



Recurso nº 1003/2018 CA Comunidad Valenciana 229/2018

Resolución nº 1012/2017

**RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO CENTRAL
DE RECURSOS CONTRACTUALES**

En Madrid a 2 de noviembre de 2017.

VISTO el recurso interpuesto por D^a M. A. M. A., en representación de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA (en adelante SAREB), contra “*el anuncio de licitación y las Bases Particulares*” de la licitación convocada por el Pleno del Ayuntamiento de Torreblanca para la “*Selección del Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución U.E.1 de los sectores 4, 7, 8, 9 y 10 de Suelo Urbanizable del Municipio de Torreblanca (Castellón)*”, el Tribunal, en sesión del día de la fecha, ha adoptado la siguiente resolución:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento Pleno de Torreblanca en sesión celebrada el día 23 de marzo de 2.015, acordó la resolución del convenio urbanístico suscrito en fecha 24 de febrero de 2.006, con el Agente Urbanizador, la mercantil Urbanizadora Torremar S.A., para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI) de la Unidad de Ejecución que comprende los sectores IV, VII, VIII, IX y X de Torreblanca, por incumplimiento de su obligación esencial de ejecutar el contrato en los términos convenidos.

En el punto quinto de la parte dispositiva de dicho acuerdo se dispuso la continuación de la programación, bien por gestión directa o bien por gestión indirecta, manteniendo la clasificación urbanística aprobada.



Por ello, se encargó a los Servicios Técnicos Municipales la redacción de una propuesta de Bases de Programación para el desarrollo de los sectores 4, 7, 8, 9 y 10 de Torreblanca, de conformidad con lo previsto en el artículo 122 de la Ley 5/2.014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP), para la selección de nuevo Agente Urbanizador manteniéndose la alternativa técnica elegida en su momento por el Ayuntamiento y que previamente a su aprobación, se expondría al público.

Segundo. En consecuencia de ello, por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de fecha 17 de octubre de 2.017 se acordó:

“PRIMERO.- Exponer al público mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, y en la página web del Ayuntamiento (Sede Electrónica), durante el plazo de un mes, las bases particulares para la selección del Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución U.E.1, de los Sectores 4, 7, 8, 9 y 10 de suelo urbanizable de Torreblanca, redactadas por los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento, para que los interesados puedan alegar sobre las mismas y sobre el desarrollo y ejecución

Programa de Actuación Integrada, y presenten la documentación o justificaciones que estimen pertinentes.

SEGUNDO.- Comunicar la parte dispositiva del presente acuerdo a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de los Sectores 4, 7, 8, 9 y 10 de suelo urbanizable de Torreblanca, informándoles, así mismo, que, en el supuesto que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 114 de la LOTUP, puedan manifestar su voluntad de realizar la ejecución del Programa de Actuación Integrada, en la modalidad prevista como “gestión urbanística por los propietarios”.

Notificándose expresamente a la ahora recurrente, SAREB, en fecha 18 octubre 2017, registro de Salida nº 2307, con acuse de recibo de fecha 20 de octubre de 2017.

Asimismo, se publicó anuncio de exposición al público en el Boletín Oficial de la Provincia nº 128 de 26 de octubre y en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana nº 8.159 de



30 de octubre, finalizando el plazo para la presentación de alegaciones o de propuestas de desarrollo de la actuación por parte de los propietarios, el día 30 de noviembre de 2.017

Durante el plazo de exposición al público, ningún propietario manifestó su voluntad de realizar la ejecución del PAI, en la modalidad prevista como “gestión urbanística por los propietarios”.

Se formulan alegaciones por algunos interesados, la SAREB, las presentó el 22 noviembre de 2018, Registro de Entrada nº 6156.

Tercero. A partir de los antecedentes anteriormente descritos, por los servicios técnico-jurídicos municipales se han introducido modificaciones en el documento sometido a exposición pública de Bases para la Selección del Urbanizador del PAI de la Unidad de Ejecución UE-1, de los sectores 4, 7, 8, 9 y 10 de suelo urbanizable del municipio de Torreblanca de acuerdo con las siguientes consideraciones:

1º.- En relación al cambio experimentado en la legislación de contratación del sector público, se ha procedido a la adecuación del articulado referido en las Bases, a las disposiciones de la nueva Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público en detrimento del derogado Real Decreto Legislativo 3/2.011, de 14 de noviembre.

2º.- En relación a la entrada en vigor del PATIVEL, las determinaciones incluidas en el mismo (especialmente en la Disposición Transitoria Primera) permiten el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-1, de los sectores 4, 7, 8, 9 y 10 de suelo urbanizable del municipio de Torreblanca, mediante la selección de un nuevo Agente Urbanizador de acuerdo con las Bases de Programación que se adjunta al presente informe.

3º.- En relación a las alegaciones formuladas dentro del plazo legalmente establecido para ello, se incorporó el contenido de las alegaciones informadas favorablemente y posteriormente aprobadas por el órgano municipal competente.

En concreto, respecto a la Alegación presentada por M. A. M. A., en representación de la Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante SAREB)



con registro de entrada nº 6.156 de 22 de noviembre de 2.017, se solicita que se impute a la nueva programación de los terrenos, reduciendo la carga a soportar a los propietarios, las partidas oportunas de la liquidación con el anterior Agente Urbanizador, que se impute a la nueva programación las cantidades correspondientes a la cuota número 1 y que se justifique el beneficio del urbanizador establecido en las bases.

En relación a la misma, tras el preceptivo informe, se estimó parcialmente la alegación de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- a) Efectivamente, cuando se obtengan las cantidades correspondientes a la liquidación del Convenio con el anterior Agente Urbanizador, sobre el que ya penden varios recursos contencioso-administrativos, se deberán incluir para descontar las cargas de urbanización a repercutir a los propietarios, en los conceptos que se señaló en la memoria aprobada.
- b) Sobre la cuota número 1, los conceptos que en ella se integraban, ya no forman parte de las cargas de urbanización a repercutir a los propietarios.
- c) En relación a la discrepancia de cantidades, esta se debe a la aplicación o no del IVA correspondiente
- d) En cuanto al beneficio del Agente Urbanizador, se ha previsto en las Bases el correspondiente al 10 % del importe de las Obras de urbanización incluidas en el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, que no supera el recogido en el artículo 144 de la LOTUP, y que en el procedimiento de selección, dentro de las cargas de urbanización, la baja de éstas es uno de los criterios a valorar en la selección del Agente Urbanizador.

En sesión celebrada el 3 de julio de 2018, el Ayuntamiento Pleno de Torreblanca acordó:

“Primero.- Estimar o desestimar las alegaciones formuladas dentro del periodo de información pública y audiencia, de conformidad con la parte dispositiva del presente acuerdo.

Segundo.- Aprobar las Bases particulares para la selección del Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UE-1, de los Sectores 4, 7, 8, 9 y 10 de suelo urbanizable de Torreblanca.



Tercero.- Iniciar el procedimiento de designación de la condición de Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución UE-1, de los Sectores 4, 7, 8, 9 y 10 de suelo urbanizable de Torreblanca de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 y siguientes LOTUP.”

Consta notificado de este acuerdo la SAREB el 12 julio 2018, registro de Salida nº 1541, acuse de recibo de fecha 17 de julio de 2018, sin que haya sido objeto de recurso por parte de la ahora recurrente.

Cuarto. Cabe señalar también que por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 25 de julio de 2.017, se acordó aprobar la liquidación del PAI y fijación de los daños y perjuicios ocasionados por la resolución anticipada del Convenio urbanístico suscrito con la mercantil Urbanizadora Torremar S.A., convalidándose la aprobación de la cuota 1.

De conformidad con la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), a la vista de la ordenación aprobada, y de conformidad con su artículo 125, el Ayuntamiento de Torreblanca ha iniciado el procedimiento de designación de la condición de Urbanizador.

Como señala el artículo 115.2 LOTUP, en caso de gestión indirecta, el urbanizador será designado por la administración en pública concurrencia, respetando las reglas de transparencia, trato igualitario y no discriminación, “de acuerdo con lo dispuesto en esta ley y, supletoriamente, en la legislación de contratos del sector público”.

Quinto. Con fecha de 7 de septiembre de 2018 se publica anuncio en la Plataforma de Contratación del Sector Público del proceso de licitación del Desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada, para la selección de Agente Urbanizador de la UE 1, de los Sectores 4, 7, 8, 9 y 10 del Suelo Urbanizable de Torreblanca, con valor estimado de 58.500.021,37 euros.

El contenido de las Bases de programación viene establecido en el artículo 122 de la Ley 5/2.014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), asumiendo la Alternativa Técnica aprobada y recogiendo los aspectos jurídico-administrativos y económicos para la elección y designación del Agente Urbanizador, debiendo establecer, al menos:



- Los requisitos de solvencia técnica y económica, diferenciando las correspondientes para participar en cada una de las fases del procedimiento.
- El contenido de la documentación que debe incluir el programa de actuación integrada, cumpliendo el contenido mínimo establecido en el artículo 111 de esta ley.
- Los criterios de adjudicación de la condición de urbanizador, diferenciando aquellos que se valorarán de forma automática, por realizarse la valoración mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de las fórmulas establecidas en las propias bases de programación, y los criterios de valoración no automáticos, por precisar de un previo juicio de valor realizado por técnicos especializados.
- La cuantía y forma de constitución de las garantías, diferenciando las que se exigirán para cada fase del proceso.
- Régimen de penalidades y supuestos de resolución de la condición de urbanizador.

Sexto. Con fecha de 28 de septiembre de 2018 ha tenido entrada en el registro de este Tribunal la presentación de este recurso especial en materia de contratación, exponiendo la recurrente, en síntesis, los siguientes argumentos:

- 1) Denuncia error en el plazo para presentación de ofertas de 52 días naturales previsto en la Base XVI.
- 2) Denuncia presunta ilegalidad de las garantías exigidas y previstas en la Base XV.
- 3) Solicita la anulación de la Base IV por considerar que establece las obras complementarias con palmaria indeterminación y produciendo indefensión.
- 4) En relación con las obras interiores denuncia diversas deficiencias que alcanzan a aspectos tales como la topografía, red de drenaje, estructuras, alumbrado, etc. Concluyendo que son ejecutables y que sería necesaria la adaptación del documento técnico al cumplimiento de la normativa vigente, solicitando su anulación por generar, igualmente, indefensión para los licitadores.
- 5) En relación con la Base X sobre precio de licitación cuestiona las partidas de obras internas y de obras externas y de conexión e integración. Considerando que el



precio no es objetivo, ni recoge los presupuestos de las obras a ejecutar, por lo que entiende que no se ajusta a Derecho y solicita su anulación.

- 6) En relación con la Base XXVI, sobre modificaciones del programa de actuación integrada, considera que las modificaciones a las que podría verse sometido el programa, teniendo en cuenta que se parte de un presupuesto de licitación obsoleto y que, a su entender, no se ajusta con la realidad, podría suponer una variación de más del 10% de las cargas de urbanización, lo que supondría una nueva indefensión del proponente a agente urbanizador, quien se vería abocado a asumir a su cuenta y riesgo este incremento de coste.

Séptimo. Con fecha de 5 de octubre de 2018 se ha presentado informe por el órgano de contratación en el que se sale al paso, una a una, de las alegaciones formuladas por la recurrente, solicitándose de manera indirecta la inadmisión del recurso por falta de legitimación de la SAREB, así como la completa desestimación de sus pretensiones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Este Tribunal es competente para resolver el presente recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 LCSP y en el Convenio suscrito al efecto entre la Administración del Estado y la Generalitat Valenciana sobre atribución de competencias de recursos contractuales, mediante resolución de 10 de abril de 2013, BOE de 17 de abril de 2013.

Segundo. La recurrente ostenta la legitimación exigida en el artículo 48 de la LCSP para recurrir el acto impugnado, al ser propietaria de terrenos incluidos en el ámbito afectado por las Bases Particulares para la selección del Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UE1 de los sectores 4, 7, 8, 9 y 10 de Suelo Urbanizable del Municipio de Torreblanca (Castejón), objeto de este recurso.

Tercero. La interposición de los recursos ha tenido lugar dentro del plazo legal del artículo 50.1.a y b de la LCSP.



El recurso se interpone contra el anuncio de licitación y las Bases Particulares para la selección del Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UE1 de los sectores 4, 7, 8, 9 y 10 de Suelo Urbanizable del Municipio de Torreblanca (Castejón). Tratándose de un contrato administrativo especial, y habiéndose seguido un procedimiento abierto, de tramitación ordinaria, al amparo de lo previsto en el artículo 44.1.a), en relación con el 44.2.a) de la LCSP, debe considerarse como susceptible de recurso especial en materia de contratación.

Cuarto. Entrando al fondo de la resolución de este recurso cuyo objeto consiste en el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada que se especifica en las presentes Bases Particulares, cabe traer a colación, por su relevancia para la resolución de las controversias suscitadas, la Base 2 sobre régimen jurídico, por la que se dispone que: *“Serán de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), y las establecidas en el Reglamento General de dicha ley, aprobado por Real Decreto 1.098/2.001, de 12 de octubre (en adelante RGLCAP), así como las normas que regulan la contratación administrativa de las entidades locales que le sean de aplicación, o normas que las sustituyan.*

En caso de contradicción entre los documentos contractuales antes citados, el orden de prelación será el siguiente: Bases particulares de programación, Bases Generales de programación y Contrato para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada”.

De manera que, para todo lo no previsto en estas Bases será de aplicación supletoria, no la Ley de Procedimiento Administrativo Común pretendida por la recurrente sino la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

Por su parte, la designación del urbanizador se regula en los artículos 125 y siguientes de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, disponiendo el primero de ellos que:

“1. Una vez adoptado el acuerdo al que se refiere el artículo anterior, el ayuntamiento iniciará el procedimiento de designación de la condición de urbanizador mediante la



publicación de un anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, tras su remisión al Diario Oficial de la Unión Europea, por el que se anunciará la convocatoria de presentación de proposiciones jurídico-económicas al programa de actuación integrada.

2. El ayuntamiento debe hacer constar en el anuncio, y en los avisos, la posibilidad de presentar proposiciones jurídico-económicas al programa de actuación integrada, durante el plazo de cincuenta y dos días, contados desde la publicación de dicha convocatoria en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana”.

Como vemos la LOTUP no especifica si ha de tratarse de días naturales o hábiles, lo que determina la existencia de una laguna a integrar con la aplicación del régimen legal supletorio, que como ya sabemos es el previsto en la LCSP, cuya disposición adicional duodécima dispone que: *“Los plazos establecidos por días en esta Ley se entenderán referidos a días naturales, salvo que en la misma se indique expresamente que sólo deben computarse los días hábiles. No obstante, si el último día del plazo fuera inhábil, éste se mantendrá prorrogado al primer día hábil siguiente”*. A este respecto, en relación con el plazo de presentación de proposiciones el artículo 159 del derogado TRLCSP establecía un plazo no inferior a 52 días naturales, y el correlativo artículo actualmente vigente, el artículo 156 LCSP, dispone un plazo no inferior a 35 días, sin especificar si han de ser días naturales o hábiles, resultando por aplicación de la disposición adicional más arriba transcrita tratarse de días naturales. A la misma conclusión se llegaría por aplicación del principio de especialidad de las normas, que determinará la aplicación preferente de la LCSP frente a la LPACAP. Por lo expuesto, el motivo ha de ser desestimado.

Quinto. En relación con la pretendida ilegalidad de las garantías exigidas en la Base XV sostiene la recurrente que la Ley no distingue entre obras externas o internas a la hora de establecer la base sobre la que aplicar la garantía definitiva, por lo que dicha garantía sólo podrá ser del 5% que podrá elevarse justificadamente hasta el 10% del valor de las cargas de urbanización. Por su parte, estas son las razones ofrecidas por el órgano de contratación en su informe:

“Se encuentran recogidas en la Base XV para la selección de urbanizador del programa de urbanización integrada para el desarrollo de los sectores 4,7,8,9 y 10 de Torreblanca, de conformidad con el artículo 122 que dispone que (las cláusulas jurídico-administrativas

de las bases establecerán: ... “la cuantía y forma de constitución de las garantías, diferenciando las que se exigirán para cada fase del proceso”.

Las garantías fijadas están plenamente justificadas en aplicación tanto de Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, (LOTUP) como Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Así, de conformidad con el apartado 2 del artículo 151 de la LOTUP que regula la garantía de promoción del programa de actuación integrada, los urbanizadores aseguran sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada y es independiente y adicional respecto de otras garantías.

Por otra parte, y respecto a las obras externas, el artículo 144.2.d recoge que son cargas de urbanización en la categoría de cargas variables: “En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de esta Ley (que regula las cargas de urbanización comunes a varias actuaciones). Para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada, esta garantía es necesaria para proceder a la licitación por la Administración de las Obras externas de Urbanización que a ella le corresponde, obras que son necesarias para la completa urbanización de la Unidad de Ejecución y su integración con el entorno”.

La redacción literal del artículo 151.2 dispone que: “Los urbanizadores designados asegurarán sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por esta ley en desarrollo del programa de actuación integrada que regulan los artículos siguientes. Las bases de programación podrán aumentar justificadamente el importe de la garantía definitiva hasta el diez por cien. Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.



En los supuestos de gestión directa mediante empresa o sociedad del sector público, deberá constituirse la garantía prevista en este apartado”.

De donde resulta que la única exigencia prevista como garantía definitiva a este respecto es la del 5% del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Por lo que, sin perjuicio de ser independiente y adicional respecto de las previstas por esta ley en desarrollo del programa de actuación integrada, no se prevé por el legislador autonómico la inclusión dentro de la garantía definitiva del 100% de las cargas de urbanización correspondientes a cada una de las Obras externas y de conexión e integración. De manera que, por mucho que pudieran estar reguladas en la ley como cargas de urbanización del programa de actuación integrada de conformidad con los artículos 144.2.d) y 146, al no estarlo como garantía definitiva no cabría la incorporación de las mismas dentro de este concepto. Procediendo por esta razón la estimación del motivo.

Sexto. La recurrente impugna, asimismo, la Base IV y pide su anulación por considerar que en ella se prevén las obras complementarias con un alcance indeterminado, obras que siendo indispensables para alcanzar los objetivos perseguidos y formando parte del objeto contractual, están totalmente faltas de concreción. A este respecto, conviene traer a colación las razones vertidas en su informe por el órgano de contratación:

“Las obras complementarias (Externas y de conexión e integración) han sido definidas de manera nítida y clara en todos los trámites administrativos realizados para el desarrollo de la Programación, tanto municipales como autonómicos, desde el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 22 de julio de 2002, por el que se aprueba la Homologación Modificativa del ámbito Territorial del núcleo de Torrenuestra, pasando por el Plan Parcial de los Sectores “Dª Blanca Golf”, aprobado por el Ayuntamiento de Torreblanca en sesión Plenaria celebrada el 23 de noviembre de 2005, hasta el acuerdo plenario de fecha 25 de julio de 2017, en el que se acordó aprobar la liquidación del PAI y establecer los daños y perjuicios ocasionados por la resolución anticipada del Convenio urbanístico suscrito con la mercantil Urbanizadora Torremar, S.A.



Su origen se establece en el documento de Homologación Modificativa del ámbito Territorial del núcleo de Torrenostre y tal como se recoge en la alegación corresponden a:

- Ampliación de la infraestructura de depuración de aguas residuales existente.*
- Garantizar el suministro eléctrico del ámbito del Programa de Actuación Integrada.*
- Ejecución del Paseo y Parque Público del Litoral.*
- Garantizar el suministro de agua potable del Sector.*
- Ejecutar la 2ª Fase de la Carrasa Monrossi (Ya ejecutada la 1ª Fase).*

La necesidad de ejecución de estas infraestructuras es común a todos los Sectores de desarrollo incluidos en el ámbito de la Homologación Modificativa, por lo que su gestión (tramitación, aprobación y ejecución) al afectar a todos ellos, excede de las competencias territoriales del Agente Urbanizador de un Sector concreto.

Desde el comienzo de los desarrollos urbanísticos incluidos en la Homologación Modificativa, ha sido el Ayuntamiento el que ha realizado esta labor (1ª Fase de construcción de la Carrasa de Monrossi), no solo para evitar situaciones de poder de un Agente Urbanizador de un Sector concreto frente a otros, o por la operatividad de la gestión al estar condicionada la misma, a la aprobación de otras administraciones y organismos públicos, sino también para evitar que un solo Agente Urbanizador tuviera que financiar las infraestructuras correspondientes a otros desarrollos. Todo ello según lo dispuesto en el artículo 146 de la LOTUP, que establece las directrices a seguir cuando una misma obra pública es de común utilidad a varias actuaciones conexas.

Tal y como establece el artículo 112.2 de la LOTUP, es función, entre otras, del Agente Urbanizador, financiar las actuaciones programadas a su riesgo y ventura. Y es precisamente esto, lo que las Bases de Programación establecen como objeto en relación con las obras Externas y de conexión e integración previstas. El Agente Urbanizador únicamente financiará las mismas, repercutiendo posteriormente a los propietarios incluidos en el ámbito de desarrollo su coste, por formar parte de las cargas de urbanización que éstos deben asumir.

El coste de dichas obras, no es indefinido y arbitrario, tal y como dice el recurrente, y viene establecido por los condicionantes impuestos por las administraciones u organismos competentes en cada uno de los casos. Volvemos a incidir en que dicho coste es asumido por los propietarios de acuerdo con lo establecido en el artículo 144 de la LOTUP, y no el



Agente Urbanizador como se desprende de las manifestaciones realizadas por el recurrente.

Existen mecanismos administrativos (retasación de cargas según el artículo 147 de la LOTUP) que permiten adecuar el coste inicial del Programa a las variaciones y modificaciones que el mismo puede experimentar durante su ejecución, dado lo prolongados de la misma (varios años). Cabe por ultimo mencionar que no siempre dichas variaciones de coste son al alza, pudiéndose dar el caso que se disminuyan los mismo en determinados aspectos del Programa (Por ejemplo, el Paseo y Parque de Litoral con la aprobación por parte de la Generalidad Valenciana del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral). Sera la licitación de las obras las que adecuarán el precio al coste real, por la aplicación de la baja que se produzca en cada una”.

Por lo tanto, estando definidas las obras complementarias en las bases impugnadas, y no repercutiendo en la retribución final a percibir por el adjudicatario pues serán objeto de repercusión a los propietarios, sin especificar tampoco la recurrente en relación con el motivo impugnatorio el grado de vulneración producido, más allá de la denuncia de vaguedad que contrasta con el contenido de la Base impugnada y el contenido de la tramitación administrativa de estas actuaciones, el motivo debe ser desestimado.

Séptimo. En siguiente lugar la recurrente denuncia diversas deficiencias de las obras interiores relacionadas con aspectos tales como topografía, red de drenaje, estructuras, alumbrado, etc. Entendiendo que no son ejecutables y que sería necesaria la adaptación del documento técnico al cumplimiento de la normativa vigente, y denunciando indefensión para los licitadores.

Cabe comenzar recordando la previsión contenida en el artículo 133 LOTUP, en cuya virtud: *“La ejecución del programa de actuación integrada se realizará a riesgo y ventura del urbanizador, sin perjuicio de lo establecido en esta ley respecto de los casos de fuerza mayor y de retasación de cargas”.*

De modo que, más allá del riesgo inherente a este principio ninguno de los aspectos denunciados por la recurrente produce la indefinición e indefensión denunciada. Así, la alegación de que el sistema de referencia utilizado es obsoleto no resulta justificada, y no afecta al coste de urbanización de la actuación. Del mismo modo, no se aporta ninguna

documentación respecto de las posibles desviaciones en el cálculo del movimiento de tierras, ni respecto de la presunta alteración de la red de drenaje, en el sentido de no verter las aguas pluviales al mar, lo que a su vez contradice la solución contenida en el documento técnico controvertido, en el que están previstas varias salidas al mar de la red de drenaje. En relación con la red de media y baja tensión no se ha modificado la ordenación pormenorizada del PAI, no pudiéndose anticipar modificaciones normativas que todavía no se han producido. Del mismo modo, no se especifican las estructuras que se verán afectadas por la nueva legislación, ni los cambios que eventualmente se producirían. Por último, en relación con la eficiencia energética del alumbrado público, se indica que los cambios que pudieran producirse como consecuencia de cambios normativos serían retasables de acuerdo con la LOTUP. Por todo lo expuesto, ante la manifiesta falta de sostenibilidad de los argumentos apuntados por la recurrente, y ante la inexistencia de la indefensión acreditada, el motivo ha de ser desestimado.

Octavo. En relación con la Base X sobre el precio de licitación la recurrente cuestiona las partidas de obras internas y de obras externas y de conexión e integración, y denuncia que, a su entender el precio no es objetivo, ni recoge los presupuestos de las obras a ejecutar, solicitando su anulación.

El tenor literal de la Base X es el siguiente:

1.-OBRAS INTERNAS

- *Obras de urbanización incluidas en el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, con un presupuesto de contrata de 38.607.703,72 €.*

2.-OBRAS EXTERNAS Y DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN.

- *Obras de la 2ª Fase de la Carrasa Monrossi y Obras de urbanización del Paseo y Parque Público del Litoral según las directrices municipales y de la Generalitat Valenciana, con un presupuesto de contrata de 3.084.604,08 €.*
- *Obras para garantizar el suministro hídrico según directrices de la sociedad estatal ACUAMED e informe de la CHJ, con un presupuesto de contrata de 2.808.737,06 €.*



- *Obras de ampliación de la infraestructura de depuración, según directrices de la EPSAR, con un presupuesto de contrata de 4.380.000,00 €.*
- *Obras para garantizar el suministro eléctrico según directrices de la compañía suministradora, con un presupuesto de contrata de 3.640.349,00 €.*

3.-GASTOS DE GESTION Y BENEFICIO DEL URBANIZADOR.

A partir del coste de las obras internas se establecen las cantidades correspondientes a los gastos de gestión y al beneficio del Agente Urbanizador. El presupuesto de contrata de las obras internas asciende a la cantidad de 38.607.703,72 €.

De los Gastos de gestión hay que descontar los ya girados a los propietarios que son los honorarios profesionales 1.486.792,42 € (IVA no incluido), el coste de la inscripción registral de las nuevas parcelas 187.069,09 € y los honorarios de redacción del Proyecto de Nueva Estación depuradora de aguas residuales 69.051,72 €. Con ello tenemos:

- *Gastos de Gestión (10% de las Obras de urbanización incluidas en el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización menos gastos ya abonados): 2.117.857,14 €.*
- *Beneficio del Agente Urbanizador (10% de las Obras de urbanización incluidas en el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización): 3.860.770,37 €.*

En relación con las cantidades previstas en dicha Base, todas ellas resultan de acuerdos adoptados por las diferentes Administraciones y Organismos Públicos implicadas según la legislación vigente y aplicable en cada caso; sin perjuicio de una posterior y eventual modificación de tales cantidades en el caso de retasación de cargas de acuerdo con lo previsto en el artículo 147 LOTUP.

Teniendo en cuenta, además, que la recurrente se limita a denunciar su presunta falta de objetividad, sin precisar las razones concretas o preceptos legales en los que amparar la denunciada irregularidad del precio de licitación, este motivo debe ser desestimado.

Noveno. En último lugar, la recurrente impugna la Base XXVI sobre modificaciones del programa de actuación integrada, por considerar que las modificaciones a las que podría



verse sometido el programa, teniendo en cuenta que se parte de un presupuesto de licitación obsoleto y no acorde con la realidad podría llegar a suponer una variación de más del 10% de las cargas de urbanización, lo que supondría, a su entender, una nueva indefensión del proponente a agente urbanizador, quien se vería abocado a asumir a su cuenta y riesgo este incremento de coste.

Sin embargo, los términos recogidos en la Base XXVI son los recogidos en el artículo 135 LOTUP, limitándose la impugnación de la recurrente a contener juicios de valor y escenarios futuribles que no se ajustan a la realidad ni vienen avalados por ningún principio de prueba válido en Derecho. Por todo ello, el motivo ha de ser desestimado.

Por todo lo anterior,

VISTOS los preceptos legales de aplicación,

ESTE TRIBUNAL, en sesión celebrada en el día de la fecha, **ACUERDA:**

Primero. Estimar parcialmente el recurso interpuesto por D^a M. A. M. A., en representación de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA (en adelante SAREB), contra *“el anuncio de licitación y las Bases Particulares”* de la licitación convocada por el Pleno del Ayuntamiento de Torreblanca para la *“Selección del Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución U.E.1 de los sectores 4, 7, 8, 9 y 10 de Suelo Urbanizable del Municipio de Torreblanca (Castellón)”*, debiendo anularse la Base XV por los motivos indicados en el fundamento de derecho quinto, y debiendo retrotraerse las acutaciones al momento de elaboración de estas Bases. Siendo desestimados los restantes motivos de este recurso.

Segundo. Levantar la suspensión del procedimiento de contratación, de conformidad con lo establecido por el artículo 57.3 de la LCSP.

Tercero. Declarar que no se aprecia la concurrencia de mala fe o temeridad en la interposición del recurso, por lo que no procede la imposición de la sanción prevista en el artículo 58 del LCSP.



Esta resolución es definitiva en la vía administrativa y contra la misma cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, en el plazo dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10.1 letra k) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.