Butlletí Oficial de la Província d'Alacant
edita excma. diputació provincial d'alacant
Boletín Oficial de la Provincia de Alicante
edita excma. diputación provincial de alicante
Nº 96 de 21/05/2014

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO ALICANTE

9176 *APROBACIÓN CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA Y RETASACIÓN DEL PAU/1 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE*

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 22 de abril de 2014, adoptó el acuerdo que figura a continuación:

"5. APROBACIÓN DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA Y RETASACIÓN DE CARGAS DEL PAU 1.

Se da cuenta del expediente tramitado en relación con el epígrafe que precede, cuyos antecedentes y razonamientos figuran, resumidos, a continuación.

1.- Antecedentes:

El Pleno del Ayuntamiento de Alicante en sesión celebrada el 29 de julio de 1998, acordó designar a la mercantil "CAMSERVI OBRAS Y SERVICIOS S.L.", como urbanizadora del PAU 1. El PAI del Sector PAU 1 fue aprobado definitivamente en fecha 12 de diciembre de 2000.

La Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión de fecha 14 de agosto de 2002, aprobó el Proyecto de Urbanización de dicho sector, aunque no incluía el Parque Urbano. Posteriormente, la Comisión Municipal de Gobierno en fecha 2 de octubre de 2002 aprobó el Proyecto de Urbanización del Parque Urbano.

El Proyecto de Reparcelación correspondiente a dicho Sector fue aprobado por la Comisión Municipal de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en fecha 18 de diciembre de 2002.

En fecha 28 de julio de 2005 se suscribió Acta de Recepción de Obras de Urbanización del Sector PAU 1. Por su parte, el Servicio de Parques y Jardines suscribió el Acta de recepción de Jardinería y Zonas

Verdes en fecha 24 de octubre de 2005. Mediante Decreto de fecha 23 de febrero de 2006, se recibieron parcial y provisionalmente las obras de urbanización, estableciendo un plazo de garantía de 12 meses.

En fecha 14 de julio de 2006 con nº de registro E2006010019, D. Enrique Tomás Francisco Ortiz Selfa, presenta Cuenta de Liquidación Provisional y Retasación de las cargas de urbanización.

Mediante Decreto de esta Gerencia de fecha 22 de noviembre de 2006, se requirió al urbanizador al efecto presentase la Cuenta de Liquidación Definitiva rectificada al ser insuficiente la documentación presentada.

D. Enrique Tomás Francisco Ortiz Selfa, en nombre y representación de la mercantil "CAMSERVI, OBRAS Y SERVICIOS S.L.", presentó en fecha 5 de diciembre de 2008, con nº de Registro de entrada E2008016883, la Cuenta de Liquidación Definitiva, con la documentación requerida mediante Decreto de fecha 22 de noviembre de 2006.

Consta informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística de fecha 9 de febrero de 2009, comunicado al urbanizador mediante Decreto de fecha 18 de febrero de 2009, en el que se indicaban una serie de correcciones a realizar en la Cuenta de Liquidación Definitiva.

Posteriormente, D. Enrique Tomás Francisco Ortiz Selfa, en nombre y representación de la mercantil "CAMSERVI, OBRAS Y SERVICIOS S.L.", presentó en fecha 3 de julio de 2009, con nº de Registro de entrada E2009011094, documentación rectificada.

Consta informe favorable del Departamento Técnico de Gestión Urbanística de fecha 31 de julio de 2009, en el que se indica que *"Después de examinar la documentación aportada y comparar los costes totales del Programa incluidos en la Modificación de la Cuenta de Liquidación Definitiva (C.L.D.) presentada con los de la Cuenta de Liquidación definitiva anteriormente presentada y los inicialmente aprobados en la Proposición Jurídico-Económica, se observa que se han incluido las modificaciones propuestas en informes anteriores"*, y concluye que *"Se considera que la Modificación de la Cuenta de Liquidación Definitiva del PAU 1 del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, incluye las modificaciones propuestas en informes anteriores y, por tanto, es apta para su aprobación, en lo que concierne a este Departamento Técnico de Gestión"*.

En fecha 9 de septiembre de 2009, el Departamento de Planeamiento del Servicio Jurídico, requirió a la mercantil "CAMSERVI, OBRAS Y SERVICIOS S.L.", al efecto presentase en la Gerencia, en el plazo de un mes, nueva Cuenta de Liquidación Definitiva, adaptada en su contenido a la Legislación aplicable que es la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, al considerarla de aplicación, eliminando de la misma cualquier referencia a otras Leyes o Reglamentos que no le son de aplicación.

D. Enrique Tomás Francisco Ortiz Selfa, en nombre y representación de la mercantil "CAMSERVI, OBRAS Y SERVICIOS S.L.", presentó en fecha 14 de septiembre de 2009, con nº de Registro de entrada E2009014291, la Cuenta de Liquidación Definitiva, rectificada conforme al anterior requerimiento., constando informe favorable del Departamento Técnico de Gestión de fecha 2 de noviembre de 2009.

Constan en el expediente, varios escritos presentados en fechas 3, 15 y 18 de marzo de 2010, con números de Registro "E2010002575", "E2010002576", "E2010002577" y "E2010003280", por las mercantiles "PREDIOS URBANOS, S.A.U., CIVICA FOMENTO INMOBILIARIO, S.L.U., CAMSERVI OBRAS Y SERVICIOS, S.L:, TERRALBINA INMOBILIARIA, S.A. y SUELO Y EDIFICACIONES LITORALES, S.L.", respectivamente, mediante los que las citadas mercantiles asumen, en su consideración de propietarias de las parcelas resultantes "R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-13-B, R13-C, R-13-D, R-14, R-15, R-16, R-17, T-1 (31'66 %)" y T-2", el saldo pendiente de la cuenta de liquidación definitiva del Programa de Actuación Integrada de PAU/1 del P.G.O.U. de Alicante, motivo por el cual la consideración de propietario afectado y en su consecuencia obligado al abono del saldo resultante en la Cuenta de Liquidación Definitiva, serán las citadas mercantiles, y no los actuales propietarios, al haber vendido a los mismos libre de cargas y asumir expresamente los costes derivados de la Retasación de Cargas y Cuenta de Liquidación Definitiva que se tramita.

Consta informe de fecha 27 de noviembre de 2012, suscrito por el Ingeniero Técnico, coordinador municipal de las obras de Urbanización del PAU/1 del Departamento Técnico de Gestión Urbanística, indica lo siguiente:

"…Las cargas de urbanización previstas en el Programa para el desarrollo de Unidad de Ejecución Unica del Plan Parcial correspondiente al ámbito denominado "PAU-1" en el PGMO de Alicante, se configuran a partir de los datos marcados en la propia Alternativa Técnica del Programa y en el Anteproyecto de Urbanización de dicha Unidad.

En la Proposición Económico-Financiera del sector PAU-1, el agente urbanizador Camservi, Obras y Servicios, S.L., designado por acuerdo plenario de fecha 29 de julio de 1998, se comprometió a asumir la alternativa técnica del programa presentada por él mismo con una estimación de los costes de urbanización en ejecución material de 15.538.063,11 euros.

Con fecha 14 de agosto de 2002, la Comisión de Gobierno municipal aprobó el proyecto de urbanización del sector PAU-1 del PGMO de Alicante promovido por la mercantil Camservi, Obras y Servicios, S.L., con un presupuesto de ejecución material de 19.568.802,60 euros. Este coste suponía un incremento de 4.030.739,49 euros sobre el presupuesto estimado en el Programa.

Durante la ejecución de las obras de urbanización se realizaron las siguientes obras complementarias a las contenidas en el proyecto aprobado:

.-Desvío de la Gran Vía a la altura de Nazaret: Adaptación de la plataforma en servicio de tráfico rodado de la Gran Vía a la nueva fachada urbanizada de dicha vía generada por el PAU 1 y PAU 2 a la altura de la institución de Nazaret, generando un desvío en contracurva de dicho vial.

.-Modificación de la Glorieta B de Vía Parque: Modificación de la geometría en planta de la glorieta B definida en proyecto y su adaptación al viario colindante (Vía Parque y calle A) al trasladarse la condición inicial de rotonda de conexión Vía Parque – ronda comarcal CV-80 a la glorieta A del sector, según las determinaciones del Avance de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

.-Señalización y semaforización: Adaptación de los elementos de señalización y regulación del tráfico proyectados a la realidad de la obra y entorno de ciudad urbanizada existente según observaciones transmitidas durante la ejecución de la obra por el departamento municipal de trafico y señalización viaria.

.-Ambito del PAU-1 con la Gran Vía: Adaptación de la urbanización de la fachada del PAU-1 con la Gran Vía y trama urbana consolidada colindante no previstas en el proyecto inicial (pasos de peatones, jardinería en mediana, alumbrado público, conexión peatonal con colegio Don Bosco, etc.).

Todas estas actuaciones fueron debidamente justificadas documentalmente por el urbanizador y la dirección técnica de la obra con la conformidad del coordinador municipal de las mismas. El coste global en ejecución material de estas obras ascendían a 329.888,81 euros.

Así mismo, con motivo de una iniciativa municipal de modificación puntual del planeamiento en el sector PAU-1, la Junta de Gobierno Local aprobó, con fecha 11 de diciembre de 2006, el Proyecto de Urbanización modificado del sector PAU-1 presentado por la mercantil Camservi, Obras y Servicios, S.L., donde se estimó que el incremento de coste que resultaba de la modificación solicitada arrojaba un saldo a favor del urbanizador de 170.139,76 euros, IVA excluido (PEM: 142.974,59 euros) proponiéndose su incorporación a la liquidación final del coste de las obras de urbanización del sector.

Finalmente, en la Cuenta de Liquidación Definitiva presentada, se hace referencia al consumo eléctrico del alumbrado público y del parque urbano que fue abonado por el urbanizador desde su implantación hasta la fecha del cambio de titularidad de las instalaciones a favor del Ayuntamiento de Alicante cuyo importe asciende a 30.119,01 euros (IVA excluido).

Por todo ello, y dado que, las cantidades anteriormente expuestas se encuentran incorporadas como aumento de costes de urbanización en la Cuenta de Liquidación Definitiva del PAU-1 presentado por el agente urbanizador del sector, el técnico que suscribe estima que el incremento de coste de urbanización por importe de 5.389.406,46 euros (IVA excluido) que contiene la documentación aportada se encuentra debidamente justificado, por lo que se acepta su incorporación en la liquidación del coste final del programa del sector PAU-1."

2.- Exposición Pública:

Por lo que respecta al procedimiento, el artículo 72 de la LRAU, exige que la Retasación de Cargas se tramite mediante un procedimiento administrativo específico con notificación y audiencia de todos los propietarios afectados, considerando como plazo adecuado el de 15 días naturales.

En consecuencia, mediante Decreto de fecha 23 de abril de 2010 se resolvió conceder un plazo de audiencia de quince días a los propietarios afectados en el ámbito del Programa de Actuación Integrada del PAU/1 del P.G.O.U. de Alicante, con el objeto que alegasen cuanto considerasen de su interés respecto del documento de Modificación de la Cuenta de Liquidación Definitiva del PAU/1, presentado en esta Gerencia, en fecha 14 de septiembre de 2009.

3.- Alegaciones:

Consta en el expediente administrativo Certificado de fecha 24 de septiembre de 2012, que en base a sendos informes del Servicio de Coordinación y del Jefe del Departamento de Central, informa que constan las siguientes alegaciones:

- Alegación presentada por D. Jose Miguel Zaragoza Martínez en representación de "Suelo y Edificaciones Litorales, S.L.", en fecha 21 de mayo de 2010, con nº de Registro General 25095.

- Alegación presentada por D. Jose Antonio Aguilera Pallarés, como Administrador del Colegio Don Bosco, en fecha 3 de junio de 2010, con nº de Registro E2010006635.

- Alegación presentada por D. Miguel Mérida Gestoso, en representación de Cruz Roja Española, en fecha 26 de mayo de 2010, con nº de Registro E2010006180.

- Alegaciones presentadas por D. Francisco Ordiñana Gilabert en representación de la mercantil "Inonsa S.L.U.", en fechas 16 y 30 de junio de 2010, con nº de Registro E2010007181 y E2010007672, respectivamente.

Posteriormente, D. Jose Miguel Zaragoza Martínez en representación de "Suelo y Edificaciones Litorales, S.L." y D. José Gómez Rodriguez en representación de la mercantil "Inonsa S.L.U.", presentaron sendos escritos en fecha 2 de agosto de 2011, con nº de Registro E2011009254 y E2011009255, respectivamente. En sus escritos renuncian a las alegaciones en su momento formuladas, prestando su conformidad al referido expediente, solicitando *in fine* el impulso del mismo.

4.- Consideraciones Jurídicas a las Alegaciones:

4.1 En cuanto a las mercantiles Suelo y Edificaciones Litorales, S.L. e INONSA, S.L. si bien presentaron alegaciones al documento de Modificación de la Cuenta de Liquidación Definitiva del sector PAU 1, posteriormente han presentado sendos escritos en los que renuncian a las mismas, prestando su conformidad al expediente, motivo por el cual no cabe consideración alguna sobre las mismas.

4.2 La alegación presentada por Cruz Roja Española, se limita a afirmar que en su momento suscribió un Convenio con la mercantil "Camservi Obras y Servicios S.L.", en el que se acordaba que Cruz Roja Española no satisfará cantidad alguna en concepto de gastos, renunciando a cualesquiera deducciones o retornos de los conceptos contemplados en el PAI.

El urbanizador, en su escrito de contestación a las alegaciones, presentado en fecha 24 de noviembre de 2011, con nº de Registro E2011013623, manifiesta aceptar dicho acuerdo, así como que la CLD arroja un saldo imputable a Cruz Roja Española de 0.- Euros.

A la vista de lo anterior, procede estimar la alegación presentada sin más consideraciones.

4.3 Alegaciones de José Antonio Aguilera Pallarés, como administrador del Colegio Don Bosco, y Eduardo Medina Correcher, actuando en nombre de José Antonio Aguilera Pallarés y de la Sociedad de San Francisco de Sales, en las que manifiestan que las obras realizadas en el interior de la parcela del Colegio se han ejecutado de forma deficiente. Sostienen que dichas obras de restauración son responsabilidad del agente Urbanizador, como obligación de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada, por lo que se oponen a la Cuenta de Liquidación Definitiva.

El Urbanizador, en su escrito de respuesta a las Alegaciones, presentado en fecha 24 de noviembre de 2011 con nº de Registro E2011013623, manifiesta que el Colegio Salesianos Don Bosco, suscribió con fecha 18 de marzo de 2004, un convenio privado con la mercantil urbanizadora "CAMSERVI OBRAS Y SERVICIOS, S.L." en el que figuraban las pautas a seguir en cuanto a la reconstrucción de las instalaciones del colegio, y que las obras se encuentran ejecutadas hace ya mucho tiempo por lo que la existencia de deficiencias, por supuestos vicios ocultos, y su cuantificación económica deberá ejercitarse en la vía civil y no en el orden administrativo.

Como cuestión jurídica previa al análisis de la alegación, se debe considerar que el Convenio suscrito entre el alegante y la mercantil "CAMSERVI OBRAS Y SERVICIOS S.L.", en fecha 18 de marzo de 2004, por el que se acordó libremente entre las partes sustituir la indemnización de 621.320,3 € que le correspondía a este último, de conformidad con el saldo favorable recogido en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación, por unas obras de acondicionamiento y mejora de

determinadas instalaciones del Colegio, es un convenio privado, y, que las obras que se derivan del mismo afectan únicamente al interior de la parcela en la que se encuentra el Colegio.

Las referidas obras no se encontraban incluidas en el Proyecto de Urbanización del referido sector PAU/1, aprobado el 14 de agosto de 2002, dado que no formaban parte de las obras de urbanización repercutibles a los propietarios del sector.

El propio Convenio establece a modo de control una Comisión de seguimiento integrada por personas de la Congregación y del Urbanizador, no participando en la misma ningún representante municipal.

La alegación presentada, en definitiva, no se refiere propiamente a las cargas del urbanización del PAI contenidas en el documento de Modificación de la Cuenta de Liquidación Definitiva del PAU/1, sino a un Convenio privado entre las partes (propietario y Urbanizador), respecto a las obras de adecuación internas de su parcela adjudicada, en base a un proyecto de obras elaborado por un arquitecto y supervisadas las mismas, por una comisión de seguimiento de la que este Ayuntamiento no forma parte. No puede por ello pretender que el Ayuntamiento incorpore unos costes de subsanación de deficiencias sobre unas obras que le son por completo ajenas, así como también ajenas a la actuación urbanística llevada a cabo, siendo propias de la ordenación de la edificación.

El Colegio Don Bosco Salesianos de Alicante ha interpuesto recurso contencioso-administrativo frente a la desestimación presunta de las alegaciones formuladas en el trámite de audiencia, y que se están analizando aquí, dando lugar al procedimiento ordinario seguido ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo Nº 4 de Alicante, RCA nº 572/2011.

Con fecha 1 de abril de 2014, el Ayuntamiento de Alicante por una parte, y Miguel Carratala Fernández, en nombre y representación de la mercantil "CAMSERVI OBRAS Y SERVICIOS, SL", por otra, han firmado un convenio, en virtud del cual dicha mercantil manifiesta que en caso de una eventual sentencia condenatoria al Ayuntamiento de Alicante en Autos del RCA n 572/2011, y una vez haya alcanzado firmeza esta, dicha mercantil asumirá la responsabilidad que pudiera declarase frente a dicho Ayuntamiento por una posible indemnización por daños y perjuicios derivados de la ejecución de las referidas obras internas en la parcela del Colegio Salesianos.

Por todo ello, procede desestimar en su integridad las alegaciones vertidas por D. José Antonio Aguilera Pallarés, como administrador del Colegio Don Bosco, y Eduardo Medina Correcher, actuando en nombre de José Antonio Aguilera Pallarés y de la Sociedad de San Francisco de Sales.

5.- Aval del puente sobre la Vía Parque:

En la Proposición Económico Financiera a la Alternativa Técnica formulada por la mercantil "CAMSERVI OBRAS Y SERVICIOS, S.L.", se asumió como Compromiso complementario la presentación de un aval por la cantidad de 200 millones de pesetas (Un millón, doscientos mil Euros), para garantizar las obras de urbanización del puente sobre la Vía Parque.

Asimismo, en el Convenio suscrito entre este Excmo. Ayuntamiento y el Urbanizador, en fecha 21 de septiembre de 2001, en su estipulación segunda, apartado 5º, el urbanizador, se comprometía a contribuir con la cantidad de 200.000.000 millones de pesetas en el coste que suponga la ejecución del cruce de la Vía Parque con el sistema ferroviario, la cual quedó garantizada mediante el oportuno aval.

Evidentemente, este compromiso, a la presente fecha no ha sido debidamente cumplido, motivo por el cual, con independencia de la presente Cuenta de Liquidación Definitiva, procede mantener la vigencia del referido Aval. No obstante, la pervivencia de dicho aval no perjudica en modo alguno la aprobación de la presente Cuenta de Liquidación Definitiva, al no estar incluido dicho coste entre los gastos repercutibles a los propietarios del Sector.

6.- Sometimiento a la Junta de Gobierno Local:

A la vista de la tramitación del expediente, procede elevar el mismo a la Junta de Gobierno Local al efecto se desestimen en su integridad las alegaciones presentadas por D. José Antonio Aguilera Pallarés, como Administrador del Colegio Don Bosco, estimando la alegación presentada por D. Miguel Mérida Gestoso, en representación de Cruz Roja Española y se apruebe la Retasación de Cargas y Cuenta de Liquidación Definitiva del PAU 1 del PGOU de Alicante.

La competencia para aprobar las cuentas de liquidación definitivas corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

A la vista de cuanto antecede, la Junta de Gobierno Local adopta de los siguientes **acuerdos:**

Primero. Desestimar en su integridad las alegaciones presentadas por D. José Antonio Aguilera Pallarés, como Administrador del Colegio Don Bosco, y estimar la alegación presentada por D. Miguel Mérida Gestoso, en representación de Cruz Roja Española, por los motivos razonados en la parte expositiva anterior.

Segundo. Aprobar la Retasación de Cargas y Cuenta de Liquidación Definitiva del Sector PAU 1.

Tercero. Las obligaciones de pago dimanantes de la actual Cuenta de Liquidación Definitiva, recaerán sobre las mercantiles, "PREDIOS URBANOS, S.A.U., CIVICA FOMENTO INMOBILIARIO, S.L.U., CAMSERVI OBRAS Y SERVICIOS, S.L:, TERRALBINA INMOBILIARIA, S.A. y SUELO Y EDIFICACIONES LITORALES, S.L.", en su condición de titulares de las parcelas "R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-13-B, R-13-C, R-13-D, R-14, R-15, R-16, R-17 y T-1 (31'66 %)" y T-2 y no sobre los actuales propietarios, al haber vendido a los mismos, sus respectivas propiedades, libres de cargas, asumiendo expresamente los costes derivados de la retasación que se tramita.

Cuarto. Notificar la presente resolución al Agente Urbanizador, y a las mercantiles "PREDIOS URBANOS, S.A.U., CIVICA FOMENTO INMOBILIARIO, S.L.U., CAMSERVI OBRAS Y SERVICIOS, S.L:, TERRALBINA INMOBILIARIA, S.A. y SUELO Y EDIFICACIONES LITORALES, S.L.", y al resto de interesados, a los efectos oportunos."

Se publica para general conocimiento, a tenor de los dispuesto en el artículo 104.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, advirtiendo que contra el referido acto, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que lo dictó, cabe interponer, por escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento, en el plazo de un mes y con carácter potestativo, el recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, o éste directamente, ante la Sala del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses, contados –ambos plazos- a partir del día siguiente al de la última publicación.

Alicante, 7 de mayo de 2014

El presente Edicto está firmado por la Sra. Concejala de Urbanismo, y por el Sr. Vicesecretario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, Dª. Marta García-Romeu de la Vega y D. Germán Pascual Ruíz-Valdepeñas.