



Expte. Núm.: 5490/2025/GEN

Asunto: Acuerdo relativo a la Resolución de la condición de Agente Urbanizador de la UE nº 2 del Sector NPR-1 LA GAVINA.

Ylenia Díaz Morán, Secretaria del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, (Valencia),

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 1 de diciembre de 2025 y con la salvedad del art. 206 del ROFRJCL, adoptó el siguiente acuerdo:

- URBANISMO. ACUERDO RELATIVO A LA RESOLUCIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR DE LA UE Nº 2 DEL SECTOR NPR-1 LA GAVINA.

PROPUESTA DE INICIO DE LA RESOLUCIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR DE LA UE nº 2 DEL SECTOR NPR-1 LA GAVINA

Vista la Providencia de Alcaldía de 16 de octubre de 2025, por la que se dispone la incoación de expediente para la tramitación de resolución de la condición de agente urbanizador de la UE nº 2 DEL SECTOR NPR-1 LA GAVINA, y en base a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por Resolución de Alcaldía 1773/2003 de 5 de noviembre se inicia el trámite para la aprobación de la documentación presentada por ATROTA BELLADONA, S.L. relativa al Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector NPR-1 La Gavina.

Mediante providencia de Alcaldía de 17 de diciembre de 2003 se resuelve requerir a ATROTA BELLADONA, S.L. la paralización de las obras de la UE nº2 del Sector NPR-1 La Gavina.

Iniciados los trámites de exposición pública y detectados errores en la documentación y su tramitación se requiere subsanación conforme al informe del Arquitecto Municipal de 9 de enero de 2004.

En fecha 10 de febrero de 2004 se dicta Resolución de Alcaldía nº 263 rectificando errores detectados en la tramitación y dando nuevo trámite de audiencia a los titulares afectados por el Programa.

El 6 de abril de 2004, por parte de ATROTA BELLADONA, S.L. se presenta nueva documentación relativa al PAI de la UE2 del Sector NPR-1 solicitando su trámite y aprobación, integrada por:

- Plan parcial del sector
- Documento de Homologación del Sector



- Solución conjunta de saneamiento entre los sectores La Gavina y Gallipont Sur
- Memoria del Programa de la UE2
- Proyecto de Urbanización de la UE2

La Homologación y el Plan Parcial anuncia exposición pública en el diario Levante EMV de fecha 20 de julio de 2004 y en el DOGV nº 4812 de fecha 4 de agosto de 2004.

Por Resolución de Alcaldía nº 1117/2004, de 17 de junio, se acuerda someter dicha propuesta a información pública, con carácter simultáneo al concurso para la selección del Urbanizador. Transcurrido el plazo legalmente establecido, se presenta proposición jurídico económica por parte de ATROTA BELLADONA, S.L., siendo la única oferta. Se procede a la apertura en fecha 3 de septiembre de 2004 y a la exposición pública durante el plazo de 10 días.

El 8 de noviembre de 2004, ATROTA BELLADONA, S.L. presenta mejora económica a la propuesta jurídico económica y presentada, con nº de registro de entrada nº 17318.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2004, declaró seleccionado al Urbanizador al único proponente ATROTA BELLADONA, S.L. Dicho acuerdo de adjudicación era provisional respecto al Plan Parcial y Documento de Homologación. Asimismo, en dicho acuerdo se aprueba el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 2 de la Actuación Integrada del Sector NPR-1 "LA GAVINA".

TERCERO.- Consta ingreso de fianza, en fecha 13 de abril de 2005, mediante aval bancario de la adjudicación del PAI de la UE 2 del sector NPR1 "La gavina", correspondiente con el 7% del coste de urbanización, esto es, un importe de 72.471,00 € (SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN EUROS).

CUARTO.- La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 15 de diciembre de 2005, en su fundamento de derecho tercero acordaba supeditar la aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial del Sector Residencial NPR1 "La Gavina" al cumplimiento de determinados condicionantes.

QUINTO.- El 27 de noviembre de 2006, tiene entrada en este Ayuntamiento (nº de registro 020578), requerimiento del Servicio Territorial de Planificación, sección de Gestión y Disciplina, requerimiento de información, entre otros, sobre la existencia de licencia municipal de obras en ejecución junto a la carretera CV-372, dado que se han detectado obras de urbanización no autorizadas junto al PK3+200. Consta nuevo requerimiento de fecha 16 de noviembre de 2007 (nº de registro 020631), por parte de la Conselleria de Medio ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, al mismo efecto tras la visita realizada el 8 de marzo de 2007 por parte de los técnicos inspectores de dicha Conselleria.



SEXTO.- El 19 de abril de 2010 se presenta en este Ayuntamiento, escrito del técnico redactor del Programa, adjuntando Texto Refundido del PAI del Sector NPR-1 en el que se recogen las subsanaciones requeridas por la CTU en fecha 15 de diciembre de 2005, procediendo a su remisión para su aprobación definitiva.

El 11 de agosto de 2010 se presenta escrito en este Ayuntamiento por parte del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, en el que se adjunta informe, de fecha 19 de julio de 2010, sobre deficiencias en el Texto Refundido, entre ellas:

- justificación de la suficiencia de recursos hídricos
- audiencia a los propietarios afectados por las rotondas de la carretera CV-372
- justificación del cumplimiento del acuerdo de la CTU de 15 de diciembre de 2005 y presentación del Texto Refundido que justifique el mencionado cumplimiento

Aquagest Levante, S.A emite en julio de 2010 informe sobre la disponibilidad recursos hídricos para el abastecimiento de agua potable en el Sector NPR-1 La Gavina. Se practica el trámite de audiencia a los propietarios afectados por las rotondas, y el Arquitecto Municipal emite informe favorable al Texto Refundido en fecha 22 de diciembre de 2010.

SEPTIMO.- El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 12 de enero de 2011 aprueba provisionalmente el Texto Refundido del Programa de Actuación Integrada de la UE nº 2 del Sector NPR-1 La Gavina.

OCTAVO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 28 de octubre de 2011 (BOP nº 50 de 28/02/2012), acordó la aprobación definitiva la Homologación y Plan Parcial del Sector NPR1- La Gavina.

NOVENO.- En fecha 21 de febrero de 2012 le fue notificada a la mercantil ATROTA BELLADONA S.L. la Providencia de Alcaldía por la que se le requería para que en el plazo máximo de un mes formalizara el Contrato de Programación y en el plazo máximo de dos meses practicará las comunicaciones previas previstas en el artículo 166 de la LUV y en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo para la opción de la modalidad de retribución presentará el Proyecto de Reparcelación para su sometimiento a información pública. En virtud de lo anterior, el 21 de marzo de 2012, se suscribió el correspondiente Convenio-Contrato para el Desarrollo de la Actuación Integrada.

Por Providencia de Alcaldía de 16 de julio de 2012, se requirió nuevamente al urbanizador para que cumpliera los plazos para el desarrollo de la actuación, concediéndole un plazo de diez días para que informara de las gestiones realizadas y acreditara el cumplimiento de su obligación de practicar las comunicaciones previas del artículo 166 de la LUV.

No habiendo tenido contestación el requerimiento anterior, se le instó nuevamente por Providencia de Alcaldía de 14 de diciembre de 2012 para que cumpliera sus obligaciones como



urbanizador, concediéndole un plazo de diez días para que informara de las gestiones realizadas al respecto.

Tras varios requerimientos por parte de este Ayuntamiento, el urbanizador presentó el 25 de septiembre de 2013 dos copias en papel del Proyecto de Reparcelación Voluntaria.

A la vista del proyecto de reparcelación presentado se requirió al urbanizador la subsanación y aportación de la documentación en base al informe técnico emitido el 27 de septiembre de 2013. Este requerimiento fue atendido parcialmente, por lo que no se pudo proseguir la tramitación del proyecto de reparcelación.

Mediante Providencia de 2 de diciembre de 2013 (registro de salida 008243 de 3 de diciembre de 2003), se acuerda requerir a ATROTA BELLADONA, S.L. el cumplimiento de las obligaciones, relativas a la subsanación del proyecto de reparcelación, con advertencia de que el eventual incumplimiento puede comportar la imposición de penalidades así como la resolución de la condición de agente urbanizador.

DECIMO.- En fecha 1 de abril de 2014 se recibe en este Ayuntamiento, escrito de Iberdrola fechado el 28 de marzo de 2014, en el que se recoge en relación con la electrificación del sector, que dado que desde el 27 de junio de 2012 no se ha recibido documentación alguna, se procede al desistimiento del expediente.

DECIMOPRIMERO.- En fecha 26 de marzo de 2020, la Arquitecta municipal emite informe contestación a petición del AU, mediante registro de entrada 2019019981, de fecha 18 de noviembre de 2019, en el que solicita que el Ayuntamiento precinte el ámbito de la UE por el peligro que puede suponer. En dicho informe se le recuerda la obligación del AU de la conservación de las obras por parte del AU hasta su recepción, y se le requiere para que con carácter de urgencia proceda a tomar las medidas en materia de seguridad y salud necesarias

Asimismo, la Arquitecta municipal, emite informe el 16 de junio de 2021 a petición del AU (nº de registro 2021008134 de 16 de junio de 2021) sobre la no existencia de expediente de resolución de la condición de agente urbanizador, en el que se hace constar que ello no es óbice para que el Ayuntamiento pueda iniciar expediente de penalidades y/o resolución por incumplimiento.

Y a estos antecedentes de hecho, le son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO.- RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE EN MATERIA URBANÍSTICA

Primero: La disposición Transitoria Duodécima del Real Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante TRLOTUP), establece:



"Disposición Transitoria Duodécima. Programas aprobados

1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad al 20 de agosto de 2014 se registrarán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior.

2. No obstante lo anterior, en el procedimiento de resolución o prórroga del programa de actuación integrada o aislada no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones."

Segundo: Resulta pues aplicable, excepto en la necesidad de solicitar el dictamen del Consejo Superior de Territorio y urbanismo, modificado por la LOTUP y posterior TRLOTUP, la **Ley 6/1994**, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, **Reguladora de la Actividad Urbanística** (LRAU), que al respecto establece:

" Artículo 29. Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas. Objeto y determinaciones.

[...]

Art. 29.10)

[...]

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.

[...]

Art. 29.13) Otras incidencias

Las relaciones derivadas de la adjudicación del programa se registrarán por las 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.

La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo dictamen del Consejo Superior de Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la actuación a las previsiones del [artículo 10](#). El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

Declarar, de conformidad con el referido dictamen, la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlos en el régimen propio de las actuaciones aisladas.

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:

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

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.

Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes."

"Artículo 66.- Prerrogativas del Urbanizador y derechos de los propietarios afectados.-

1. El Urbanizador será retribuido según dispone el artículo 29.9 y el propietario afectado por la Actuación puede cooperar con él conforme a dicho precepto. Las relaciones entre ambos se articularán preferentemente en los términos que libremente convengan, siempre que respeten la ordenación urbanística y la Programación aprobada.

[...]

4. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el Urbanizador que incumpla la obligación expresada en el número anterior adeudará a la Administración actuante:

- A) En caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y*
- B) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resultaría conforme al apartado anterior, según el tipo legal del dinero.*

La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos."

SEGUNDO.- RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE EN MATERIA DE CONTRATACION

Primero: Resulta aplicable la legislación en materia de contratación pública vigente en el momento de la adjudicación del PAI, esto es, esto es, el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el **texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas** (en adelante TRLCAP). Esta normativa resulta de aplicación en la medida en que el artículo 29.13 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística dispone que *"las relaciones derivadas de la adjudicación del programa se regirán por las 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."

En particular se deben tener en cuenta los siguientes artículos:

" De la resolución de los contratos.

Artículo 111. Causas de resolución.

Son causas de resolución del contrato:

- a) La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista.
- b) La declaración de quiebra, de suspensión de pagos, de concurso de acreedores o de insolvente fallido en cualquier procedimiento, o el acuerdo de quita y espera.
- c) El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista.
- d) La falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley y la no formalización del contrato en plazo.
- e) La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, párrafo d).
- f) La falta de pago por parte de la Administración en el plazo de ocho meses, conforme al artículo 99.6.
- g) El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.
- h) Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato.
- i) Las que se señalen específicamente para cada categoría de contrato en el articulado de esta Ley.

Artículo 112. Aplicación de las causas de resolución.

1. La resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación, de oficio o a instancia del contratista, en su caso, mediante procedimiento en la forma que reglamentariamente se determine.
2. La declaración de quiebra, de concurso de acreedores, de insolvente o de fallido en cualquier procedimiento originará siempre la resolución del contrato. En los restantes casos de resolución de contrato el derecho para ejercitarla será potestativo para aquella parte a la que no le sea imputable la circunstancia que diere lugar a la misma, sin perjuicio de que en los supuestos de modificaciones en más del 20 por 100 previstos en los artículos 149, párrafo e); 192, párrafo c), y 214, párrafo c), la Administración también pueda instar la resolución.
3. Cuando la causa de resolución sea la muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual la Administración podrá acordar la continuación del contrato con sus herederos o sucesores.
4. La resolución por mutuo acuerdo sólo podrá tener lugar cuando no concurra otra causa de resolución imputable al contratista y siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la permanencia del contrato.
5. En los casos de fusión de empresas en los que participe la sociedad contratista continuará el contrato con la entidad absorbente o resultante de la fusión, que quedará subrogada en todos los derechos y obligaciones dimanantes del mismo.



6. En los supuestos de escisión, aportación o transmisión de empresas o ramas de la misma continuará el contrato con la entidad resultante o beneficiaria, que quedará subrogada en los derechos y obligaciones dimanantes del mismo, siempre que la entidad resultante o beneficiaria mantenga la solvencia exigida al acordarse la adjudicación.

7. En la quita y espera y en la suspensión de pagos la Administración potestativamente continuará el contrato si el contratista prestare las garantías suficientes a juicio de aquélla para la ejecución del mismo.

8. Si la causa de resolución fuera la falta de prestación de garantías complementarias, la resolución afectará a la totalidad del contrato.

9. En el supuesto de demora a que se refiere el párrafo e) del artículo anterior, si las penalidades a que diere lugar la demora en el cumplimiento del plazo alcanzasen un múltiplo del 5 por 100 del importe del contrato, se estará a lo dispuesto en el artículo 95.4.

10. El incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato por parte de la Administración originará la resolución de aquél sólo en los casos previstos en esta Ley.

Artículo 113. Efectos de la resolución.

1. En los supuestos de no formalización del contrato en plazo por causas imputables al contratista se estará a lo dispuesto en el artículo 54.3.

2. Cuando obedezca a mutuo acuerdo los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado entre la Administración y el contratista.

3. El incumplimiento por parte de la Administración de las obligaciones del contrato determinará para aquélla, con carácter general, el pago de los daños y perjuicios que por tal causa se irroguen al contratista.

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.

Artículo 149. Causas de resolución.

Son causas de resolución del contrato de obras, además de las señaladas en el artículo 111, las siguientes:

a) La demora en la comprobación del replanteo, conforme al artículo 142.

b) La suspensión de la iniciación de las obras por plazo superior a seis meses por parte de la Administración.

c) El desistimiento o la suspensión de las obras por un plazo superior a ocho meses acordada por la Administración.

d) Los errores materiales que pueda contener el proyecto o presupuesto elaborado por la Administración que afecten al presupuesto de la obra, al menos, en un 20 por 100.



e) Las modificaciones en el contrato, aunque fueran sucesivas, que impliquen, aislada o conjuntamente, alteraciones del precio del contrato, en cuantía superior, en más o en menos, al 20 por 100 del precio primitivo del contrato, con exclusión del Impuesto sobre el Valor Añadido, o representen una alteración sustancial del proyecto inicial.

Artículo 151. Efectos de la resolución.

1. La resolución del contrato dará lugar a la comprobación, medición y liquidación de las obras realizadas con arreglo al proyecto, fijando los saldos pertinentes a favor o en contra del contratista. Será necesaria la citación de éste, en el domicilio que figure en el expediente de contratación, para su asistencia al acto de comprobación y medición.

2. Si se demorase la comprobación del replanteo, según el artículo 142, dando lugar a la resolución del contrato, el contratista sólo tendrá derecho a una indemnización equivalente al 2 por 100 del precio de la adjudicación.

3. En el supuesto de suspensión de la iniciación de las obras por parte de la Administración por tiempo superior a seis meses, el contratista tendrá derecho a percibir, por todos los conceptos, una indemnización del 3 por 100 del precio de adjudicación.

4. En caso de desistimiento o suspensión de las obras iniciadas por plazo superior a ocho meses, el contratista tendrá derecho al 6 por 100 del precio de las obras dejadas de realizar en concepto de beneficio industrial, entendiéndose por obras dejadas de realizar las que resulten de la diferencia entre las reflejadas en el contrato primitivo y sus modificaciones y las que hasta la fecha de notificación de la suspensión se hubieran ejecutado."

Segundo: Y Real Decreto 1098/2001 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP).:

"Artículo 109 Procedimiento para la resolución de los contratos

1. La resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación, de oficio o a instancia del contratista, previa autorización, en el caso previsto en el último párrafo del artículo 12.2 de la Ley, del Consejo de Ministros, y cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) Audiencia del contratista por plazo de diez días naturales, en el caso de propuesta de oficio.

b) Audiencia, en el mismo plazo anterior, del avalista o asegurador si se propone la incautación de la garantía.

c) Informe del Servicio Jurídico, salvo en los casos previstos en los artículos 41 y 96 de la Ley.

d) Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva, cuando se formule oposición por parte del contratista.



2. Todos los trámites e informes preceptivos de los expedientes de resolución de los contratos se considerarán de urgencia y gozarán de preferencia para su despacho por el órgano correspondiente.

Artículo 113 Determinación de daños y perjuicios que deba indemnizar el contratista

En los casos de resolución por incumplimiento culpable del contratista, la determinación de los daños y perjuicios que deba indemnizar éste se llevará a cabo por el órgano de contratación en decisión motivada previa audiencia del mismo, atendiendo, entre otros factores, al retraso que implique para la inversión proyectada y a los mayores gastos que ocasione a la Administración.

TERCERO.- CAUSAS DE RESOLUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCION nº 2 DEL SECTOR NPR-1 LA GAVINA DEL PGOU

La LRAU, en su artículo 29.13 establecía que se podría resolver la adjudicación del Programa por acuerdo de la Administración actuante, en este caso el Ayuntamiento, previo dictamen del Consejo Superior de Urbanismo.

En este sentido, recordar nuevamente la Disposición Transitoria Duodécima del TRLOTUP, que exime de la obligación de solicitar Dictamen Consejo Superior de Territorio y Urbanismo, *"No obstante lo anterior, en el procedimiento de resolución o prórroga del programa de actuación integrada o aislada no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones."*

A este respecto, el artículo 29.13 de la LRAU, dispone que las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa se regirán por las 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, de ello se deduce que son también aplicables las causas de resolución previstas en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, entre las que se encuentra el incumplimiento de los plazos y demás compromisos adquiridos.

Por otro lado, el artículo 59.1 del TRLCAP establece que *"dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la presente Ley, el órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta. Los acuerdos correspondientes pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos. En el correspondiente expediente se dará audiencia al contratista"*.

Siguiendo la normativa en materia de contratación, es preciso recordar el artículo 95 del TRLCAP que dispone que el contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, de manera que en caso de demora respecto al cumplimiento del plazo total la Administración puede optar indistintamente por la resolución del contrato o la imposición de penalidades diarias.

A.- DEMORA EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO

El párrafo tercero del artículo 29.10 de la LRAU, establece que: 'El incumplimiento del plazo de ejecución de un programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público,



la caducidad de la adjudicación. El adjudicatario que incumpla sus compromisos puede ser objeto de las penas contractuales previstas en el propio programa y ser, en casos graves, privado de su condición de urbanizador".

El artículo 111.1 del TRLCAP establece que el contrato se entenderá cumplido por parte del contratista cuando éste haya realizado, de acuerdo con los términos del mismo y a satisfacción de la Administración, la totalidad de su objeto.

El artículo 112.e) del TRLCAP señala como causa de resolución del contrato la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista. Esta causa hoy se contempla en el artículo 171.4.del TRLLOTUP, que indica que la inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la remoción del urbanizador en sus funciones.

Hechas estas consideraciones legales, habría que acudir a lo establecido en el convenio suscrito, en concreto, al contenido de las obligaciones del agente urbanizador, para ver si ha habido demora en el cumplimiento de las mismas.

Tal y como queda reflejado en la cláusula quinta, que corresponde a los plazos de ejecución, en relación a la ejecución de las obras se establece un plazo de:

"Treinta y cinco meses desde su inicio. Este plazo, debido a la interconexión existente, queda supeditado al cumplimiento de la obligación de ejecución de los compromisos urbanísticos que traen causa de la aprobación del Programa que permita le Ejecución del Sector Gallipont 3. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por el director facultativo. Todo ello sin perjuicio de las eventuales prórrogas y causas de suspensión en el cómputo de los plazos que en Derecho procedan".

Recordar que, las obras de urbanización de la UE3 Gallipont, fueron recepcionadas el 16 de julio de 2010.

Recordar, también, que el Agente Urbanizador, ATROTA BELLADONA, S.L. fue requerido para que procediera al cumplimiento de sus obligaciones, tal y como consta en el expediente, pese a que, según el artículo 95.2 del TRLCAP, la constitución en mora del Urbanizador no precisa de previa intimación por parte del Ayuntamiento.

De este modo, y siendo el plazo de ejecución de las obras de urbanización se ha excedido sobradamente, y estando las obras pendientes de finalizar, es evidente que se ha producido una demora en el cumplimiento de los plazos asumidos en la ejecución del PAI.

Es cierto que no basta el simple transcurso del tiempo a que venía vinculada la ejecución del programa según ha venido determinando la Jurisprudencia de nuestros tribunales y especialmente del TSJCV, sino que además se aprecie que el incumplimiento de los plazos sea directamente imputable al urbanizador. En este sentido la sentencia TSJ Comunidad Valenciana Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, S 29-12- 2015, nº 1148/2015, rec. 180/2012, señala:

"La jurisprudencia de la Sección Segunda de esta Sala puso de manifiesto, interpretando el aludido art. 29.5 de la LRAU, que para la declaración de caducidad de los programas no bastaba el simple transcurso del tiempo a que venía vinculada su ejecución, sino que había de ser apreciada y declarada por la Administración, siendo necesario además que se apreciase que el incumplimiento de los plazos de ejecución del programa era directamente imputable al urbanizador (por todas, sentencia nº 606/04, de 15 de abril de 2004 -recurso contencioso administrativo número 1638/2001 -)."

Efectivamente, en el caso que nos ocupa, no tiene razón de ser que se incumplan tan acusadamente los plazos marcados para el desarrollo y ejecución del PAI y de ello no se derive



consecuencia alguna para el Urbanizador, a pesar de que su incumplimiento está expresamente penalizado tanto en la ley como en el convenio suscrito.

A la vista de todo lo expuesto, es evidente que el **agente urbanizador no ha finalizado la obra de urbanización en el plazo previsto** incumpliendo así los compromisos y obligaciones establecidos en la Memoria de PAI de ATROTA BELLADONA, S.L., en su calidad de agente urbanizador.

De todo lo anterior puede concluirse que el urbanizador ha incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total para la ejecución de las obras de Urbanización de la unidad de ejecución nº 2 del sector NPR-1 La Gavina del PGOU, y en consecuencia, esta mercantil no está ya en condiciones de realizar ninguna actuación urbanizadora en la citada unidad de ejecución por lo que procedería acordar el procedimiento para iniciar la Resolución de la condición de agente urbanizador, debiendo determinarse, al mismo tiempo, las consecuencias y efectos de tal resolución.

B.- INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES ESENCIALES

Una de las obligaciones esenciales en los programas es la urbanización del ámbito objeto de programación, así el artículo 30 de la LRAU establece entre los objetivos imprescindibles y complementarios de los Programas en su apartado "C) *Urbanizar completamente la Unidad o Unidades de Ejecución que constituyan el objeto del Programa y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados*"

Siendo que el PAI tiene como obligación esencial la ejecución de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, la no finalización de éstas, conlleva otro incumplimiento de los compromisos y objeto de PAI lo que conlleva otra causa de incumplimiento grave por parte del urbanizador.

Todas las circunstancias anteriores llevan a considerar que la no finalización de las obras de urbanización constituyen un incumplimiento grave y culpable de obligaciones esenciales del agente urbanizador, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción del procedimiento y de las alegaciones y documentación que pueda presentar, de modo que lo que procede es resolver la condición de Agente Urbanizador, con las consecuencias que para la resolución del contrato por causas imputables al contratista se prevén en la LRAU y en la normativa en materia de contratación, con las precisiones que se establecen en la Memoria del PAI, todo ello con independencia de las penalidades previstas en la proposición jurídico económica que se pudieran imponer por el retraso en la entrega de la obra de urbanización.

C.- CONCURRENCIA DE CAUSAS

De lo visto anteriormente, se desprende que podrían concurrir en el presente contrato dos causas de resolución del mismo, con un alcance diferente, en principio, en lo que atañe a las consecuencias de la extinción contractual, (incautación y pérdida de las garantías prestadas). Según reiterada doctrina del Consejo de Estado, baste por citar el Dictamen nº 2230/2004, de 14 de octubre, con carácter general en caso de concurrencia de varias causas de resolución de un contrato administrativo debe aplicarse de manera preferente la causa que se hubiere producido antes desde un punto de vista cronológico, doctrina que resulta de numerosos dictámenes.

Así pues, en caso de concurrencia de causas de resolución obligaría a seguirse, en principio con 'carácter general' y 'de manera preferente', la que primero se produzca en el tiempo.



En este caso, el interés público sólo puede quedar satisfecho mediante el cumplimiento del objeto del contrato, bien por parte del urbanizador -hecho que, como se desprende de los hechos acontecidos, evidentemente no va a producirse-, bien por la Administración, mediante la incautación y ejecución de las garantías que se otorgaron en su momento para garantizar precisamente la urbanización, por lo que en este caso la causa prioritaria y la que salvaguarda el interés público es sin duda la que garantice la ejecución de la obra urbanizadora, causa que no puede ser otra que el incumplimiento, ya que es la causa que lleva aparejada de manera automática la incautación de las garantías prestadas, necesarias para poder terminar la obra urbanizadora.

Así pues, de acordarse la resolución de la adjudicación, las cantidades depositadas en concepto de garantía deben quedar afectas al pago de las obras de urbanización que se encuentren pendientes de finalizar, y no a cualquier otra finalidad distinta, con independencia de la posible imposición de penalidades en las que el agente urbanizador haya podido incurrir.

No debe olvidarse que nos encontramos ante un contrato administrativo, por lo que los efectos y extinción se regulan por el derecho especial en materia de contratación pública, correspondiendo al órgano de contratación ejercer las prerrogativas administrativas relativas a la interpretación, ejecución, modificación y resolución del contrato; prerrogativas administrativas, que pueden ser consideradas exorbitantes y cuya justificación radica en la naturaleza de las potestades que se ejercen en este tipo de contratos, en los que el interés público subyacente debe presidir su ejercicio.

La causa prioritaria de la resolución contractual y la primera desde el punto de vista cronológico, es la demora en el cumplimiento de los plazos de ejecución de la obra de urbanización, y en segundo lugar, el incumplimiento de las obligaciones esenciales del contrato.

CUARTO.- CONSECUENCIAS DE LA RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

Las consecuencias que supone en este caso dicha resolución, conforme al artículo 29, apartados 10 y 13 de la LRAU, son:

Caducidad de la adjudicación por incumplimiento del plazo, en lo que respecta a las actuaciones pendientes de realizar.

A) De esa resolución de la adjudicación deriva la ineficacia del convenio entre Ayuntamiento y urbanizador, en cuanto a la prosecución de las actuaciones urbanizadoras por parte de éste.

B) Cancelación y pérdida de eficacia en su conjunto del Programa aprobado (art.29.13, párrafo segundo).

Partiendo de que el acuerdo de aprobación del PAI contiene dos actos esenciales, la aprobación del programa y su adjudicación a un urbanizador privado, cabe adoptar las siguientes medidas:

i) La resolución de la adjudicación del Programa y pérdida de la condición de agente urbanizador.

ii) La subsistencia del Programa y del proyecto de urbanización, en lo relativo a las actuaciones pendientes dado que las obras de urbanización están ejecutadas parcialmente.

Debe recordarse que la LRAU, en su artículo 7.2, dispone que "la ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta", y en su artículo 29.13, letra c), establece que en caso de resolución se podrá acordar, como alternativa a una nueva programación, que "en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa", se disponga la devolución de la contribución a las cargas de urbanización efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de



terrenos si no se va a acometer una nueva programación, o compensar a los propietarios con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el urbanizador, cuando ésta proceda.

En este caso, dado el grado de ejecución del Programa, sería contrario al interés público devolver cuotas ya aplicadas a las obras de urbanización, en caso de haberse llegado a girar. Antes bien, es congruente con el interés público, que no se perjudica, sino que se salvaguarda, terminar y legalizar las obras de urbanización pendientes.

Conforme al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (art. 4), el TRLOTUP (art. 2) y la LRAU (art. 1), el Ayuntamiento asume por ley la dirección pública de los procesos urbanísticos y, en consecuencia, la tutela y supervisión de toda actuación urbanística, por lo que debe atender, por razones evidentes de interés general, la conclusión del PAI.

Corresponde así al Ayuntamiento de Riba-roja de Turia asumir por ley la dirección pública de los procesos urbanísticos y, en consecuencia, la tutela y supervisión de toda actuación urbanística, por lo que debe atender, por razones evidentes de interés general, la conclusión del Programa.

C) Liquidación del contrato con el agente urbanizador: Variará en función del modelo de gestión que se asuma finalmente.

QUINTO.- GARANTIAS

La garantía responde del total cumplimiento de los objetivos imprescindibles y complementarios del Programa, y por consiguiente hasta tanto se hayan logrado plenamente, se dote a las parcelas de la condición de solar y quede integrada en el entorno urbano (arts. 6.4, 29.8 y 30.1 LRAU).

Visto que según el artículo 44.c) de la Ley 13/1995, la garantía definitiva responde de la incautación que pueda decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo establecido en el mismo o con carácter general en esta Ley.

El artículo 113.4 del TRLCAP establece que *"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"*.

Y el artículo 113.5 del TRLCAP añade que *"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"*.

No obstante, al regirse este contrato por sus propias normas con carácter preferente, previamente hay que aplicarla a la finalidad establecida en la LRAU, como ley especial, de compensación a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización (artículo 29.13, letra c, subapartado 2), que aquí se concretará en destinar su importe a costear la completa terminación de las obras de urbanización para su posterior recepción municipal.

Existe, según ha quedado acreditado anteriormente, un incumplimiento del contrato, hecho que responde a una de las causas de resolución del contrato previstas en el artículo 111 del TRLCAP y es el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.

Resulta necesario analizar las consecuencias que este hecho produce en la relación contractual, porque lo que es evidente es que la obra urbanizadora, se encuentra inconclusa, y de ninguna manera puede entenderse el contrato cumplido con las premisas del precitado artículo 110 del TRLCAP, ya que la obligación de urbanizar, recogida en el PAI como uno de los objetivos esenciales, se ha incumplido.



La consecuencia de esta 'falta de ejecución de la obra urbanizadora', es decir, del incumplimiento del contrato, determina la incautación de las garantías que el urbanizador tiene constituidas para garantizar la ejecución de la obra urbanizadora.

Ahora bien, debe hacerse hincapié, en virtud del art. 113.4 del TRLCAP, que el efecto automático de la incautación de la garantía en los casos de resolución del contrato por incumplimiento, se produce por la culpabilidad del contratista, culpabilidad que en este caso viene constatada tanto por el transcurso de los diversos plazos otorgados a la mercantil para la ejecución de la obra, señalando que la situación de paralización de las obras conforme se desprende del Informe de la Arquitecta Municipal 'no puede imputarse a persona o entidad distinta del urbanizador, por lo que puede considerarse que la inejecución de las obras de urbanización son de exclusiva responsabilidad del agente urbanizador.

Por lo que respecta al significado del término 'culpable', en la legislación aplicable, Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP), dicho termino significa únicamente que el incumplimiento es imputable al contratista (en este caso urbanizador), y no a la Administración, ni tampoco debido a causas de fuerza mayor o hecho fortuito. En este caso es claro que el incumplimiento es imputable exclusivamente al urbanizador, entre cuyas obligaciones principales está la finalización de las obras de urbanización, y que la Administración no ha realizado actuación alguna que le impida el cumplimiento de sus obligaciones, ni tampoco es achacable tal incumplimiento a causas de fuerza mayor o hecho fortuito.

SEXTO.- PROCEDIMIENTO Y TRAMITACION

En cuanto al procedimiento a seguir para la resolución del contrato poco se establece en la normativa urbanística, limitándose a señalar el artículo 29.13 de la LRAU que *'las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa en lo que estas no contradigan lo dispuesto por esta Ley ni sean incompatibles con los principios de la misma en los términos que reglamentariamente sean desarrollados'*.

Así mismo, el apartado segundo de este mismo precepto señala que: 'La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo Dictamen del Consejo Superior de Urbanismo.

En este sentido recordar lo establecido en la Disposición transitoria duodécima del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en cuanto que no se requiera el Dictamen del Consejo Superior de Urbanismo.

"Programas aprobados.

- 1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad al 20 de agosto de 2014 se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior.*
- 2. No obstante lo anterior, en el procedimiento de resolución o prórroga del programa de actuación integrada o aislada no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones."*



El procedimiento a seguir para la resolución del contrato viene recogido en la legislación contractual administrativa; así el artículo 113.1 del TRLCAP establece que esta se acordará por el órgano de contratación mediante procedimiento en la forma que reglamentariamente se determine.

Siendo asimismo de aplicación el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, que aprueba el Reglamento General de Contratos de las Administraciones Públicas (RGCAP), de conformidad con el requisito del artículo 109, debe proponerse la incautación de las garantías.

Por lo que al plazo para resolver respecta, el presente procedimiento en virtud del cual se pretende resolver la adjudicación del PAI UE nº 2 del Sector NPR-1 La Gavina, con pérdida de la condición de agente urbanizador no tiene, en la legislación urbanística, un plazo establecido ni tampoco se establece plazo en la normativa contractual a la que se remite para esta materia. Según el artículo 21.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el plazo máximo el genérico de tres meses, pudiendo, por existencia de causas excepcionales, como el tiempo transcurrido, la inactividad del agente urbanizador, y los propietarios afectados, justificar la concurrencia de una causa excepcional prevista en el artículo 21.6 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para ampliar del procedimiento a seis meses.

Dicho lo anterior, aun cuando no sea de aplicación, la Ley de Contratos del Sector Público establece un plazo máximo de ocho meses para instruir y resolver los expedientes de resolución contractual. Por ello, por una razón de prudencia y de máximas garantías al Agente Urbanizador, se considera aplicable el plazo de **OCHO MESES**.

Aunque la normativa urbanística se remita a la Ley de Contratos y ésta no lo exija expresamente, hay que tener en cuenta que la principal peculiaridad de los PAIs como contratos públicos es que la actuación no se financia con cargo a los presupuestos de las Administraciones Públicas, sino que legalmente la obligación de soportar el pago de las cargas de urbanización pesa sobre los propietarios incluidos en la actuación, que no son parte en la relación contractual (pues no son ni Administración ni contratista), pero que se ven afectados directamente por su desarrollo, por lo que procede dar trámite de Audiencia de los propietarios y afectados de bienes y derechos.

Por todo lo expuesto, el procedimiento a seguir para la resolución del presente contrato, podemos concluir señalando que deben seguirse las siguientes actuaciones:

- 1.- Trámite de Audiencia por plazo de quince días a ATROTA BELLADONA, S.L como agente urbanizador, a los propietarios, y titulares de bienes y derechos.
- 2.- Informe jurídico
- 3.- Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva, cuando se formule oposición por parte del contratista; en nuestro caso, este órgano es el Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, regulado por Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana y el Decreto 37/2019, de 15 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

Según señala el artículo 10 de la citada Ley, el informe del Consejo Jurídico Consultivo "será preceptivo en los casos de 'resolución de los contratos administrativos cuando se formule oposición por parte del contratista y, en todo caso, en los supuestos previstos en la legislación de contratos del Estado', señalando el artículo 14 de la misma que los dictámenes han de ser emitidos en un plazo máximo de un mes a contar desde la



recepción del expediente; así mismo cuando se haga constar la urgencia del dictamen, el plazo máximo para su emisión será de diez días.

4.- Finalmente, corresponde a la administración actuante la adopción del acuerdo de resolución de la adjudicación del Programa

SÉPTIMO. ÓRGANO COMPETENTE

El órgano competente para la adopción del acuerdo de rescisión de la condición de agente urbanizador, es el **Ayuntamiento Pleno**. Aun no estando previsto expresamente en la LRAU, se entiende que debe ser el mismo órgano competente para la aprobación y adjudicación del programa, de conformidad con el artículo 47.1 de la LRAU y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de Bases del Régimen Local

Visto el **informe de la Arquitecta Municipal de fecha 17 de octubre de 2025** y el **informe del TAG de Urbanismo de fecha 24 de octubre de 2025** en virtud de la RESOLUCIÓN DE LA ALCALDÍA nº 3704/2025 de 23 de octubre de 2025 de fecha, así como el **informe de la Secretaria General del Ayuntamiento de fecha 14 de noviembre de 2025**.

El Pleno, tras el debate que obra en su integridad en el Diario de Sesiones, por unanimidad acuerda:

Primero: Iniciar el expediente para la Resolución de oficio de la Adjudicación a la mercantil ATROTA BELLADONA, S.L. de la condición de urbanizador de la Unidad de Ejecución nº 2, del Sector NPR-1 La Gavina.

Segundo: Proponer la asunción de la gestión directa del Ayuntamiento para la finalización de las obras, siempre y cuando no haya propuesta de gestión por propietarios.

Tercero: Cuantificar, de manera provisional, la **indemnización por los daños y perjuicios** causados a este Ayuntamiento, según el por el incumplimiento culpable del urbanizador en **un importe de 27.482,36 €**; indicándole que el citado importe se deberá hacer efectivo mediante ingreso en la cuenta corriente de titularidad municipal que a continuación se indica; en los plazos establecidos en el artículo 62.2 de la Ley General Tributaria.

CAJAMAR ES14 3058 7027 3427 3200 0022

Cuarto: Dar trámite de audiencia por plazo de QUINCE DÍAS HÁBILES al urbanizador y al avalista (CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA) para vista del expediente, pudiendo alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, en relación a la resolución.

Quinto: Incautar el aval bancario por importe de 72.471,00 € de CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA, inscrito en el Registro Especial de Avaluos con el nº de registro 00120387, depositado como garantía definitiva de las obras de urbanización, hasta obtener el resultado de la liquidación definitiva del estado de ejecución de las obras.



Sexto: Dar traslado del presente acuerdo al Departamento de Tesorería, a los efectos de lo dispuesto en los apartados tercero y quinto.

Séptimo: Concluida la tramitación anterior, si el contratista formula oposición, se elaborará el correspondiente informe jurídico y se solicitará Dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, para que se emita con carácter de urgencia, en el plazo máximo de diez días hábiles desde la recepción del expediente (arts. 10.8.c, y 14.2 de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat, de creación del Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad Valenciana y art. 71 del Decreto 37/2019, de 15 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana), de modo que en caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.

Octavo: Proceder a abrir pieza separada para determinar el importe de liquidación de los convenios-contratos de ejecución, conforme a la totalidad de las obras ejecutadas, las cuotas recaudadas y los perjuicios originados a la administración, provisionalmente establecida en **27.482,36 €**, requiriendo al urbanizador y a los propietarios afectados y demás titulares de bienes y derechos de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector NPR-1 La Gavina para que, en el plazo de un mes, acrediten los importes efectivamente pagados o cobrados en el seno de la presente actuación urbanística.

Y para que conste expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde en Riba-roja de Túria

Vº. B
El Alcalde