



INFORME JURIDICO

EXPEDIENTE	PL-15/2021
INTERESADO	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.
ASUNTO	Informe de Intervención a la Adenda al Convenio Urbanístico del Plan de Reforma Interior Dotacional del Programa de Actuación Aislada de la Manzana A-2 del Sector Poniente Suelo Urbano UE-1 del P.G.M.O.
REGING/REGSED	2023/REGING-718

El presente informe se emite en relación al informe emitido por la Intervención Municipal el 22 de febrero de 2023 a la Adenda al Convenio Urbanístico del Plan de Reforma Interior (PRI) Dotacional del Programa de Actuación Aislada de la Manzana A-2 del Sector Poniente Suelo Urbano UE-1 del P.G.M.O. encartado en el expediente PL-15/2021, para surtir efectos ante el Departamento de Contratación, y considerando:

Antecedentes:

I.- Cuestión preliminar: La mercantil VILLAVIÑAS, S.L.U. es agente urbanizador designado por el Pleno Municipal en los dos sectores de suelo que intervienen en la actuación objeto de informe: Sector de Suelo Urbano Poniente, Unidad de Ejecución 1, dónde se ubica la Parcela Manzana A2 generadora del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento con destino finalista al PMS y su monetarización como carga económica (2.034.710,41-€); y Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 2/1 "Poniente", dónde se ubica la Parcela de Resultado Nº 10: EQ1 de equipamiento público propiedad del Ayuntamiento en virtud de lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, y en la que se ha previsto por unanimidad del Pleno Municipal la construcción de una pista deportiva de atletismo. Ambos sectores fueron adjudicados a VILLAVIÑAS, S.L.U. en calidad de urbanizador en régimen de excepción licitatoria en la modalidad de gestión por los propietarios, al ser la mercantil la única propietaria del suelo objeto de ordenación.

II.- El 18 de enero de 2023 se solicita a la Intervención Municipal, -Registro Electrónico 2023/REGING-718-, informe al borrador de *Adenda al Convenio Urbanístico del Plan de Reforma Interior Dotacional del Programa de Actuación Aislada de la Manzana A-2 del Sector Poniente Suelo Urbano UE-1*, aprobado por unanimidad por el Pleno Municipal en sesión de 27 de junio de 2022 (BOP Nº 132 de 14-07-2022) y adjudicado a la promotora, la mercantil VILLAVIÑAS, S.L.U.

III.- En dicho convenio urbanístico y adenda la adjudicataria se obliga a ejecutar obras de interés social en sustitución de la obligación de pago por el aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento con destino al PMS, consistentes en la transformación física de la Parcela de resultado Nº 10: EQ1 del Proyecto de Reparcelación del Sector PP 2/1 "Poniente" para la implantación de una instalación deportiva de atletismo declarada por unanimidad de interés social por acuerdo del Pleno Municipal en sesión de 28 de marzo de 2022.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
YANEZ SANCHEZ MERCEDES - TECNICO JURIDICO URBANISMO	27-02-2023 11:25:05





IV.- Es objeto del presente informe la cuestión planteada por la Intervención Municipal -entre otras que serán objeto de informe técnico municipal-, relativa a **quién debe realizar dichas obras, y si la ejecución de las mismas están sujetas a la legislación de contratos de las administraciones públicas.**

Fundamentos jurídicos:

I.- La figura del empresario constructor desgajada de la del urbanizador y con rol propio en la gestión urbanística, surge en el 2006 con la aprobación de la LUV. Hasta entonces en el suelo valenciano la gestión indirecta la asumía el urbanizador, tanto si el urbanizador era propietario del suelo (sistema de compensación) como si no era propietario (urbanizador LRAU). En la gestión directa ambas figuras siempre han estado separadas al estar sujeta la administración a la legislación de contratos.

La LOTUP (2015) y su texto refundido TRLOTUP (2021) vigente, regulan la figura del empresario constructor en los siguientes artículos:

"Artículo 163. La empresa constructora.

1. Se denomina empresa constructora a la responsable de ejecutar el proyecto de urbanización o proyectos de obras que desarrollen el programa de actuación integrada.

2. Cuando el presupuesto del programa de actuación aprobado sea igual o superior a 4.845.000 euros, o la cuantía que la legislación de contratos del sector público establezca respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada, serán de aplicación las siguientes reglas:

a) La empresa constructora será seleccionada por el agente urbanizador en pública licitación, convocando y adjudicando mediante un procedimiento de contratación acorde con este artículo y la legislación de contratos del sector público.

b) El proceso de selección de la empresa constructora utilizará como presupuesto máximo y base de licitación el presupuesto de contrata establecido en la adjudicación del programa de actuación integrada, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de la obra, sin menoscabo de la calidad global de la actuación. En el caso de una disminución sobre el presupuesto de licitación, la baja se trasladará a la parte propietaria.

c) El agente urbanizador debe justificar, ante la administración, que la selección de la empresa constructora cumple los criterios y normas que la rigen, informándole con carácter previo de las condiciones, pliegos y decisiones de contratación que se proponga adoptar y, con carácter inmediato, de las finalmente adoptadas. Como garantía de transparencia, la licitación se desarrollará bajo fe pública notarial o administrativa y la documentación acreditativa del cumplimiento de lo anterior será accesible a las personas propietarias interesadas y estará depositada en los archivos públicos.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
YANEZ SANCHEZ MERCEDES - TECNICO JURIDICO URBANISMO	27-02-2023 11:25:05





d) El agente urbanizador asumirá, por sí mismo o por una tercera persona, la ejecución de la obra por falta de ofertas que concurran a la licitación, cumpliendo su pliego, incluida la clasificación del contratista cuando lo exija la legislación de contratos del sector público.

3. La relación del agente urbanizador y la empresa constructora tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo. La administración solo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho. El agente urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la administración respecto al dominio público.

En el supuesto objeto de informe, -el desarrollo de un Programa de Actuación Aislada-, es de aplicación el meritado precepto 163 por remisión del artículo 124.2 del TRLOTUP que regula el procedimiento de programación en régimen de gestión por las personas propietarias y que dice:

2. (...) “Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.”

II.- De la lectura del artículo 163 del TRLOTUP se extraen las siguientes conclusiones en relación a la necesidad de designación de empresario constructor:

1. El apartado primero del artículo 163 establece que “el empresario constructor es el sujeto responsable de ejecutar el proyecto de urbanización o los proyectos de obra que desarrollen el programa de actuación integrada”, en este caso el programa de actuación aislada de la Manzana A del Sector Poniente SU-UE.1 aprobado por el Pleno Municipal el 27-06-2022 (expte. PL-15/2021), por remisión del artículo 124.2 del TRLOTUP.
2. El apartado segundo del artículo 163 establece unas reglas (letras a) a d) de aplicación cuando el programa tiene un determinado presupuesto, en este caso cuando sea superior a 4.845.000 euros.

La adenda al Convenio Urbanístico del PAA aprobado por el Pleno de 27-06-2022 (cláusula TERCERA), fija la cuantía del importe de ejecución de las obras declaradas de interés social por el Pleno Municipal en la parcela dotacional municipal en 2.034.710,41-€. Dicho importe es inferior al umbral previsto en el meritado artículo 163.

Asimismo el artículo 163.2 se remite a “la cuantía que la legislación de contratos del sector público establezca respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada.”. Respecto a esta remisión expresa a la legislación de contratos del sector público cabe informar que la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad ha publicado la GUIA DE LA GESTIÓN DIRECTA DEL URBANISMO PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL EN LA COMUNITAT VALENCIANA, fechada marzo 2022, en la que se establece la interpretación oficial de la regulación contenida en el artículo 163 y dice, en su página 61 dedicada a “LA CONTRATACION DEL EMPRESARIO CONSTRUCTOR EN LA GESTIÓN DIRECTA”:

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
YÁÑEZ SANCHEZ MERCEDES - TECNICO JURIDICO URBANISMO	27-02-2023 11:25:05





“El empresario constructor es el sujeto responsable de ejecutar el proyecto de urbanización o proyectos de obras que desarrollen el programa de actuación integrada (artículo 163.1 TRLOTUP).

*Se requiere un empresario constructor en el sistema de ejecución por urbanizador empresario y en el de gestión por los propietarios, salvo en los casos en que, por su reducido importe las obras no alcancen el umbral de la regulación armonizada para los contratos de obras (5.382.000€ 5) o de concesión de obra pública, o por quedar desierto el proceso de selección, se pudiera prescindir de esta figura (art. 163.2 TRLOTUP). **En los supuestos de cuantía inferior a los umbrales establecidos, no hace falta licitar** y en los casos de ausencia de licitadores, el agente urbanizador asumirá, por sí mismo o por una tercera persona, la ejecución de la obra por falta de ofertas que concurran a la licitación, cumpliendo lo establecido en su pliego. El contratista deberá estar clasificado cuando lo exija la legislación de contratos del sector público.*

La relación del agente urbanizador y la empresa constructora tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 163 TRLOTUP. La Administración solo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho. El urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la Administración respecto al dominio público. Hay una previsión expresa en el TRLOTUP para el caso de que la baja que se obtenga en la licitación para seleccionar al empresario constructor se trasladará a los propietarios.

5. Según dispone el artículo 20.1 LCSP, con la cuantía actualizada por Orden HFP/1499/2021, de 28 de diciembre. “

Por tanto, de conformidad con la regulación urbanística establecida en el artículo 163 del TRLOTUP, interpretada de forma oficial por dicha GUÍA, en nuestro supuesto, nos encontramos con un Programa de Actuación Aislada de la Manzana A-2 del Plan de Reforma Interior dotacional del ámbito del Sector Poniente Suelo Urbano UE-1, aprobado en régimen de gestión por las personas propietarias, con un presupuesto de 2.034.710,41-€, inferior a los umbrales establecidos en TRLOTUP y el LCSP. Por tanto, en aplicación del artículo 163.2 del TRLOTUP, no hace falta licitar, y por lo tanto no se requiere empresario constructor, y en consecuencia, el urbanizador-propietario asumirá por sí mismo o por una tercera persona la ejecución de las obras previstas en el contrato

Conclusión:

No obstante lo expuesto, y a la vista que el informe del Interventor Accidental manifiesta su disconformidad, *“(…)sin perjuicio de que en el expediente se deberá incluir informe jurídico en el que se justifique expresamente por qué no es de aplicación la Ley de Contratos del Sector Público para licitar la ejecución de dicha obra (...).”* y en aras de garantizar al máximo *“(…) los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores (...).”* invocados en el referido informe, y la previsión legal contenida en el apartado tercero del meritado artículo 163 que establece que *“La administración solo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho.”*, procede remitir este informe al Departamento Municipal de

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
YÁÑEZ SANCHEZ MERCEDES - TECNICO JURIDICO URBANISMO	27-02-2023 11:25:05





Contratación para que con mejor criterio fundado en Derecho emita informe motivado respecto a si es de aplicación la Ley de Contratos del Sector Público.

Lo que se informa, sin perjuicio de la resolución que con mejor criterio fundado en Derecho se adopte.

ID DOCUMENTO: u9nIPf5EbndE/Fh54sRh9HnWAgg=
Verificación código: <https://sede.benidorm.org/verifica>



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
YAÑEZ SANCHEZ MERCEDES - TECNICO JURIDICO URBANISMO	27-02-2023 11:25:05