



CERTIFICADO

EXPEDIENTE N°	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
10895/2021	La Junta de Gobierno Local	30/09/2021

ANOTACIÓN AL EXPEDIENTE

Por la presente se hace constar que la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en la sesión señalada en el encabezamiento aprobó, entre otros, el siguiente

ACUERDO

8. C.E. SOST. Y ORD. TERRITORIO - URBANISMO: 10895/2021 APROBACIÓN DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN 15 UE-R Y 81 UE-R, SITUADAS EN EL CAMINO SERRADAL.

Favorable	Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento
-----------	---

Visto el expediente que se está tramitando en relación con el expediente de aprobación de la cuenta de liquidación definitiva para concluir las obras de urbanización del Programa de Actuación Integrada de las Unidades de Ejecución 15 UE-R y 81 UE-R, y los siguientes,

Antecedentes:

En sesión plenaria de fecha 24 de febrero de 2005 se acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada de las Unidades de Ejecución 15-UE-R y 81-UE-R, situadas en el camino Serradal y adjudicar su ejecución a la mercantil Jardines de Castalia, S.A.

En fecha 18 de diciembre de 2014, ante el incumplimiento por parte de la mercantil Jardines de Castalia, S.A. de sus obligaciones como adjudicataria de la ejecución del Programa, el Ayuntamiento Pleno acordó resolver el contrato suscrito con la referida mercantil.

En fecha 31 de mayo de 2018 el Ayuntamiento Pleno acordó asumir la gestión directa del Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de las Unidades de Ejecución 15 UE-R y 81 UE-R y en fecha 27 de septiembre de 2018 acordó aprobar el referido Programa, formado por la alternativa técnica, la proposición jurídico-económica por un importe de 2.576.330,26 € (I.V.A. incluido) y el Proyecto de Urbanización.

En fecha 5 de octubre de 2018 la Junta de Gobierno Local aprobó el Documento de Ajuste de la Reparcelación del Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de dichas unidades de ejecución y la Cuenta de Liquidación Provisional que lo acompañaba.



En fecha 14 de septiembre de 2018 se aprobó el Proyecto de Finalización de las Obras de Urbanización pendientes de las Unidades 15 y 81-UE-R, con un presupuesto de Ejecución por Contrata de 2.493.534,56 €. (incluyendo Presupuesto de Ejecución material, 13% de gastos generales, 6% de Beneficio Industrial y 21% en concepto de IVA) y en fecha 5 de abril de 2019 la Junta de Gobierno Local acordó adjudicar su ejecución a la mercantil BECSA S.A.U., por un importe de 2.128.730,45 €.

En fecha 5 de junio de 2020 se firmó el acta de Recepción de las obras, por lo que procede aprobar la Cuenta de Liquidación Definitiva del Programa, cuya redacción corresponde al Ayuntamiento de Castelló y por los servicios técnicos y jurídicos municipales se redactó la cuenta de liquidación definitiva del Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de las Unidades de Ejecución 15 y 81 UE-R (con código de validación: 5PMLK9P7KRZYDLH4M2A7L5JJ3), que fue sometida a información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de marzo de 2021, publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº9073 de 30 de abril de 2021 y en el periódico Mediterráneo de 5 de mayo de 2021 y,

Teniendo en cuenta que:

I.- La Cuenta de Liquidación Definitiva incluye:

a) El ajuste de las cuotas de urbanización de las parcelas resultantes, como consecuencia de la baja obtenida en la adjudicación de las obras de urbanización.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 5 de abril de 2019 se adjudicó la ejecución de las obras a la mercantil BECSA S.A.U., por un importe de 2.128.430,45 euros, lo que supuso una baja de adjudicación de 14,63 %. Concluidas las obras, tras efectuar la medición general de la obra ejecutada se expidió la certificación final de las mismas, con un Presupuesto de contrata final conjunto para las obras de las dos unidades de ejecución de 2.327.054,04 euros, lo cual supone una baja definitiva del 6,6765%, tal y como figura en el informe emitido por el Jefe del Negociado de Control de Obras de Urbanización de fecha 19 de febrero de 2021, conformado por el Director de Urbanismo.

En dicho informe se desglosa el coste diferenciado para cada una de las Unidades de Ejecución (punto 9 del informe) y, aplicando la baja obtenida a las cuotas de la cuenta de liquidación, se detalla la cantidad definitiva a pagar por cada propietario.

Dado que los propietarios de la parcela F de la Unidad de Ejecución 15 UE-R anticiparon el pago íntegro de las cuotas de urbanización, se deberá satisfacer la parte correspondiente de la baja resultante de la adjudicación de las obras, resultando a su favor un saldo de 9.934,24 euros.

b) Respecto a la parcela C de la Unidad de Ejecución 81 UE-R, existe una discrepancia entre la cuota que figuraba inicialmente en la cuenta de liquidación provisional y la que resulta ahora, puesto que inicialmente se consideró como abonada una cantidad de 321.184,90 €, cuando, en realidad, tal como consta en la liquidación del contrato con la empresa Jardines de Castalia, S.A., sólo se abonaron como cuotas de urbanización 277.538,49 €, correspondiendo el resto de la cantidad abonada a indemnizaciones, que ya fueron compensadas en su momento por el anterior Urbanizador, con el pago correspondiente.





c) Por último, en fecha 7 de mayo de 2020, el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº2 de Castellón de la Plana, dictó sentencia nº170/2020 estimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo 417/2017 interpuesto por Jardines de Castalia S.A. Dicha sentencia reconoce como saldo a favor del Ayuntamiento de Castelló de la Plana y a cargo de la mercantil “Jardines de Castalia, S.A.”, el determinado en el informe elaborado por el perito judicial en fecha 19 de febrero de 2019, por lo que debe modificarse la cantidad resultante de la liquidación del contrato aprobado por acuerdo plenario de fecha 30 de marzo de 2017, que asciende a 232.768,34 euros (IVA incluido), de manera que el saldo a favor del Ayuntamiento de Castellón de la plana será de 121.903,99 euros (IVA incluido).

Esta cantidad se ha modificado por acuerdo de Pleno de 28 de enero de 2020, si bien, en nada afecta a la cuenta de liquidación definitiva que se está tramitando.

Por último, pese a que en el proyecto de reparcelación aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de 20 de julio de 2007 y el documento de ajuste de la misma aprobado en fecha 5 de octubre de 2018 se preveía un calendario de pagos ajustado al desarrollo de las obras de urbanización y proporcional al aprovechamiento de cada parcela de resultado, se ha considerado más conveniente que, una vez finalizadas las obras de urbanización se liquide el pago único al objeto de facilitar su desembolso y establecer la posibilidad de convenir las condiciones de su posible aplazamiento o fraccionamiento, si así lo solicita y de conformidad con lo previsto en el Capítulo III de la Ordenanza General de recaudación de tributos y otros ingresos de derecho público locales del Ayuntamiento de Castellón de la Plana (aprobada por acuerdo plenario de 22 de diciembre de 2009 (B.O.P. n.º 20, de 16 de febrero de 2010), motivo por el cual, una vez aprobada la cuenta de liquidación definitiva se liquidará una única cuota, por la cantidad que resulta de la misma.

II.- Dentro del plazo de información pública, en fecha 27 de mayo de 2021 (registro de entrada 2021-E-RE-29607), doña Rosario Ruedas Abarca, actuando en nombre y representación de ALISEDA, S.A.U., presenta una alegación en la que manifiesta ser titular de las parcelas de resultado C y D de la Unidad de Ejecución 15 UE-R y A y B de la Unidad de Ejecución 81 UE-R (anteriormente propiedad del Banco Popular Español, S.A.). En su condición de interesada solicita que “se aclare el motivo por el cual la cuantía a devolver a la parcela F debe ser asumida por los demás propietarios de la Unidad de ejecución 15 UE-R”. Además solicita que se le reconozca la titularidad de las referidas parcelas y los pagos realizados, descontando de la cuota de liquidación definitiva los importes incluidos en la factura 23-16.

Respecto a la primera de las cuestiones, tal y como consta en el informe emitido por el Jefe del Negociado de Control de Obras de Urbanización de fecha 17 de junio de 2021, una vez concluidas y recibidas las obras correspondientes al Proyecto de Urbanización para finalización de las Obras de Urbanización de las Unidades de Ejecución 15 y 81 UE-R, se ha conocido el importe final de las obras de urbanización para cada una de las Unidades, que ha resultado ser algo menor al inicialmente previsto. En el caso de la Unidad 15-UE-R el resultado final supone una baja de un 7,9214% sobre el importe inicial.

Esta baja -que supone un ahorro respecto de las cargas contempladas en la reparcelación- se ha aplicado proporcionalmente a todas y cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de la Unidad, así como a la aportación municipal e inclusive a la parcela F que ya había satisfecho la cuota inicial y que ahora debe ser minorada en la misma proporción que el



resto de parcelas, para no resultar perjudicada. Este reparto del sobrecoste ya abonado por la parcela F, debe ser resuelto en el seno de la reparcelación, y asumido entre todos los afectados, a fin de que el resultado de la cuota de la Liquidación definitiva sea la misma que si no se hubiera anticipado coste alguno por ninguna parcela, y no resulten unas parcelas más beneficiadas que otras.

En todo caso, la cuota final resultante de cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de la Unidad 15-UE-R, es inferior a la que inicialmente figuraba en la Reparcelación correspondiente (En el caso de la parcela C, que inicialmente ascendía a 310.798,73 € pasa a ser de 302.780,20 €; y, en el caso de la parcela D, inicialmente era de 175.379,91 € y ahora en la liquidación definitiva resulta ser de 170.855,15 €).

Respecto a la solicitud de que se le reconozca propietaria de las referidas parcelas, vista la documentación aportada por ALISEDA, S.A.U., queda acreditada su titularidad por lo que procede estimar este punto de la alegación, si bien en relación con el reconocimiento del pago de 166.734,66 euros, efectuados por el Banco Popular Español S.A. (anterior propietario de las parcelas) a la mercantil Jardines de Castalia S.A. en la factura 23-16 y su compensación en la cuota de urbanización definitiva, cabe advertir que:

1º.- Tal y como consta en la documentación que aporta como prueba de dicho pago, la factura fue emitida por la mercantil Jardines de Castalia en fecha 1 de abril de 2016, fecha en la que esta empresa ya no ostentaba la condición de Agente Urbanizador del Programa, puesto que el contrato fue resuelto por este Ayuntamiento en acuerdo plenario de fecha 18 de diciembre de 2014.

Además, el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Castellón de la Plana en auto 616/2012-IV de 3 de octubre de 2012, declaró en concurso voluntario de acreedores a la referida mercantil y nombró como administrador concursal a CASTELLANO ASESORES CONSULTORES, S. L., por lo que incluso cabría cuestionarse la procedencia del pago realizado directamente por el Banco Popular Español, S.A., a la mercantil Jardines de Castalia, S.A., cuatro años después de declarado el concurso de acreedores, en pleno proceso concursal y sin que conste, en la documentación que se aporta, la intervención del Administrador Concursal, como sería lo propio.

2º.- Por parte de esta Administración no se ha autorizado el giro de ninguna cuota de urbanización, tal y como ya se informó a don Francisco Castelao Canicoba representante del Banco Popular Español, S.A., en escrito de fecha 11 de agosto de 2016.

3º.- En sesión plenaria de 30 de marzo de 2017 se acordó aprobar la liquidación del contrato suscrito en fecha 21 de junio de 2005 entre este Ayuntamiento y la mercantil Jardines de Castalia, S.A., para la ejecución y desarrollo del Programa de Actuación Integrada de las Unidades de Ejecución 15 y 81 UE-R. Durante la tramitación del expediente de liquidación del contrato la referida mercantil, muy al contrario de lo que sí hizo con los pagos efectuados anticipadamente por los propietarios de la parcela F, no informó de pago alguno por parte del Banco Popular Español, S.A., motivo por el cual no se ha incluido en la Cuenta de Liquidación Definitiva.

A la vista de lo expuesto, no procede compensar el importe satisfecho por el Banco Popular Español, S.A a la mercantil Jardines de Castalia, S.A., y procede desestimar este punto de la alegación.



III.- Asimismo, según queda acreditado en la nota simple emitida por el Registro de la Propiedad nº1 de Castellón en fecha 5 de marzo de 2021 los titulares de la parcela F, con número de registro 45911 (Tomo 1384 Libro 674 folio 183) son los siguientes:

- JUAN ORTEGA MEDINA Y MILAGROS AYMERICH BLASCO
- ROSA NELIA MIRALLES RUIZ
- JOSE MARTÍ PARREÑO
- JOSE AZNAR MARTINEZ y SERVANDA ESPALLARGUES FORMENTOR
- NICOLAS SÁNCHEZ ALMENDRAL Y ELADIA AMPARO GARCIA PALLARES

Por lo que se deberá modificar la titularidad de esta parcela ajustándola a los recientes datos registrales.

IV.- Obran en el expediente informes emitidos por el Jefe del Negociado de Control de Obras de Urbanización de fecha 19 de febrero y 17 de junio de 2021, conformados por el Director de Urbanismo.

Por el Director del Órgano de Gestión Presupuestaria y Contabilidad se ha emitido documento de retención de crédito nº2021.2.0018794.000, por importe de 9.934,24 euros con cargo a la partida 2021-5-15112-6090621 del Presupuesto Municipal y por la Intervención General Municipal se ha emitido informe de fiscalización favorable (IGM.RC.10-6.1) de fecha 11 de agosto de 2021.

Asimismo, constan los informes de la Asesora Jurídica de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial de fecha 16 de marzo, 6 de agosto y 22 de septiembre de 2021, conformados por la Jefa de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial, en los que se informa favorablemente la aprobación de la referida Cuenta de Liquidación Definitiva.

V.- A tenor del art. 128 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RGU), la liquidación definitiva de la Reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la Reparcelación.

Conforme al artículo 129 RGU, le corresponde a este Ayuntamiento su redacción, en base al contenido de la Cuenta de Liquidación Provisional, con aplicación en relación a la misma de las incidencias y datos reales que han quedado perfectamente definidos en el transcurso de la ejecución de las Unidades y su tramitación será la misma que la del proyecto de reparcelación.

VI.- Del artículo 127.1.d) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local se desprende que corresponde a la Junta de Gobierno Local las aprobaciones de, entre otros, los instrumentos de gestión.

Por todo lo cual, y a propuesta de la concejalía delegada de Urbanismo, previo dictamen de la Comisión de Estudio Permanente de Sostenibilidad y Ordenación del Territorio de 27 de septiembre de 2021, SE ACUERDA:

Primero.- Estimar parcialmente la alegación presentada por doña Rosario Ruedas Abarca, en nombre y representación de ALISEDA, S.A.U., por los motivos expuestos.





Segundo.- Aprobar la Cuenta de Liquidación Definitiva del Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de las Unidades de Ejecución 15 UE-R y 81 UE-R, por gestión directa (con código de validación: 6KS62PL96JXEKNHXC3S52RPRT), situadas en el camino Serradal, que incluye los cambios de titularidad advertidos durante su tramitación.

Tercero.- Autorizar el cobro de la cuota de urbanización única y definitiva del Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de las Unidades de Ejecución 15-UE-R y 81 UE-R, por gestión directa, resultante de la Cuenta de Liquidación Definitiva.

Cuarto.- Autorizar y disponer el gasto de 9.934,24 euros a que asciende el importe del pago a los propietarios de la parcela F de la Unidad de Ejecución 15 UE-R.

Quinto.- Reconocer las obligaciones a los titulares de bienes y derechos, así como los importes que individualmente figuran en la relación que se detalla, en concepto de compensación del pago íntegro de las cuotas de urbanización satisfecho anticipadamente y el saldo resultante de la Cuenta de Liquidación definitiva del Programa, al objeto de que pueda ser ordenado el pago de dichos importes en favor de los beneficiarios o, en su caso consignarlo en la Caja de Depósitos de la Tesorería Municipal:

NOMBRE	DNI	IMPORTE
JUAN ORTEGA MEDINA MILAGROS AYMERICH BLASCO	***0133** ***5470**	1.601,40
ROSA NELIA MIRALLES RUIZ	***2212**	1.601,40
JOSE MARTÍ PARREÑO	***7464**	1.601,40
JOSE AZNAR MARTINEZ SERVANDA ESPALLARGUES FORMENTOR	***2774**	896,07
NICOLAS SÁNCHEZ ALMENDRAL ELADIA AMPARO GARCIA PALLARES	***1829** ***9722**	4.233,97

Sexto.- Trasladar este acuerdo a los interesados, al Director de la Oficina de Contabilidad y Gestión Presupuestaria, a la Tesorería Municipal y a la Dirección de Administración Tributaria Local para la tramitación del cobro de dichas cantidades.

Y para que así conste en el expediente y continúe su tramitación, se expide la presente en la fecha indicada al margen, advirtiendo que la fecha de firma puede ser posterior a la fecha de la sesión





DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

