrimonialmente beneficiosa, así como el mayor o menor beneficio del esperado de acuerdo con las circunstancias del mercado, así como los costes financieros que cualquier inversión comporta;
- estima parcialmente el recurso contra la desestimación presunta de la solicitud de caducidad del Programa, cancelación de la Programación y resolución de la condición de Agente Urbanizador, 'ordenando al Ayuntamiento de Valencia que, con retroacción de las actuaciones continúe con la tramitación en forma de la solicitud formalizada mediante escrito de fecha 14 de septiembre de 2010....hasta el dictado de la correspondiente resolución de fondo'.

39°. Se solicita informe a la Asesoría Jurídica sobre la firmeza de la indicada Sentencia. La Asesoría Jurídica emite informe de 13 de febrero de 2013, aporta Auto del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de 9 de noviembre de 2012 de no aclaración de Sentencia, e informa que la Sentencia es firme y se va a proceder a dar cuenta al órgano competente.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



40°. Mediante Nota Interior de la Oficina de Responsabilidad Patrimonial de fecha 21 de marzo de 2013, se remite a este Servicio de Asesoramiento Urbanístico copia de la Sentencia nº 480/12, de 24 de octubre de 2012, Auto aclaratorio de 9 de noviembre de 2012 y Oficio del Letrado Asesor de 1 de marzo de 2013 notificando el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 22 de febrero de 2013, por el que se acuerda consentir y cumplir en sus propios términos la Sentencia nº 480/12, de 24 de octubre de 2012.

41°. Tras un estudio previo de los diversos expedientes en los que obran la mayor parte de los antecedentes aquí resumidos –exp. 3A01/1999/4 (al que se refieren las páginas identificadas), exp. 3001/1994/105 y exp. 3102/2001/20-, a instancia de D. Vicente y D^a. Elvira Carsí Navarro y en ejecución de la Sentencia 480/12, de 24 de octubre de 2012, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 9 de Valencia, se inicia expediente de resolución y pérdida de la condición de Urbanizador del Sector SUP T-4 Benimaclet, mediante Decreto del concejal delegado de Urbanismo, Ordenación Urbana y Vivienda de fecha 21 de octubre de 2013.

42°. El Urbanizador, a la vista del inicio de las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento tendentes a la resolución de su condición de agente Urbanizador -siendo la causa principal el incumplimiento del deber de presentar un Proyecto de Reparcelación en condiciones de ser aprobado por el Ayuntamiento-, presenta en fecha 5 de febrero de 2014, mediante instancia 113/2014/3703, un nuevo Proyecto de Reparcelación. (Doc 15).

Mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 27 de junio de 2014 es inadmitido a trámite por carecer de los requisitos mínimos exigibles a un Proyecto de Reparcelación. (Doc. 16).

43°. Tras una compleja tramitación (por la gran cantidad de personas afectadas y dificultad de la materia a tratar) por acuerdo plenario de fecha 27 de junio de 2014, se declara la caducidad del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector SUP T-4 'Benimaclet' y se resuelve el Convenio Urbanístico suscrito el 18 de abril de 2001 entre el Ayuntamiento de Valencia y la mercantil Benimaclet Este, SA, hoy Urbem, SA, Concesionario Urbanizador del Sector SUP T-4 Benimaclet del PGOU de Valencia, al quedar demostrado el incumplimiento grave por el Urbanizador de sus obligaciones esenciales. En virtud de acuerdo plenario de fecha 26 de septiembre de 2014 se corrige el error material existente en el acuerdo de 27 de junio de 2014, ratificando las actuaciones realizadas.

44°. Se inicia con posterioridad el proceso de liquidación del contrato en el expediente 3003/2015/2 obrando informes del Servicio de Mantenimiento de Infraestructuras de fecha 19 de febrero de 2015 (Doc. 17) y del Servicio de Gestión Urbanística de fecha 26 de febrero de 2015 que se aportan al presente expediente como antecedente del mismo (Doc. 18). El expediente iniciado queda sin objeto al iniciarse el presente expediente que procederá a resolver y liquidar simultáneamente el contrato.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



45°. En virtud de Sentencia nº 318/2016 de 17 de noviembre, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Valencia, se estima el recurso contencioso administrativo interpuesto por Urbem S.A contra el acuerdo del Pleno de 26 de septiembre de 2014 declarándolo nulo y sin efecto por considerar caducado el procedimiento de resolución, sin entrar en el fondo del asunto.

Pero en esta Sentencia también se resuelve el recurso planteado frente al acuerdo de 27 de junio de 2014 de inadmisión del Proyecto de Reparcelación siendo desestimado según cita textualmente la Sentencia '...ya que la parte actora no ha invocado motivo alguno de impugnación.'

Esta Sentencia ha devenido firme según consta mediante Diligencia de Ordenación de 23 de enero de 2017. (Doc. 19).

46°. Por lo expuesto y considerando que la situación de fondo no ha cambiado, más bien al contrario, quedando demostrado que no hay un Proyecto de Reparcelación que pueda ser objeto de aprobación y que por lo tanto hay un incumplimiento muy grave por parte del Urbanizador, mediante Decreto de fecha 9 de febrero de 2017 se inician de nuevo las actuaciones tendentes a la declaración de la caducidad del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector SUP T-4 Benimaclet y la resolución del Convenio Urbanístico suscrito el 18 de abril de 2001 entre el Ayuntamiento de Valencia y la mercantil Benimaclet Este, SA, hoy Urbem, SA, procediendo conjuntamente a la liquidación del contrato aportando a tal fin al presente expediente como antecedentes los informes emitidos por los Servicios afectados.

47°. El 14 de febrero de 2017 el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación elabora informe- propuesta relativo a la declaración de caducidad, resolución y liquidación del Programa, del cual se da traslado al Urbanizador, a la entidad avalista y demás interesados en el procedimiento, con el objeto de que formularan las alegaciones que estimasen oportunas en el plazo de diez días, de conformidad con el art. 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Durante dicho periodo se han presentado varias alegaciones que son objeto de análisis en la presente propuesta.

48°. Con carácter previo a la elevación al Ayuntamiento-Pleno de la presente propuesta de acuerdo, se requiere informe de la Asesoría Jurídica Municipal y de los Servicios Fiscales que correspondan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69.2.c) del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Valencia, así como del artículo 214 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 y la Base 77ª de las Bases de Ejecución del Presupuesto del Ayuntamiento de 2017, respectivamente.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



Por último, en el asunto que nos ocupa resulta preceptivo el Dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, regulado por la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana.

Dicho Dictamen debe solicitarse una vez culminada la instrucción del procedimiento, pero con carácter previo a la adopción del correspondiente acuerdo por el órgano encargado de resolver, tal y como reiteradamente viene afirmando el Consejo de Estado.

49°. El 25 de mayo de 2017, la Asesoría Jurídica municipal muestra su conformidad con la propuesta formulada.

Posteriormente, el 5 de junio de 2017, el Servicio de Control Financiero Permanente e Intervenciones Delegadas, Sección de Control Contable y Presupuestario, fiscaliza también de conformidad la propuesta de acuerdo advirtiendo en relación a la incautación de la garantía, que 'una vez aprobado el acuerdo, se pondrá en conocimiento del Servicio Económico Presupuestario, al objeto de que éste proceda a incorporarlo en el Sistema Informático Económico Municipal con importe de cero euros y sin transcendencia en el Estado de Gastos, de conformidad con la base 3ª.3 de Ejecución del Presupuesto Municipal de 2017'.

50°. Una vez culminada la tramitación del procedimiento, pero con carácter previo a la adopción del correspondiente acuerdo, el 7 de junio del presente se solicita Dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

Por Resolución del concejal delegado de Desarrollo Urbano, y Vivienda nº SM-2358, de 9 de junio de 2017, se declara suspendido el plazo de seis meses para resolver el presente procedimiento iniciado el 9 de febrero de 2017, desde el día 8 de junio de 2017, fecha en la que se solicitó el Dictamen al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana hasta la fecha de su recepción en el Ayuntamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.1.d) de la LPACAP; habiéndose procedido a notificar la misma a los interesados.

El 29 de junio de se recibe el Dictamen nº 472/2017, de fecha 28 de junio, del citado órgano consultivo, mostrando su conformidad con la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada que nos ocupa; por lo tanto, el plazo para resolver ha estado suspendido desde el día 8 de junio de 2017 hasta el 29 de junio de 2017 que se recibe por el Ayuntamiento, tal y como se establece en la Resolución del Concejal Delegado de Desarrollo Urbano, y Vivienda nº SM-2830, de 7 de julio de 2017.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. LEGISLACIÓN APLICABLE

Desde un punto de vista procedimental, es de aplicación la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



(en adelante LOTUP), de conformidad con el principio *tempus regit actum* por ser de aplicación la normativa vigente en el momento de iniciar el procedimiento de resolución de la adjudicación del PAI, quedando complementado por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como el Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Valencia (ROGAV)

Desde un punto de vista sustantivo, la norma urbanística sustantiva de aplicación por razones temporales es la vigente en el momento se aprueba el Programa y se suscribe el Convenio:

En este supuesto, el Programa se materializó en el Documento de Adaptación del contrato de concesión administrativa para la ejecución del Plan Parcial Benimaclet a la disposición transitoria cuarta de la LRAU, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de Julio de 2000, además de la Resolución de Alcaldía nº U-2296, de 6 de abril de 2001, por la que se aprueba el Documento Refundido de Convenio entre el Ayuntamiento de Valencia y el Concesionario Urbanizador del Sector SUP T-4 Benimaclet, del PGOU de Valencia, siendo suscrito el Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Valencia y la Mercantil Benimaclet Este, SA (hoy Urbem, SA) el 18 de abril de 2001. Aprobado, por tanto, el citado documento al amparo de la LRAU, la legislación aplicable a la posible resolución del Convenio es también la LRAU, puesto que aplicar la LOTUP implicaría otorgar preferencia a una normativa distinta y posterior en el tiempo a la que sirvió para la preparación y adjudicación del Programa y la formalización del Convenio Urbanístico, lo cual quebraría los principios de seguridad jurídica, de legalidad y de irretroactividad.

En este sentido, la estipulación número 14 del citado Convenio prevé:

'Se entenderá por no puesta cualquier cláusula o condición que contradiga o se oponga a lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, al Acuerdo plenario de aprobación del Documento de adaptación o a la legislación de contratos del Estado en lo que sea de aplicación...'

Por otra parte, es necesario determinar también la legislación sustantiva aplicable en materia de contratos puesto que, además de remitirse a ella la cláusula citada ut supra, también se remite a esta legislación el artículo 29.13 de la LRAU.

'Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa se regirán por as normas rectoras de la contratación administrativa en lo que éstas no contradigan lo dispuesto por esta Ley ni sean incompatibles con los principios de la misma en los términos que reglamentariamente sean desarrollados.'

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



Siguiendo el razonamiento anterior se entiende que, sin perjuicio de que la legislación actualmente vigente en materia de contratos de las administraciones pública es el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, la normativa contractual aplicable al caso que nos ocupa por razones temporales es la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante LCAP) y el RD 390/1996, de 1 de marzo, que la desarrolla parcialmente, por ser las normas vigentes en el momento en que el Ayuntamiento-Pleno, mediante acuerdo de 8 de julio de 1998, reconoce a Benimaclet Este, SA, la condición legal de Urbanizador, y ello por las disposiciones transitorias de las sucesivas disposiciones normativas en la materia.

Esta es nuestra consideración frente a la del Consell Juridic Consultiu mediante Dictamen 328/2014 de 18 de junio de 2014, emitido con ocasión del expediente ya tramitado para resolver la condición de Urbanizador de URBEM S.A declarado nulo por Sentencia –recordemos por cuestión de plazos no en cuanto al fondo del asunto- entiende que la fecha a tener en cuenta para determinar la legislación aplicable en materia de contratos es el 17 de febrero de 1995, fecha en que el Ayuntamiento Pleno declara válido el concurso celebrado para contratar la concesión de la ejecución por el sistema de expropiación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial de 'Benimaclet' y adjudica la concesión a la mercantil Benimaclet Este, SA, así textualmente el dictamen decía:

'...el cambio de sistema de ejecución fue otorgado al concesionario 'en términos compatibles con las condiciones sustantivas estipuladas en el acuerdo de la concesión' por lo que este Consell estima que la Resolución del pleno de 8 de julio de 1998 no supuso un cambio en la legislación aplicable en materia de contratación pública vigente al tiempo de la adjudicación de la concesión de la Unidad de ejecución, esto es la Ley de Contratos del Estado de 1965, normativa que resulta de aplicación al asunto objeto del Dictamen'.

En todo caso se entiende que, puesto que los artículos que son de aplicación a esta materia tienen el mismo contenido en una y otra legislación la aplicación de una u otra no incide sobre el fondo del fondo del asunto.

Así pues tanto la LRAU como la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas será de aplicación a:

- Las causas de resolución
- Incautación de garantías
- Otros efectos de la Resolución del Contrato

SEGUNDO. CADUCIDAD DEL PROGRAMA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



Tal y como se ha expuesto en el fundamento jurídico anterior, la legislación aplicable en materia urbanística es la LRAU, cuyo artículo 29.5 exige que los PAI se desarrollen en los plazos establecidos:

'Los Programas preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de un lustro desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo pueden aprobarse Programas con plazos más amplios o prórrogas a éstos. El Programa especificará el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la Actuación.'

El mismo artículo 29, en su apartado 10, al regular las relaciones entre el adjudicatario y la Administración, prevé las consecuencias del incumplimiento de los plazos:

'...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 términos similares el Convenio Urbanístico de 18 de abril de 2001, suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y Benimaclet Este, SA, Concesionario Urbanizador del Sector SUP T-4 Benimaclet del PGOU de Valencia, prevé en su estipulación segunda los plazos relativos a la ejecución del Programa:

2.1. PLAZOS:

El plazo para ejecutar las obras de urbanización, a que se refiere el art. 29.5 de la LRAU, queda fijado en 5 años, a contar desde que se tenga la plena disponibilidad de los terrenos correspondientes a cada una de las fases previstas, entendiéndose que dicha disponibilidad se produce en el momento en que sea posible la ocupación de los terrenos al amparo de lo previsto en el artículo 70 G de la LRAU. Los plazos parciales para ejecutar las fases 2 y 3 del Proyecto empezarán a contar a contar desde el momento en que se haya recibido la fase anterior por el Ayuntamiento, con un máximo de 5 años.

En todo caso, para cada una de las fases el plazo empezará a contar a partir del momento en que el Urbanizador tenga la plena disponibilidad de los terrenos, entendiéndose que esta se produce con la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

El plazo para le presentación del Proyecto de Reparcelación, será de 4 meses contados a partir de la finalización del plazo de 20 días fijado por el referido acuerdo para que los propietarios opten entre retribuir en especie o en metálico al Urbanizador.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



Antes del inicio de las obras de urbanización, se procederá a realizar su replanteo, dejándose constancia del mismo en la correspondiente Acta de Replanteo, que será firmada por el técnico municipal designado al efecto. El plazo de ejecución de las obras de urbanización se iniciará al día siguiente de la firma de dicha acta.'

El mismo Convenio Urbanístico dispone en su estipulación décima que la resolución del contrato procederá:

'10.1. Por incumplimiento grave por el Concesionario-Urbanizador de sus obligaciones conforme a lo estipulado en la cláusula siguiente.'

Es decir, reenvía a la estipulación undécima, según la cual:

'En caso de incumplimiento o demora en el cumplimiento de sus obligaciones por el Concesionario-Urbanizador, se aplicarán las siguientes sanciones:

11.1. El incumplimiento por parte del Urbanizador del plazo de ejecución del Programa, determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación...'

Por tanto, el Urbanizador disponía del plazo de 4 meses para la presentación del Proyecto de Reparcelación, contados a partir de la finalización del plazo de 20 días concedido a los propietarios para optar por retribuir al Urbanizador en especie o en metálico, plazo que ya se encontraba agotado cuando el día 3 de enero de 2002 el Concesionario Urbanizador presenta la primera versión de Proyecto de Reparcelación Forzosa (ver Antecedente de Hecho 12ª).

Prescindiendo de los retrasos en la presentación del Proyecto de reparcelación inicial y de todos los Proyectos posteriores, el incumplimiento por el Urbanizador de sus compromisos debe calificarse como grave en cuanto que no ha presentado un nuevo Proyecto de Reparcelación corregido desde que la Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 29 de mayo de 2009, acordó 'rechazar la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector de Suelo Urbanizable Programado P.R.R. 4 'Benimaclet Este', presentado por URBEM S.A. sucesora universal por el título de fusión por absorción de la mercantil Benimaclet EStE, SA, con fecha 14 de marzo de 2008 por los motivos que se exponen en el informe de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo de fecha 26 de septiembre de 2008...'

Encontrándose agotado ya en tal momento el plazo de 4 meses de que disponía el Urbanizador para la presentación del Proyecto de Reparcelación, la adopción por la Junta de Gobierno Local del referido acuerdo, firme y consentido, exigía -en cumplimiento del Convenio Urbanístico suscrito entre las partes- la presentación por el Urbanizador a la mayor brevedad posible de un nuevo Proyecto de Reparcelación en condiciones de ser aprobado por la Administración.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



Sin embargo, transcurridos aproximadamente 4 años y medio desde el rechazo por el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación sin que el Urbanizador haya presentado uno nuevo corregido, es claro que se ha incumplido de forma grave la obligación del Urbanizador recogida en el Convenio Urbanístico de presentar un Proyecto de Reparcelación en el plazo de cuatro meses contados desde la finalización del plazo de 20 días de que disponían los propietarios para ejercer su opción de pago, lo que a su vez ha impedido al Urbanizador obtener la disponibilidad de los terrenos para la ejecución de las obras de urbanización, y en última instancia ha provocado también el incumplimiento del plazo previsto en el Convenio Urbanístico para la ejecución de aquellas.

En fecha 31 de octubre de 2014, el Urbanizador en un intento desesperado de que no se le quitara la condición de Urbanizador presentó una documentación que pretendía ser un nuevo Proyecto de Reparcelación que fue inadmitida por no ser adecuada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno de 27 de junio de 2014, acuerdo que tras haber sido impugnado en el Contencioso por la mercantil solicitante, se desestimó y la Sentencia ha devenido firme.

Como tiene declarado el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en varias Sentencias, entre otras la de 15 de abril de 2004 (EDJ 2004/194848) y de 25 de mayo de 2009 (EDJ 2009/131820), interpretando el artículo 29.10 de la LRAU 'para la eficacia de la caducidad no basta el simple transcurso del tiempo a qué viene vinculada la ejecución del programa, sino que debe ser apreciada y declarada por la Administración. Es además preciso, en tales términos, que se aprecie que el incumplimiento de los indicados plazos sea directamente imputable al Urbanizador'. En el presente caso, la falta de presentación en plazo del Proyecto de Reparcelación no es imputable a este Ayuntamiento, que ninguna acción impeditiva ha realizado al respecto, ni tampoco es debida a causa de fuerza mayor o hecho fortuito, resultando imputable exclusivamente al Urbanizador.

En conclusión, el enorme retraso en que ha incurrido el Urbanizador en el cumplimiento del plazo previsto en el Convenio Urbanístico para la presentación del Proyecto de Reparcelación constituye un incumplimiento grave de sus compromisos, imputable exclusivamente al mismo, por lo que procede a declarar la caducidad del Programa, resolver la adjudicación del mismo y privarle de la condición de Urbanizador.

TERCERO. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESENCIALES DEL URBANIZADOR

La procedencia de la caducidad del programa ante los retrasos del Urbanizador en el cumplimiento de sus compromisos ha sido analizada en el fundamento anterior, pero además se ha producido un incumplimiento reiterado y generalizado de sus obligaciones esenciales, tal y cómo se expondrá a continuación, cuya consecuencia inmediata es necesariamente la resolución de la adjudicación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



El artículo 112 de la LCAP (en términos similares artículo 52.1 y 8 LCE), de aplicación por motivos temporales, recoge entre las causas de resolución del contrato las siguientes:

'e) La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el [artículo 72.2 d\)](#).

g) El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.

h) Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato.'

En la estipulación primera del Convenio Urbanístico suscrito entre el agente Urbanizador y el Ayuntamiento de Valencia el 18 de abril de 2001 se regulan los compromisos del Urbanizador respecto a los objetivos básicos del Programa, entre los que se encuentran:

- La ejecución de las obras de urbanización, comprometiéndose el Urbanizador a promover la ejecución material de todas ellas.

- Contratación de obras y servicios.

- Elaboración de proyectos y documentos, entre ellos los 'proyectos de reparcelación, voluntaria o forzosa, que sean necesarios para ejecutar la urbanización'.

- Contratación de obras y servicios.

- Financiación de las obras de urbanización y proyectos.

- Cesiones de terrenos y obras.

- Reparcelaciones: 'Corresponde al Ayuntamiento aprobar, previos los trámites pertinentes el Proyecto de Reparcelación forzosa o voluntaria que el Concesionario eleve, con ese fin para su consideración.'

Las obras de urbanización no han sido siquiera iniciadas, puesto que, no presentado por el Urbanizador un Proyecto de la Reparcelación en condiciones de ser aprobado, no se ha obtenido la disponibilidad de los terrenos que permita la ejecución de las mismas, y lo mismo sucede con el resto de obligaciones esenciales del Urbanizador arriba relacionadas.

De todos los datos obrantes en el expediente del Servicio de Gestión Urbanística, resumidos en los antecedentes de hecho, queda claro que el Urbanizador no ha presentado ningún Proyecto de Reparcelación en condiciones de ser aprobado por el Ayuntamiento. El Urbanizador no ha atendido a los múltiples informes emitidos por el Servicio de Gestión Urbanística y

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



ratificados por distintos Servicios del Ayuntamiento en los que se ponían de manifiesto las deficiencias observadas en el Proyecto presentado y estas eran de tal entidad que finalmente fue rechazado el 29 de mayo de 2009.

Finalmente, en fecha 5 de febrero de 2014 presenta nuevo Proyecto de Reparcelación el cual es inadmitido a trámite por el Ayuntamiento por carecer de los requisitos mínimos exigibles a un Proyecto de reparcelación. En este caso, el Urbanizador si recurrió el acuerdo ante la jurisdicción contenciosa, pero en virtud de Sentencia nº 318/2016, de 17 de noviembre de 2016, declarada firme mediante diligencia de ordenación de fecha 23 de enero de 2017 le fue desestimado el citado recurso

Así pues, dado que después de tantos años no ha podido ser aprobada la reparcelación porque ni siquiera ha existido un documento que pudiera ser objeto de estudio y aprobación por el Ayuntamiento queda claro que existe un incumplimiento grave y flagrante de sus obligaciones.

La falta de diligencia se pone de manifiesto durante todo el proceso, pero claramente en la inactividad existente durante los casi cinco años transcurridos desde que se le rechazara el Proyecto de reparcelación el 29 de mayo de 2009 hasta el 5 de febrero de 2014, que presenta una nueva documentación que también es rechazada, lo que demuestra la gravedad de su falta de diligencia.

CUARTO. INCAUTACION Y EJECUCIÓN DE LAS GARANTIAS

En lo relativo a la incautación de las garantías, el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y el Urbanizador prevé en su estipulación 10.1 que en el supuesto de resolución del contrato por incumplimiento grave por el Concesionario-Urbanizador de sus obligaciones, 'la resolución formalmente acordada, mediante expediente contradictorio, dará lugar a la ejecución forzosa de las garantías prestadas, según lo dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas...'.

Efectivamente, en los supuestos de resolución por incumplimiento del contratista la legislación de contratación aplicable prevé de forma expresa la incautación de la garantía, debiendo la resolución contener pronunciamiento expreso al respecto. Así, lo refería el artículo 53 de la LCE y lo mantiene textualmente el art. 114 de la LCAP que dispone lo siguiente en sus apartados 4 y 5:

'4. Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

5. En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía constituida.'

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



Tal y como se ha expuesto en los Fundamentos de Derecho segundo y tercero, procede declarar la caducidad del Programa por el transcurso del plazo previsto sin haber cumplido el Urbanizador los compromisos a que estaba obligado en virtud del Convenio Urbanístico suscrito, incumplimiento que debe reputarse como grave considerando que se han sobrepasado con mucho los plazos estipulados, y culpable en cuanto tal retraso es imputable exclusivamente al Urbanizador, ya que no ha presentado un Proyecto de Reparcelación en condiciones de ser aprobado por la Administración, de hecho tal y como se pone de manifiesto en el antecedente

La consecuencia de este incumplimiento culpable del contrato es la incautación de las garantías que el Urbanizador tiene constituidas para responder de la ejecución de la obra Urbanizadora y del resto de sus obligaciones.

El propio concepto de garantía se halla intrínsecamente vinculado al de responsabilidad. Ambos tienen en común la finalidad de lograr seguridad en el cumplimiento de las obligaciones, lo que aplicado a las garantías de la programación se traduce en que la garantía prestada por el Urbanizador tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de la actuación urbanística, respondiendo de las obligaciones asumidas por el mismo. Es decir, la garantía constituida por el Urbanizador debe responder de todos los compromisos por éste asumidos.

Si bien en la LRAU hay previstas dos modalidades de garantía que vienen a asegurar el cumplimiento de las distintas obligaciones que se derivan del Programa adjudicado, la única prestada en este caso es la conocida como garantía definitiva o garantía de promoción, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como Urbanizador, por valor mínimo del 7 por cien del coste de urbanización, regulada en el artículo 29.8 de la LRAU. Esta garantía tiene por objeto asegurar el correcto cumplimiento de las previsiones de todo Programa, esto es, de cualquier tipo de obligaciones y compromisos asumidos por el agente Urbanizador en el Convenio Urbanístico, esencialmente la completa y adecuada ejecución de las obras de urbanización previstas. Esta garantía se asimila a la garantía definitiva regulada en el artículo 37 de la LCAP y, por ello, responderá de los conceptos a los que se refiere el artículo 44 de la LCAP.

En este caso, según consta en el antecedente de hecho 5º, la garantía depositada por el Urbanizador asciende a la cantidad de 841.309,82 euros, tal y como se establece en la cláusula 6.1 del Convenio Urbanístico.

Conviene matizar que tanto con la LCE de 1965 como con la LCAP de 1995 el incumplimiento culpable del contratista origina que la incautación de la garantía sea procedente en todo caso. La diferencia entre una legislación y otra es que el artículo 53 del Texto articulado de 1965 al contratista 'le será incautada la fianza y además deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios' frente al 114.4 de la Ley de 1995 que dice: 'le será incautada la fianza y además deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



ocasionados en lo que exceda del importe de la garantía incautada.'. Puesto que en este caso concreto no se incauta más allá de la garantía prestada es indiferente la aplicación de una norma u otra.

Así lo explica la profesora Barrero Rodríguez en su libro *La Resolución del Contrato por incumplimiento del contratista*, en el que refiere textualmente:

Pág. 170 y ss: 'No dudó nunca el Consejo de Estado bajo la vigencia de la LCE de 1965 en reconocer que la incautación de las fianzas constituidas y la indemnización de los daños y perjuicios son efectos consustanciales del acto resolutorio; la consecuencia automática querida por el derecho ante la resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista.... Incautación de la garantía definitiva e indemnización de daños y perjuicios no son, pues, y como lo eran en aplicación de la norma de 1965, partidas independientes y acumulables; la garantía (en la LCAP 1995)se vincula a la indemnización de los daños y perjuicios realmente causados a la Administración por la extinción anticipada del contrato, y sólo de no ser suficiente su cuantía la Administración podrá ejercitar una acción por daños al objeto de resarcirse de los no satisfechos por su importe. Ahora bien si la resolución del contrato no causa daños a la Administración o los origina en cuantía inferior a la de la cifra de la garantía que obra en su poder, el contratista no tiene derecho a la devolución.

La previsión de una regla que obliga al contratista a indemnizar a la Administración los daños que excedan de la cuantía de la garantía que se incauta, como efecto necesario de la resolución del contrato, pero que simultáneamente no le reconoce el derecho a la devolución de aquella parte que no sea necesaria para compensar los daños causados, supone la consagración de un sistema caracterizado por la función plural de la garantía a la que la Administración tiene, en todo caso derecho. Esto es, la garantía hasta donde su cuantía lo permita, cumple con una función liquidadora de daños; en la cantidad por el contrario, en que no sea para la reparación del daño causado adquiere valor punitivo.'

En definitiva, no procede la devolución de la garantía al contratista en los supuestos y así se deduce no solo del transcrito 114 de la LCAP, sino sobre todo del artículo 45 de la propia LCAP, según el cual:

'La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato de que se trate o resuelto éste sin culpa del contratista.'

Interpretado a contrario sensu, la norma no suscita dudas en cuanto a la exclusión de la devolución o cancelación de la garantía cuando la resolución del contrato se haya producido por incumplimiento culpable del contratista.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



Procediendo la ejecución de la garantía queda claro que los gastos financieros devengados durante su mantenimiento tiene el deber jurídico de soportarlos en todo caso incluso aunque hubiere procedido la devolución, lo cual no es el caso.

QUINTO. DEVOLUCIÓN DE LOS AVALES DEPOSITADOS POR LOS PROPIETARIOS PARA GARANTIZAR EL PAGO EN METÁLICO

Según el artículo 29.9 de la LRAU:

'B) Los propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar y recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Dicha cooperación admite dos modalidades, a saber que el propietario:

1.º) Contribuya proporcionadamente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos. En este caso le corresponde recibir, libre de cargas, menor solar que en el regulado en el ordinal siguiente, constituyendo la diferencia la retribución del Urbanizador.

2.º) Abone, en metálico y como retribución en favor del Urbanizador, su cuota parte de las cargas de la urbanización, garantizando esta deuda.'

En el ámbito del SUP T-4 Benimaclet la mayoría de propietarios afectados por la Actuación Integrada optaron por cooperar con ella abonando en metálico las cargas de urbanización, y a tal fin tuvieron que garantizar su importe ante el Urbanizador. De conformidad con el artículo 71 de la LRAU, los propietarios solicitaron el pago en metálico de las cargas de urbanización acompañando a su solicitud el correspondiente aval.

Los originales de los avales presentados en su día por los propietarios son custodiados por el Agente Urbanizador, en su calidad de gestor de la Actuación Integrada y acreedor del cobro de las cuotas de urbanización.

La finalidad legal de esta llamada garantía de retribución es asegurar la viabilidad del Programa garantizando el cobro por el Urbanizador de las cuotas de urbanización, al objeto de poder financiar adecuadamente la ejecución de las obras, aun en el caso de que los propietarios interpongan los correspondientes recursos de reposición contra la liquidación administrativa de las cuotas de urbanización. Es por ello que, declarada la caducidad del Programa, resuelta su adjudicación y privado el Urbanizador de su condición, dado que no han llegado a iniciarse las obras de urbanización, procede autorizar la cancelación de los avales presentados por los propietarios y ordenar al Urbanizador la devolución de los originales de los mismos.

SEXTO. OTROS EFECTOS DE LA RESOLUCION DEL CONTRATO

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



Según el artículo 29.13 de la LRAU, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución del Programa determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la Actuación a las previsiones del artículo 10 y el correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

'A) Declarar la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

B) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las Actuaciones Aisladas.

C) Incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el nuevo Urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1.º La devolución de la contribución a las cargas de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2.º La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo Urbanizador, cuando ésta proceda.'

Al respecto, se considera que efectivamente queda cancelada la programación y que el suelo afectado por la actuación queda en la situación de urbanizable no programado y pormenorizado, en cuanto que la ordenación pormenorizada aprobada conservará su vigencia mientras no se decida otra cosa por la Corporación.

Por otra parte, al no haber sido iniciadas las obras de urbanización el terreno no ha sufrido ninguna modificación que implique un posible cambio de su situación básica, por lo que no procede acordar reclasificación alguna de los terrenos, y puesto que no se han girado cuotas de urbanización tampoco procede actuación alguna al respecto.

SÉPTIMO. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

Es necesario proceder a la liquidación del contrato y a la fijación de los saldos pertinentes a favor o en contra del contratista, que en este caso no pueden traer causa de las obras realizadas,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



ya que éstas no han sido iniciadas, aunque sí de otro tipo de compromisos a que el Urbanizador haya podido dar cumplimiento.

Las prestaciones a las que venía obligado el Urbanizador son las establecidas en la estipulación primera del Convenio suscrito en fecha 18 de abril de 2001 y se concretan en:

1.1. Obras de Urbanización.

1.2. Elaboración de proyectos y documentos: Proyectos de Reparcelación, modificaciones del Proyecto de Urbanización, etc.

1.3. Contratación de obras y servicios.

1.4. Financiación de las obras de urbanización y proyectos.

1.5. Cesiones de terrenos y obras.

1.6. Reparcelaciones.

1.1. OBRAS DE URBANIZACION

La cláusula 1.1. del Convenio señala que el Urbanizador se compromete a promover la ejecución material de todas las obras definidas el proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial Benimaclet.

En este aspecto nada hay que liquidar, puesto que las obras de ejecución no han sido siquiera iniciadas.

1.2. ELABORACION DE PROYECTOS Y DOCUMENTOS

En virtud de la cláusula 1.2 del citado Convenio, le corresponde al Urbanizador elaborar y promover:

1.2.1. Los proyectos de reparcelación, voluntaria o forzosa, que sean necesarios para ejecutar la urbanización.

En este sentido, como se refleja en los antecedentes de hecho de la presente propuesta han sido presentados diversos Proyectos de Reparcelación durante los años 2003, 2007, 2008 y 2014 que adolecían de una serie de reparos que en todo momento han hecho inviable la aprobación de los mismos.

Los Proyectos de Reparcelación presentados adolecían todos ellos de deficiencias sustanciales de diversa índole que hicieron inviable la aprobación de los mismos, por lo que no pueden tenerse en cuenta los gastos originados con ocasión de su redacción, ya que dichos

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



Proyectos no presentan ninguna utilidad para la futura programación de la Unidad de Ejecución, en cuyo marco el Urbanizador público o privado que asuma su gestión deberá formular ineludiblemente un nuevo Proyecto de Reparcelación adaptado a la normativa vigente y que cumpla todos los requisitos exigidos por la misma.

Así pues, cabe concluir que es una obligación que se ha incumplido íntegramente por el Urbanizador, dando lugar a la resolución del Programa por causa imputable al mismo y que tiene la obligación jurídica de soportar los perjuicios económicos que hayan podido derivarse de sus incumplimientos, por lo que tampoco hay nada que liquidar.

A pesar de lo expuesto el Urbanizador mantiene que tiene derecho a que se le paguen todos los gastos que ha generado la tramitación del citado Proyecto solicitando se le paguen costes de redacción de proyectos, gastos generales, incluso costes de oportunidad. Todo ello ha sido una pérdida que ha generado su propio incumplimiento y que por tanto no tiene derecho al cobro.

Tal y como manifiesta el propio Urbanizador, en una situación de normalidad, todos los costes derivados de la redacción de Proyectos, deberían haber sido satisfechos por los propietarios del sector porque se encuentran dentro de las cargas de urbanización, pero obviamente no tienen que pagar cantidad alguna por una documentación que no ha servido para nada y que es precisamente la que ha impedido que se desarrolle el ámbito. En cuanto a los costes de oportunidad, eso es lo que le reclaman al Urbanizador los propietarios, que debido a su mal hacer han perdido la oportunidad de desarrollar un suelo en una de las épocas mejores del desarrollo urbanístico de la ciudad, pero en todo caso esto son expectativas no indemnizables y que se han perdido por su falta de diligencia como agente Urbanizador.

1.2.2. Modificaciones técnicas o suplementos del Proyecto de Urbanización, que eventualmente, resultaren necesarias para el mejor desarrollo de la Actuación, de acuerdo con las directrices de la Administración actuante y las previsiones de este Convenio.

No se le puede reconocer al Urbanizador el derecho al cobro de unos costes por honorarios técnicos de redacción del Proyecto de Urbanización ya que tal y como se pone de manifiesto en el informe al que se refiere el antecedente de hecho 45, es un proyecto técnico que fue aprobado por la Administración hace más de 20 años, ha devenido obsoleto (tanto en lo relativo a su contenido técnico, no adaptado a la normativa vigente, como en cuanto a la definición de costes) y, por tanto, resulta también inútil para el futuro desarrollo del Sector, que exigirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización ex novo; todo ello por causa imputable al Urbanizador, cuyos incumplimientos han dado lugar a la declaración de caducidad del Programa.

1.2.3. Las hojas de liquidación que, en su caso, hubieran de elaborarse para girar a los propietarios afectados las cuotas de urbanización.

Id. document: GDF0 o/1i ZyCl mxgV uliC HmXO Rec=
COPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



Atendido el momento de estado de tramitación en el que se encuentra el Programa que ni siquiera tiene Proyecto de Reparcelación aprobado, es imposible que se hayan elaborado dichas hojas de liquidación, por lo que en este aspecto tampoco puede tenerse en cuenta cantidad alguna en la liquidación del mismo.

1.3. CONTRATACIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS

La cláusula 1.3 del Convenio resuelto señalaba que:

'...el Concesionario-Urbanizador podrá subcontratar con terceros la ejecución de las obras a que se refiere el contrato, sin mengua de su íntegra responsabilidad ante la Administración por la ejecución de las mismas...'

Tampoco en este aspecto hay nada que resaltar al ser una posibilidad que no ha llegado a efectuarse.

1.4. FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PROYECTOS

La cláusula 1.4 del Convenio señala que:

'Le corresponderá íntegramente al Urbanizador, sin perjuicio de su derecho a resarcirse de ella por cuenta de los propietarios adjudicatarios de solares resultantes y de su derecho a allegar los recursos que sean precisos con crédito prestado a terceros.

Las obras de urbanización que el Concesionario-Urbanizador se compromete a financiar son todas las que le corresponde promover según la cláusula 1.1, incluyendo la elaboración de los proyectos que se menciona en la cláusula 1.2.

Asimismo,...el Urbanizador deberá ingresar a la Hacienda Local, 75.624.218 ptas., más el IVA correspondiente (total: 87.724.093 ptas.), cantidad que quedará afecta a la urbanización del Parque Público de sistema general, y que será repercutible entre los propietarios como carga de urbanización.'

De este compromiso es de destacar, por lo que respecta a la liquidación del contrato, la obligación de ingresar la cantidad de 75.624.218 ptas. (454.510,70 €), más el IVA correspondiente, que asciende a un total: 87.724.093 ptas. (527.232,42 €).

Dicho ingreso se produjo por la mercantil Benimaclet Este, SA, mediante mandamiento de ingreso de 1 de junio de 2001, cuenta número 1020408 del Banco de Valencia e importe de 527.232,42 euros, pendiente de aplicación a la cláusula 1.4 del Convenio suscrito entre el

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



Ayuntamiento de Valencia y Benimaclet Este, SA, Concesionario- Urbanizador del Sector SUP T-4 Benimaclet, del PGOU de Valencia, cantidad afecta a la ejecución del Parque Público de Sistema General del Sector PRR-4 Benimaclet.

Dicha cantidad se ingresa con la finalidad de repercutirla entre los propietarios como carga de urbanización, y está afecta a la ejecución del Parque Público de Sistema General. Al quedar resuelto el contrato se extingue cualquier compromiso al que venía obligado como consecuencia del mismo, por lo que visto que el Parque Público no se va a ejecutar, y nada se ha repercutido a los propietarios, procede la devolución a Urbem, SA (en su día Benimaclet Este, SA) de la cantidad afecta a la ejecución de dicho parque, que asciende a 527.232,42 € (87.724.093 ptas), (CO. NO.P. – METÁLICO E 2001/20956).

El Urbanizador dice textualmente:

'Al ser un ingreso para la ejecución de una dotación pública –no ejecutada- y haber sido ingresada en la caja del Ayuntamiento a su libre disposición, entendemos que procede la devolución actualizada de esta cantidad liquidando los intereses legales desde la fecha del ingreso hasta el momento de la devolución'

Así el Urbanizador no aplica una actualización de la cantidad sino un tipo de interés que va desde el 3 % hasta el 5,50 % según anualidades y solicita que en vez de devolverle la cantidad depositada en su día, se le devuelva prácticamente el doble: 1.005.386,46 €.

En contra de lo que dice el Urbanizador, el Ayuntamiento no tenía depositada una cantidad para su libre disposición; la cantidad era indisponible al estar afectada a una finalidad concreta: la ejecución del parque público.

Es cierto que no ha sido ejecutado, pero la razón es que el Urbanizador al no presentar una reparcelación en condiciones de ser aprobada no permite que los terrenos necesarios para su ejecución sean de titularidad municipal y pueda ejecutarse el parque, es decir, de nuevo el grave incumplimiento del Urbanizador ha sido el que ha imposibilitado la ejecución de la zona verde a la que estaba destinado el dinero, por ello el Ayuntamiento la devuelve pero desde luego no tiene la obligación de pagarle ningún interés legal, que se satisface cuando alguien entra en mora como perjuicio o penalidad. Aquí el perjuicio lo sufre el interés general que por la negligencia del Urbanizador hoy no tiene un parque público. Es difícil de cuantificar, pero el Urbanizador, ¿cómo puede pagar o cómo se puede cuantificar el perjuicio que supone para el Ayuntamiento, para los propietarios y para la ciudadanía en general que no se haya ejecutado la zona verde desde el momento en que depositó la cantidad?

En definitiva, el Urbanizador tiene la obligación de financiar la actuación que debió desarrollar en tanto se realizan las actuaciones necesarias para la ejecución, es cierto que ha estado más años de los que debería financiando la actuación pero por una culpa exclusivamente

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



suya y por ello, tiene el deber jurídico de soportarlo sin que el plazo de tiempo que ha estado depositado pueda causar perjuicio alguno al Ayuntamiento.

1.5. CESIONES DE TERRENOS Y OBRAS

El Urbanizador se compromete a gestionar la cesión, en favor de la Administración, y en pleno dominio, de los terrenos con destino dotacional público incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución. Asimismo, serán de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, la totalidad de las obras de urbanización que el Urbanizador estaba obligado a ejecutar. Igualmente está obligado a ceder las parcelas edificables sobre las que haya de materializarse de la cesión obligatoria de aprovechamiento lucrativo del Sector y los terrenos dotacionales de cesión complementaria externos al sector, cuyo aprovechamiento será reconocido en el proyecto de Reparcelación.

Consecuencia del momento procedimental en el que se encuentra el Programa de Actuación Integrada, este compromiso tampoco ha llegado a materializarse, por lo que no hay nada que liquidar con el Urbanizador.

1.6. REPARCELACIONES

Consecuencia del momento procedimental en el que se encuentra el Programa de Actuación Integrada, este compromiso tampoco ha llegado a materializarse, por lo que no hay nada que liquidar con el Urbanizador.

CONCLUSIÓN

Tras el análisis realizado queda claro que el Urbanizador ha incumplido todas las obligaciones y compromisos que asumió en virtud del Convenio suscrito, salvo la de ingresar en la hacienda municipal el importe de 527.232,42 euros, cantidad está afecta a la ejecución del Parque Público de Sistema General del Sector PRR-4 'Benimaclet', por lo que procede Liquidar el Contrato entendiendo que con la devolución de la citada cantidad a la que tiene derecho y con la ejecución de la garantía depositada queda extinguido cualquier derecho u obligación que pudiera derivarse del mismo.

OCTAVO. RESULTADO DEL TRÁMITE DE AUDIENCIA

Durante el trámite de audiencia concedido al Urbanizador, avalista y demás interesados en el procedimiento se han presentado formulado las siguientes alegaciones:

1. Interesado: D^a Vicenta Pastor Orduña , en representación de Urbem, SA.

RGE 113 2017 9662, 10 de marzo.

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



PRIMERA. Tal y como señala el alegante, en el informe propuesta se hace una exposición en los antecedentes de hecho recogiendo la historia urbanística del Sector Benimaclet, y si bien refiere que es extensa y 'prolija', solo puede referir el Ayuntamiento que es un breve resumen de los más de diez años que el Urbanizador ha tenido la condición de tal para desarrollar el Sector sin que lo haya hecho.

El Ayuntamiento justifica como causa de resolución que el Urbanizador no ha presentado un Proyecto de Reparcelación en condiciones de ser aprobado, y frente a ello la mercantil Urbem alega que en realidad la causa son las discrepancias de criterios en varios aspectos de la Reparcelación.

Atendiendo a esta argumentación se ratifica el Ayuntamiento en que la causa es la falta de presentación de Proyecto de Reparcelación, puesto que la realidad es que las discrepancias habidas entre Ayuntamiento y Urbanizador lo fueron en torno a un Proyecto que fue rechazado mediante informe propuesta del Servicio de Gestión Urbanística de 31 de octubre de 2008, del que se le dio vista y audiencia al Urbanizador el 12 de febrero de 2009 para que alegara lo que conviniera a su derecho sin que presentara alegaciones y que lleva finalmente a rechazar el Proyecto de Reparcelación mediante acuerdo de la Junta de Gobierno de 20 de mayo de 2009 sin que interpusiera recurso contencioso alguno contra el citado acuerdo, acto que por ello deviene firme y consentido.

Desde el año 2008 no se ha vuelto a presentar ningún otro Proyecto de Reparcelación que pudiera ser objeto de análisis por el Ayuntamiento, tan solo una inactividad clara y obstruccionista frente al Ayuntamiento y a los propietarios, hasta que, cuando se inicia el anterior expediente de resolución declarado nulo por sentencia, presenta una documentación que es inadmitida por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de junio de 2014 (antecedente de hecho 42).

Por ello se desestima esta alegación, no procediendo prueba pericial alguna y se ratifica que la causa de resolución es el grave incumplimiento del Urbanizador al no presentar Proyecto de Reparcelación en condiciones de ser aprobado.

SEGUNDA. El alegante entiende que no hay ningún incumplimiento sobre el que se pueda construir una caducidad- sanción y resolución. Sanción. El 'supuesto incumplimiento' se funda en discrepancias entre el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y otros Servicio Municipales sobre el Proyecto de Reparcelación, concretamente sobre la reserva de VPP; esta discrepancia, motivada por un cambio de criterio municipal, hace que la presentación del proyecto de reparcelación se retrase. Señalan que la misma podía resolverse encargando un Dictamen dirimente a otro organismo independiente, como la Universidad Politécnica de Valencia o al Colegio de Arquitectos. No es de recibo que una de las partes en conflicto (pese a la potestad administrativa y presunción de legalidad de sus actos) decida unilateralmente la corrección del Proyecto sin justificación objetiva suficiente.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



Este no es el procedimiento ni el momento oportuno para considerar la existencia de 'discrepancias' sobre un Proyecto de Reparcelación rechazado mediante acuerdo firme y consentido tal y como se pone de manifiesto en el apartado anterior, no hay documentación alguna sobre la que dirimir ni encargar a ningún tercero que estudie o interprete criterios municipales que fueron consentidos por el interesado, adoptados mediante acuerdo de la Junta de Gobierno de 20 de mayo de 2009

Desestimar la alegación puesto que el incumplimiento se funda en la falta de presentación de un Proyecto de Reparcelación desde que se rechazara el aportado inicialmente y esto no queda desvirtuado.

TERCERA. Se entiende que en esta alegación se manifiesta el desacuerdo por una parte contra la declaración de caducidad y las consecuencias de la misma, es decir, contra la incautación de las garantías, y por otra parte contra la liquidación del PAI dando por reproducidas las alegaciones presentadas mediante instancia 113 2016 40897 de fecha 13 de diciembre, así como informe pericial económico que acompañaba dichas alegaciones. A tal efecto se aportan al presente expediente las citadas alegaciones y se procede a su análisis.

En primer lugar, por lo que respecta a la incautación de las garantías, nos remitimos a lo señalado en el fundamento jurídico cuarto- Incautación de las garantías- sin que el interesado realice alegación alguna que contradiga lo expuesto.

Por otro lado, en cuanto a la liquidación del PAI y en contestación a las alegaciones presentadas mediante la instancia y el informe pericial citados ut supra cabe señalar lo siguiente:

- La primera de estas alegaciones hace referencia a la legislación aplicable. Visto que 'aceptan' la argumentación sobre la legislación a aplicar, no vamos a extendernos en ello, remitiéndonos al fundamento jurídico primero de esta propuesta.

- El reclamante está de acuerdo con la devolución de la cantidad ingresada para el cumplimiento de la cláusula 1.4 del Convenio, si bien solicita intereses por el tiempo que ha estado depositada la cantidad sin aplicarla al fin previsto. También declara que se le deben abonar los costes de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, pues se trata de gastos que ha tenido el Urbanizador y deben ser resarcidos con la resolución del programa.

La improcedencia del pago tanto de intereses de la cantidad que se le devuelve como de los costes de Proyectos se argumentan en el fundamento jurídico séptimo- Liquidación del contrato-, concretamente los apartados 1.2 - Elaboración y Documentos - y 1.4 - Financiación de las obras de urbanización y proyectos-, al que nos remitimos.

- Asimismo solicita intereses por los avales que como adjudicatario del PAI tiene depositados y que en virtud de esta resolución le son incautados, esto es también resuelto en el

Id. document: GDF0 o/1i ZyCl mxgV uliC HmX0 Rec=
COPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



fundamento de derecho cuarto in fine, donde claramente se expone que procediendo la incautación de la garantía por incumplimiento culpable queda claro que los gastos financieros de su mantenimiento tiene el deber jurídico de soportarlos.

Por todo ello debe entenderse desestimada esta alegación así como el importe que se considera que debe resarcirse a la mercantil Urbem, SA.

CUARTA. El alegante señala la improcedencia de una nueva declaración de caducidad y resolución del programa señalando que lo contrario supondría incurrir en causa de nulidad específica prevista en el artículo 103.4 de la Ley 29/1998, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa (LJCA): 'Serán nulos de pleno derecho los actos y disposiciones contrarios a los pronunciamientos de las sentencias, que se dicten con la finalidad de eludir su cumplimiento'.

Tal y como advierte el propio alegante, la Sentencia declara la caducidad del procedimiento, pero no entra a resolver la cuestión de fondo. Esto no es, como señala el interesado, parcialmente cierto, sino que la Sentencia anulatoria de los acuerdos municipales es determinante al señalar en su fundamento de derecho cuarto:

'Lo anterior lleva a la estimación del recurso, sin perjuicio de la facultad prevista en el artículo 92.3 de la LRJYPAC, y sin que proceda entrar a conocer de las cuestiones de fondo, pues la nulidad de la resolución impugnada por caducidad del procedimiento impide valorar la adecuación o no a Derecho de la misma por motivos de fondo...Concluir que la declaración de nulidad alcanza a todos los pronunciamientos de la resolución impugnada, dado que dicha nulidad se produce por tratarse de una resolución dictada fuera de plazo, y no por motivos de fondo....'.

La Administración acata la Sentencia, el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 22 de diciembre de 2016, adoptó el siguiente Acuerdo que a continuación se transcribe:

'Quedar enterada de la sentencia nº 318, de fecha 17 de noviembre de 2016, aclarada por Auto de 7 de diciembre de 2016, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Valencia, que estima el recurso P.O nº 341/2014, promovido por la mercantil Urbem, SA, contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 26 de septiembre de 2014, que desestimó el recurso de reposición contra el Acuerdo de 27 de junio de 2014, por el que se declaró la caducidad del PAI del Sector SUP T-4 Benimaçlet del PGOU de Valencia y resuelve el Convenio Urbanístico suscrito con la mercantil Litoral Este, SL, actualmente Urbem, SA, concesionario Urbanizador del sector, por incumplimiento grave de sus obligaciones esenciales, con incautación de la garantía definitiva, y levanta la suspensión de la eficacia del acuerdo impugnado de forma automática conforme al artículo 111.3 de la LRJPAC Y PAC. La Sentencia declara dichos acuerdos contrarios a Derecho y, en consecuencia, los anula y deja sin efecto'.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



Anulado, y dejado sin efecto los citados acuerdos de resolución del programa, se inician como se desprende de los hechos citados en la parte expositiva, nuevas actuaciones tendentes a la resolución y liquidación del Programa.

La causa de estimación del recurso no es indiferente, puesto que el Juzgado no entra a conocer el fondo del asunto, no existe una declaración judicial al respecto, y por lo tanto, no puede hablarse de cosa juzgada.

QUINTA. Finalmente, en la alegación quinta parece deducirse la voluntad de llegar a una 'solución negociada que desbloquee la programación'; lo cual es imposible ante el flagrante incumplimiento del Urbanizador y alega que se resuelva este proceso mediante incidente de ejecución de sentencia, vía a la que puede acceder si lo considera procedente.

2. Interesado: D^a Desamparados y D. José Luis Gil Ramón, en representación de José Luis Gil Ramón, SL.

RGE 113 2017 13524, 12 de abril.

Alegan que se presentó recurso de reposición contra el acuerdo plenario de fecha 27 de junio de 2014 y no ha sido contestado, y que además el Ayuntamiento no ha comunicado la anulación de dicho acuerdo.

Solicitan se tengan por presentadas las alegaciones que se formularon en su día para la adopción del acuerdo plenario de 27 de junio de 2014, por el que resolvió el programa, así como los argumentos presentados para la interposición de recurso de reposición interpuesto contra el mismo.

En este sentido, tras manifestar su conformidad con la incautación de la garantía señalan que ésta debe servir para indemnizar por daños y perjuicios a los alegantes respecto a los gastos por el aval de programación.

En primer lugar referir que la nulidad de todo el proceso previo de resolución se da por Sentencia judicial en un procedimiento al que se les emplazó como interesados por si querían comparecer en juicio sin que lo hicieran.

Respecto al recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo plenario de fecha 27 de junio de 2014 y no contestado, se informa que el mismo fue resuelto por acuerdo plenario de fecha 26 de septiembre de 2014, en el fundamento de derecho segundo – Análisis de los recursos de reposición interpuestos- y más concretamente en las letras C y D). Dicho acuerdo fue notificado a los interesados en fecha 24 de octubre de 2014.

Declarado nulo todo lo anterior por Sentencia y visto que solicitan que se tenga aquí por reproducidas esas alegaciones, en las requieren que les sean satisfechos con cargo a la garantía

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



depositada por el Urbanizador los daños y perjuicios derivados de la constitución y mantenimiento de los avales que tiene depositados para responder del pago en metálico de las cuotas de urbanización, se les informa que:

- La garantía depositada por el Urbanizador responde del incumplimiento y de los posibles perjuicios causados a la Administración, en el marco de la relación contractual, pero no de los eventuales daños causados por el Urbanizador a terceros, derivados de la no ejecución de las previsiones del Programa aprobado, lo que en su caso podría dar lugar a una responsabilidad patrimonial y, en consecuencia, extracontractual, que debe sustanciarse a través de un procedimiento diferente al propio de resolución del contrato objeto del presente expediente, pues el eventual daño no deriva de una orden directa de la Administración al Urbanizador ni se ha causado en el marco de la prestación del servicio ni de la ejecución de las prestaciones previstas en el contrato.

- La garantía definitiva, una vez incautada por la Administración con carácter punitivo, se convierte en un ingreso y un recurso propio de la Administración. Por ello, atender con este recurso propio el eventual daño causado por el Urbanizador a terceros propietarios sería tanto como reconocer en vía administrativa una responsabilidad patrimonial de la administración que el Ayuntamiento no reconoce. Extendido el criterio al resto de propietarios afectados en el sentido propuesto, implicaría que la garantía sería insuficiente y acabaría indemnizando la administración con recursos propios por unos daños que no corresponden a la Administración.

En este sentido e incluso más allá se manifiesta la Sentencia 480/2012 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 9 de Valencia, (referido a reclamación de responsabilidad patrimonial solicitada por otro propietario de este PAI frente al Ayuntamiento de Valencia y Urbem, S.A.) cuyo fallo dice textualmente:

'CUARTO. En el supuesto enjuiciado, asumiendo el relato fáctico expuesto en el escrito de fecha 25 de marzo de 2010, cabe concluir que no concurren la totalidad de los requisitos jurisprudencialmente exigidos para el éxito de la acción ejercitada.

En efecto, concreta la parte actora en su demanda que la lesión individualizada se ha producido puesto que los recurrentes se vieron obligados a constituir un aval bancario para garantizar el pago de unas obras de urbanización que no se han ejecutado, y se han visto obligados a satisfacer las comisiones de mantenimiento del aval bancario en su día constituido durante 10 años, cuando por el transcurso del tiempo y por el actuar administrativo sobradamente descrito han resultado a todas luces inútiles.

Argumentación que no se comparte toda vez que, como afirma la Administración demanda en su escrito de contestación, los propietarios que han entrado como partícipes en el proceso Urbanizador están libremente en el mismo y en consecuencia quedan al resultado de dicho proceso, por lo que cabe inferir que asumieron los riesgos del mismo entre los cuales se incluye

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



el que la urbanización no llegase efectivamente a término, que no resulte patrimonialmente tan beneficiosa así como el mayor o menor beneficio del esperado de acuerdo con las circunstancias del mercado, así como los costes financieros que cualquier inversión comporta. Añadiendo la Administración demandada que en el presente caso la demora del procedimiento no se debe a la actuación o pasividad del Ayuntamiento sino a las omisiones del incumplimiento del agente Urbanizador...

En definitiva, habida cuenta la naturaleza del daño padecido por el demandante-objeto de la reclamación de responsabilidad patrimonial formulada-, consistente en las comisiones de mantenimiento del aval bancario en su día constituido durante 10 años, cuando por el transcurso del tiempo y por el actuar administrativo sobradamente descrito han resultado a todas luces inútiles, cabe concluir que conforme al artículo 71.3 de LRAU, se trataría de un 'daño' que, como afirma la administración demanda en su escrito de contestación, tendría el deber jurídico de soportar.'

Por todo ello, debe entenderse desestimada esta alegación.

NOVENO. PROCEDIMIENTO Y ORGANO COMPETENTE

De conformidad con lo puesto de manifiesto en el fundamento jurídico primero, el procedimiento aplicable al expediente es el previsto por la LOTUP, quedando complementado por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) y Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como el Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Valencia (ROGAV)

1. Informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación.

2. Audiencia a los interesados por plazo de quince días establecido en el artículo 82 de la LPACAP, considerando como tales interesados a:

El Urbanizador.

El avalista

A los propietarios afectados por la actuación.

3. Informe de la Asesoría Jurídica Municipal, de conformidad con el artículo 69.2 c) del ROGAV.

4. Informe del Servicio Fiscal correspondiente al proponerse la incautación de la garantía.

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



5. Dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, regulado por la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana cuando se formule oposición del contratista.

6. Acuerdo de resolución de la adjudicación del Programa. El órgano competente para la toma de esta decisión, tal y como señala 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, es el Ayuntamiento-Pleno.

7. El acuerdo se publicará en el DOCV previa comunicación al Registro de Programas de Actuación (artículo 163.6 de la LOTUP)

8. El plazo del procedimiento será de 6 meses (artículo 163.7 de la LOTUP).

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, y con el dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Movilidad, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

Primero. Desestimar las alegaciones formuladas por la mercantil Urbem, SA, y D^a Desamparados y D. José Luis Gil Ramón, en representación de José Luis Gil Ramón, SL, en los términos expuestos en el fundamento jurídico octavo del presente acuerdo.

Segundo. Declarar la caducidad del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector SUP T-4 Benimaclet del PGOU de Valencia, cuyas condiciones de programación se contienen en el Documento de Adaptación del contrato de concesión administrativa para la ejecución del Plan Parcial Benimaclet a la disposición transitoria cuarta de la LRAU, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de julio de 2000, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 apartados 5, 10 y 13 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, aplicable por razones temporales, dado el transcurso de los plazos previstos sin haber cumplido el Urbanizador los compromisos a que estaba obligado en virtud del Convenio Urbanístico suscrito, incumplimiento que debe reputarse como grave considerando que se han sobrepasado con mucho los plazos estipulados, y culpable en cuanto tal retraso es imputable exclusivamente al Urbanizador, ya que no ha presentado un Proyecto de Reparcelación en condiciones de ser aprobado por la Administración, lo que a su vez ha provocado el incumplimiento del resto de sus obligaciones contractuales esenciales; todo ello en los términos expuestos en los anteriores Fundamentos Jurídicos segundo y tercero.

Tercero. Resolver el Convenio Urbanístico suscrito el 18 de abril de 2001 entre el Ayuntamiento de Valencia y la mercantil Benimaclet Este, SA, hoy URBEM, SA, en virtud de la fusión por absorción de la anterior, Concesionario Urbanizador del Sector SUP T-4 Benimaclet del PGOU de Valencia, al quedar demostrado el incumplimiento grave por el Urbanizador de sus obligaciones esenciales, ya que no ha presentado un Proyecto de Reparcelación en condiciones de ser aprobado por la Administración, lo que a su vez ha provocado el incumplimiento del resto

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



de sus obligaciones contractuales esenciales, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y en la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas y su normativa de desarrollo, por ser las normas vigentes en el momento en que el Ayuntamiento Pleno, mediante Acuerdo de 8 de julio de 1998, reconoció a Benimaclet Este, SA, la condición legal de Urbanizador y, en consecuencia, privar a la mercantil URBEM, SA, de dicha condición.

Cuarto. Autorizar la cancelación de los avales presentados por los propietarios incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución Única del Sector SUP T-4 Benimaclet que optaron por el pago en metálico del importe de las cargas de urbanización, y ordenar a la mercantil URBEM, SA, la devolución de los originales de los mismos, en los términos expuestos en el anterior fundamento jurídico quinto.

Quinto. Ejecutar la garantía definitiva depositada por la mercantil Benimaclet Este, SA (hoy Urbem, SA), consistente en dos avales de la entidad de crédito Banesto, con números 26-2481-211 y 28-2482-211, de 19 de abril de 2007, mediante mandamiento de ingreso número 4.716. CO.NO.P. –VALORES E 2007/94295, por importe 841.309,82 €, en fecha 13 de septiembre de 2007, importe que garantiza el 7 % del coste previsto de las obras de urbanización (IVA incluido) para la ejecución del Plan Parcial del Sector PRR-4 Benimaclet, de conformidad con lo expuesto en el fundamento jurídico cuarto.

Sexto. Reconocer derechos en el subconcepto económico 39966 EJECUCIÓN DE GARANTÍA POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, del estado de ingresos del vigente presupuesto, por importe de 841.308,82 euros, correspondiente al mandamiento de ingreso citado en el punto anterior, y aplicar posteriormente el ingreso al mencionado subconcepto económico.

Séptimo. Aprobar la liquidación del contrato correspondiente al Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector SUP T-4 Benimaclet del PGOU adjudicado a la mercantil Benimaclet Este, SA, hoy URBEM, SA, procediendo a la devolución de la cantidad ingresada mediante mandamiento de ingreso de 1 de junio, por Benimaclet Este, SA (hoy Urbem, SA) en la cuenta número 1020408 del Banco de Valencia, cuyo importe asciende a la cantidad de 527.232,42 euros (CO. NO. P METÁLICO E 2001/20956), en aplicación de la cláusula 1.4 del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y la citada mercantil, por los motivos expuestos en el fundamento jurídico séptimo, y concretamente por estar afecta a la ejecución del Parque Público de Sistema General del Sector PRR-4 Benimaclet, obligación que al quedar resuelto el contrato ha quedado extinguida, sin que proceda la aplicación del interés solicitado.

Queda así extinguido cualquier derecho u obligación que pudiera derivarse del contrato, sin perjuicio de las acciones que se reserva el Ayuntamiento frente al Urbanizador si finalmente se acredita algún perjuicio que implique cuantía superior al de la garantía incautada.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



La mercantil deberá designar un número de cuenta en el que realizar la citada devolución.

Octavo. Notificar el presente acuerdo al interesado, al avalista y demás interesados en este procedimiento, así como comunicarlo a los distintos servicios municipales cuyas competencias pudieran resultar afectadas'.

Id. document: GDF0 o/1i ZyCl mxgV uliC HmX0 Rec=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797