

AYUNTAMIENTO DE SANTOÑA

CVE-2017-4119 *Aprobación definitiva del Convenio Urbanístico de Gestión para la ejecución de la urbanización de la Unidad de Actuación AA-17 del Plan General de Ordenación Urbana.*

Por Resolución de la Alcaldía de 27 de enero de 2017 se dio el visto bueno, para abrir el periodo de exposición pública, al Proyecto de Convenio de Gestión Urbanística para la ejecución de la urbanización de la Unidad de Actuación AA-17 del PGOU de Santoña.

El texto literal de la citada Resolución de la Alcaldía es el siguiente:

"Visto el expediente de gestión de la urbanización de la Unidad de Actuación AA-17, Unidad en la que se ha ido gestionando la segunda fase del proyecto de urbanización por la propiedad de forma singular, en la medida en la que se ha unificado la propiedad de los terrenos afectos al ámbito de la gestión urbanística de dicha Unidad de Actuación, y considerando que el expediente en su conjunto fue visto ya en la Junta de Gobierno Local de 4 de julio de 2016, acuerdo 1127/13, cuyo tenor literal es el siguiente:

"1127/13.- EXPEDIENTE: OBRA DE URBANIZACIÓN EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AA-17 DEL PGOU DE SANTOÑA.

Se dio cuenta del acuerdo de Junta de Gobierno de 22-2-16, cuyo tenor literal es el siguiente:

"284/4.- EXPEDIENTE: OBRAS DE URBANIZACIÓN EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AA-17 DEL PGOU DE SANTOÑA. PROPUESTA DE CONVENIO LIQUIDATORIO.-

Se dio cuenta del escrito de solicitud de don Alberto Solaeta Bonet, actuando en nombre de Residencial Santoña S.L., presentado el 3 de noviembre de 2015, en el que aporta liquidación y obras pendientes de urbanización en la referida Unidad de Actuación, siendo dichos documentos los siguientes:

- *Dos ejemplares del documento titulado "Liquidación y obras pendientes de urbanización Unidad Actuación AA-17", firmados por la propiedad y dirección técnica, correspondiente a Arquitectura y Urbanismo J.A. Castaño S.L.P., documento visado el 14 de octubre de 2015.*
- *Informe de las direcciones técnicas firmado por don José A. Castaño Paltre por Arquitectura y Urbanismo J.A. Castaño S.L.P.*
- *Escrito presentado por don Alberto Solaeta Bonet en representación de las mercantiles Residencia Santoña S.L. y Urbanizadora Tanet S.L., el 3 de abril de 2015, registrado con el número 7679, y al que se adjuntan cuatro certificaciones registrales del Registro de la Propiedad de Santoña nº 2.*

Obra en el expediente informe de la Secretaría de 11 de febrero de 2016 cuyo tenor literal es el siguiente:

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 93

**"ASUNTO: OBRAS DE URBANIZACIÓN EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AA-17.
PROPUESTA DE CONVENIO LIQUIDATORIO**

ANTECEDENTES:

Con fecha 3 de noviembre de 2.015 se ha presentado por D. Alberto Solaeta Bonet en nombre de Residencial Santoña un escrito al que se adjunta "LIQUIDACION Y OBRAS PENDIENTES DE URBANIZACIÓN DE LA AA-17 SUSCRITO POR LOS TÉCNICOS COMPETENTES", el cual, solicitado a los servicios técnicos se remite a Secretaría acompañando:

- Sendas copia de un documento visado el 14-10-2015 y firmado por la propiedad y la dirección técnica Arquitectura y Urbanismo, J.A. Castaño SLP.
- Un documento firmado por la Dirección técnica titulado: "Informe de las direcciones técnicas, proceso de Urbanización, Unidad de Ejecución AA-17, Santoña".
- Un escrito registrado el 3-11-2015 de Alberto Solaeta Bonet donde aporta certificaciones registrales de la titularidad de las fincas.

Mediante correo electrónico de 16-11-2015 del Letrado Sr. José María Real del Campo se envió un PROYECTO DE CONVENIO URBANÍSTICO para liquidación de las obras y ordenación de las pendientes de ejecutar.

Esta documentación, viene a completar y en algún caso modificar otra anterior presentada en febrero de 2.015, y que ya fue informada por este Secretario el 19 de marzo de 2.015. De este Informe se dio traslado a la anterior Alcaldesa para que ordenara lo procedente, sin que se tenga constancia escrita de la gestión que pudo hacerse. Por otra parte, de este informe se ha dado traslado al nuevo equipo de Gobierno en Junta de Gobierno de 22 de junio de 2.015, acuerdo 733/10.

Es menester recordar el informe que en dicho momento se hizo, siendo su texto el siguiente:

"Con fecha 19 de febrero de 2015 y registro de entrada 1790 se ha presentado por Residencial Santoña S.L. y por la mercantil urbanizadora TANET SL, un escrito y diversa documentación en relación con las distintas actuaciones que en materia de urbanización de la Unidad de Actuación AA-17 se han ido llevando a cabo, y a fin de aclarar algunos puntos y dar pie a la adopción por la Alcaldía de las resoluciones oportunas es menester incorporar al expediente los siguientes informes y documentos:

PRIMERO.-

Se manifiesta en primer lugar que al abordar la ejecución de la primera fase se hizo necesario, de acuerdo con la dirección técnica municipal, realizar obras que estaba previsto ejecutar en la segunda fase, y se dice que las mismas se corresponden con el llamado ANEXO EJECUTADO DE LA FASE II, EJECUTADO EN LA FASE I, Y QUE RESPONDE AL DOCUMENTO 1 DE LOS ANEXOS QUE PRESENTA CON SU ESCRITO.

En relación con el documento presentado y con lo manifestado, es menester completar estos extremos con los siguientes documentos:

- Copia de las ordenes de la dirección técnica municipal por las que se autorizó la ejecución de estas obras que correspondían a la fase II del proyecto de urbanización, y que al parecer se ejecutaron en la fase I, y su aprobación por la Alcaldía.
- El documento 1 que se aporta y en el que se describen estas obras, no viene cuantificado presupuestariamente con el desglose correspondiente respecto al precio de adjudicación, ni firmado por nadie. Extremos que habría que subsanar.

SEGUNDO.-

Se manifiesta en segundo lugar en el escrito presentado que por Decreto de 8 de noviembre de 2013, y de conformidad con el previo acuerdo 834/11 de Junta de Gobierno de 24 de mayo de 2013, se aprobó la licencia de obra solicitada por Urbanizadora TANET SL para la construcción de 22 viviendas y garajes en la Unidad de Actuación AA-17, aprobándose igualmente la fianza que debía solicitarse de acuerdo con el informe técnico para garantizar la urbanización de lo que en el informe técnico se denominaban "urbanización de los espacios exteriores del bloque".

Por los presentadores del escrito se manifiesta que Urbanizadora Tanet SL está ejecutando estas obras de urbanización y a tal efecto presenta un documento denominado Documento 2 con el nombre ANEXO IV-2ª FASE, 2A . 1, documento en el que al parecer se desglosan estas obras.

CVE-2017-4119

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 93

Sorprende que el presupuesto total de estas obras asciendan a 306.772,74 euros, IVA incluido, y se plantea aquí el informante la cuestión de si realmente estas obras se corresponden con lo que en el informe técnico se denominó "Urbanización de los espacios exteriores del bloque", la cual no se describió en ninguna memoria técnica ni se cuantificó, lo cual deberá ser informado debidamente.

TERCERO.-

En tercer lugar se señalan en el escrito presentado que quedan por ejecutar las obras previstas en la fase II A.2, presentándose un proyecto de urbanización en el llamado documento 3º, que tiene la denominación de ANEXO V-2ª FASE, 2A . 2, que tiene un presupuesto de 146.130,84 euros, proyecto del que se aporta un acta de replanteo previo y copias en CD.

Además se manifiesta que se aporta en llamado documento 4º con la denominación PROYECTO DE URBANIZACIÓN ANEXO VI-2ª FASE, 2B, se recogen obras pendientes de ejecutar por importe de 163.865,98 euros, IVA incluido.

Como quiera que inicialmente el Ayuntamiento lo que aprobó fue el desglose de la urbanización de toda la Unidad de Actuación AA-17 en dos fases, adjudicándose la primera, y posteriormente se dio el visto bueno a desglosar la segunda fase en dos partes, a la vista de que a su vez están surgiendo distintos documentos de desglose de esta segunda parte por los motivos que en cada uno se exponen, se hace necesario que se supervise técnicamente si el conjunto de todas estas particiones cuadra económicamente con los presupuestos originales o suponen modificación de los presupuestos primitivos, y se justifique que estas particiones no suponen un fraccionamiento de la obra indebido en los términos de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

CUARTO.-

En el escrito presentado se presenta igualmente como documento 5 una cuenta de liquidación provisional de lo que se denomina la primera fase de la actuación en la Unidad de Ejecución AA-17 del PGOU de Santoña, en la cual se informa de la situación actual de la propiedad, de las cuotas ingresadas, de los gastos devengados en la fase I, de las sumas y compensaciones y de los ingresos y gastos tras compensaciones, cuenta de liquidación que debía venir firmada por quien se responsabilice de la misma.

Respecto a las cantidades que en la misma se reflejan es menester que por la Intervención y Tesorería se exprese las cantidades que en dichos departamentos consten como liquidadas a favor del Ayuntamiento, los ingresos realizados a favor del Ayuntamiento, las obligaciones de pago atendidas por el Ayuntamiento y las obligaciones de pago liquidadas pero que aun no se hayan hecho efectivas, todo ello derivado de la gestión urbanística de la Unidad de Actuación AA-17, con la finalidad de que con esta información por los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo se proceda a su cotejo a la vista del Proyecto de Reparcelación aprobado y demás antecedentes que obren en este expediente.

Una vez se aclaren previamente las cuestiones que se plantean se podrán proponer a la Alcaldía la adopción de las resoluciones oportunas para dar trámite y continuidad a este expediente."

*Con la nueva documentación presentada, cabe reiterar algunas **CONSIDERACIONES** ya hechas y añadir otras, en el sentido siguiente:*

PRIMERA.-

No debe olvidarse que las obras de Urbanización partieron de un Proyecto aprobado, que luego fue desglosado en dos partes, también aprobadas. La primera de ellas fue adjudicada y ejecutada. La segunda de ellas nunca fue licitada, a pesar de que en su momento se recordó en repetidas ocasiones que lo procedente, en un marco de gestión urbanística de Reparcelación, era que el Ayuntamiento licitara y adjudicara esta segunda parte también, lo cual al parecer por diversos motivos de la propiedad y del proceso de edificación no resultaba conveniente, aunque nunca se resolvió expresamente al respecto.

La no licitación de la segunda fase produjo un retraso en los plazos de ejecución, el cual entró en controversia con los deseos de promover edificaciones, las cuales obtuvieron licencias garantizando el proceso urbanizador que les correspondía y urbanizando zonas parciales.

Por otra parte, aunque en los documentos presentados respecto a la fase 2 se habla a su vez de subdivisiones, éstas nunca fueron aprobadas por el Ayuntamiento.

En todo caso, lo que sí sigue aprobado a esta fecha es el Proyecto de la fase 2, sin licitar, con unos precios y contenidos que obran en el mismo, y sobre el cual se han ido ejecutando de forma parcial distintas obras. Y éste es el documento de referencia que debe tener la Administración, el Ayuntamiento, para valorar la obra ejecutada, su identidad y su importe.

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 93

SEGUNDA.-

Con fundamento en lo expuesto en el apartado anterior sobre los documentos presentados el 3 de noviembre, cabe observar:

- En el punto 3, sobre "Proyecto 2ª Fase", debe comprobarse si se corresponde con la Fase 2 del proyecto aprobado.
- En el punto 3.1 sobre "Obras Finalizadas", las cuales luego se desglosan en las páginas siguientes del documento "Liquidación y Obras Pendientes...", debe a su vez comprobarse:
 - 1.- Si las obras se corresponden con el Proyecto aprobado, fase 2ª.
 - 2.- Si los precios se corresponden con los del proyecto indicado.
 - 3.- Debe supervisarse por el técnico municipal la efectiva ejecución de dichas obras.
- En el punto 3.1.1 se recoge un apartado titulado "Obras fuera del Presupuesto". Ello quiere decir que son obras al margen del Proyecto fase 2, y debe modificarse el mismo y tramitarse como un obra complementaria con los requisitos que se establecen en la normativa en materia de contratación administrativa, y que son los siguientes:

OBRAS COMPLEMENTARIAS, reguladas en el artículo 171.b). Es un supuesto en el que las obras complementarias pueden adjudicarse por el procedimiento negociado, además de los supuestos del artículo 170, cuando se trate de obras complementarias que no figuren en el proyecto ni en el contrato pero que debido a una circunstancia que no pudiera haberse previsto por un poder adjudicador diligente pasen a ser necesarias para ejecutar la obra tal y como estaba descrita en el proyecto o en el contrato sin modificarla, y cuya ejecución se confíe al contratista de la obra principal de acuerdo con los precios que rijan en el contrato primitivo o que, en su caso, se fijen contradictoriamente, siempre que las obras no puedan separarse técnica o económicamente del contrato primitivo sin causar graves inconvenientes al órgano de contratación o que, aunque resulten separables, sean estrictamente necesarias para su perfeccionamiento, y que el importe acumulado de las obras complementarias no supere el 50% del importe primitivo del contrato. Las obras complementarias se distinguen por ello del supuesto de modificación de los contratos. Es necesario elaborar un expediente antes de su adjudicación, un expediente específico en el que tiene que intervenir el Director de Obra, el contratista, e informarse por la Intervención y la Secretaría, además del órgano de gobierno. En ambos casos se debe formalizar el correspondiente contrato específico con las fianzas exigibles, en su caso.
- En el punto 3.2, titulado "Obras pendientes de ejecución", debe comprobarse si se corresponden con el documento del Proyecto fase 2, aprobado por el Ayuntamiento, y si los precios que se recogen se corresponden con los del citado proyecto.
- En el punto 4 titulado "Propuesta Recomendación" se apuntan dos cosas, una relativa a la ejecución del parque, y otra relativa a la incidencia de las obras de ejecución del subfluvial Santoña-Laredo.

Sobre la ejecución del parque habrá que estar al contenido del Proyecto Fase 2.

Sobre la incidencia de las obras de ejecución del subfluvial, hará falta desglosar de forma justificada señalando a qué obras afecta, referidas al proyecto de Urbanización, Fase 2. Y si se concluye la conveniencia de posponer la urbanización de una parte por dicho motivo, señalar el plazo aproximado de la suspensión.

Todas estas cuestiones las tiene que promover y llevar a cabo el Ayuntamiento a través de sus servicios o de los que contrate, con supervisión en último término por los técnicos municipales.

TERCERA.-

El documento denominado "Informe de las Direcciones Técnicas proceso de Urbanización" viene a recoger de forma desglosada lo expuesto en el Documento señalado en la Consideración 2ª "Liquidación y obras pendientes de Urbanización". Es complementario y aclaratorio del anterior, y sobre el mismo cabe decir lo ya dicho, siendo menester comprobar:

- La identificación de las obras que se reflejan con las que constan en el Proyecto aprobado por el Ayuntamiento, fase 2.
- La identificación de los precios que se reflejan con los que constan en el Proyecto aprobado por el Ayuntamiento, fase 2.

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 93

- La identificación de las "Obras pendientes de ejecutar" que se reflejan con las que constan en el Proyecto aprobado por el Ayuntamiento, fase 2, así como los precios que se reflejen en dicho Proyecto, fase 2.

CUARTA.-

Las comprobaciones técnicas que se exigen en los apartados anteriores son necesarias por cuanto no debe olvidarse que formalmente la UA AA-17 se sigue gestionando mediante Reparcelación, teniendo la iniciativa el Ayuntamiento, y debiendo ser el Ayuntamiento el que apruebe la liquidación definitiva y distribuya las cargas entre la propiedad. No debiendo olvidar que el Ayuntamiento forma parte también de los costes de urbanización, y la obligación que finalmente corresponda al Ayuntamiento deberá venir supervisada por los propios técnicos municipales, al tratarse de una obra de urbanización, exigencia que sin duda alguna se exigirá por la Intervención municipal.

QUINTA.-

Finalmente, por correo electrónico se recibió, como se ha indicado, un Proyecto de Convenio de gestión urbanística para terminar y liquidar las obras de urbanización de esta Unidad de Actuación AA17.

Ciertamente, habiéndose realizado las obras por partes o zonas, por la propiedad mayoritaria, la gestión integral urbanística pública ha quedado completamente marginada en esta Fase 2 del proyecto aprobado, habiéndose producido una situación de hecho sobre la que habría que actuar razonablemente de la siguiente manera:

- Primero, reflejando la realidad fáctica de la obra ejecutada y su valor, conforme al proyecto aprobado, y adoptando al respecto los acuerdos oportunos. A ello han ido dirigidas las Observaciones anteriores.
- Segundo, promoviendo la ejecución de la obra pendiente, reflejada en el correspondiente documento técnico, que deberá ser coincidente, salvo modificación, con la parte correspondiente del Proyecto aprobado, fase 2.
- De quedar una parte de la ejecución aplazada en el tiempo, tal y como se ha señalado en las observaciones anteriores, documentar la misma de forma pormenorizada con su justificación.

A resolver las cuestiones expuestas va encaminado el Convenio de gestión señalado, siendo su habilitación normativa el art. 262.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y preceptos relativos a los convenios urbanísticos, pero antes de entrar en su contenido concreto y proceder a la modificación de alguno de sus aspectos, es menester resolver todos los puntos señalados anteriormente, pronunciándose el Ayuntamiento sobre las cuestiones planteadas a la vista de la supervisión que de las unidades de obra y sus precios se deba hacer por el departamento técnico municipal, así como de la obra pendiente y su valoración. "

Visto el expediente y el contenido del informe la Junta de Gobierno adoptó por unanimidad los siguientes acuerdos:

1º.- Abrir expediente para gestionar la urbanización y liquidación de la gestión de la citada Unidad de Actuación AA-17 mediante un Convenio Urbanístico de Gestión de acuerdo con la posibilidad prevista en el artículo 262.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

2º.- Antes de concretar los términos del citado convenio se hará necesario depurar las obras de urbanización realizadas, a la vista de que el Ayuntamiento tiene aprobado un proyecto de urbanización de la segunda fase, debiéndose en consecuencia por los Servicios Técnicos cotejar e informar la adecuación de las obras certificadas y su precio con el proyecto obrante en el Ayuntamiento, especificando también las que quedan pendientes de ejecutar, las realizadas en sustitución de las obrantes en el proyecto, en su caso, e informando sobre las propuestas de ejecución de obra al margen o con carácter complementario a las contempladas en dicho proyecto, formulando en su caso propuesta de resolución respecto a las modificaciones del proyecto que en su caso fueran necesario aprobar."

Se dio cuenta del informe del Arquitecto Municipal cuyo tenor literal es el siguiente:

INFORME TÉCNICO del ARQUITECTO MUNICIPAL

Expediente número: INF.2016.029 (URB.2010.261_2)
Petición de: Informe urbanístico
Solicitada por: RESIDENCIAL SANTOÑA SL representada por ALBERTO SOLAETA
Con fecha de: 13 de mayo de 2016
Registro número: 3287
Referente a: Liquidación de obras y obras pendientes
Situación: Unidad de Actuación AA.17
Parcela catastral: Viario sin catastrar
Documentación aportada: Escrito de Alcaldía y otra documentación

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 93

En relación con la petición de referencia y una vez realizadas las oportunas comprobaciones, el Técnico que suscribe tiene el honor de emitir el presente informe con las siguientes consideraciones:

PRIMERA. *El municipio de SANTOÑA cuenta como documento de planeamiento vigente con el Plan General de Ordenación Urbana (PG.SANTOÑA), aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA en su sesión de fecha 20 de noviembre de 1987, y publicado en el BOC de 19 de agosto de 1988, y sus modificaciones posteriores aprobadas definitivamente.*

En la actualidad, tras la publicación del pertinente anuncio en el BOC número 179, de 19 de setiembre de 2011, la revisión del PG.SANTOÑA se ha realizado ya la exposición pública del avance de presupuestos iniciales y orientaciones básicas así como del Informe de Sostenibilidad Ambiental previo y del Informe de Observaciones y Sugerencias que a este último ha sido realizado por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

SEGUNDA. *Se presenta informe/certificación conteniendo la liquidación de las obras ejecutadas en la urbanización de la unidad de actuación AA.17, así como la estimación de las obras aún pendientes de ejecución de acuerdo con unas mediciones por partidas con sus correspondientes presupuestos que se adjuntan.*

En la documentación que se presenta se especifica perfectamente la ejecución de una parte de las incluidas en el proyecto de urbanización dentro de una denominada fase I cuya ejecución fue contratada y liquidada por el Ayuntamiento de SANTOÑA, así como la posterior ejecución de otras obras por la promotora de la construcción de las viviendas de las parcelas A y B como obligación legal de urbanización simultánea vinculada a la concesión por el Ayuntamiento de las sucesivas licencias para las obras de edificación. En este sentido, no cabe sino informar que ese proceso descrito ha sido el real y que tanto la fase I primero, como las posteriores dos actuaciones vinculadas a las licencias de obras de edificación en las parcelas A y B, han sido objeto de control en su finalización para la concesión (en el segundo caso) de las preceptivas licencias de primera ocupación, por lo que las obras hasta ahora ejecutadas

El presupuesto de las obras restantes por ejecutar dentro del proyecto de urbanización del conjunto de la unidad de actuación AA.17 se presenta con una nueva medición acorde con la extensión real de las obras que, efectivamente, quedan por ejecutar, habiéndoseles aplicado los mismos precios unitarios que figuraron en el proyecto de urbanización redactado inicialmente para su definición y ejecución, aportándose también un plano explicativo de lo ya finalizado y de lo pendiente por hacer.

Se ha consultado con los técnicos de la Promotora RESIDENCIAL SANTOÑA SL que han realizado la medición el contenido de la misma en un par de partidas concretas en las que había dudas sobre la misma, habiéndose aclarado que la medición que ahora se presenta responde a lo que realmente queda por ejecutar y, en esos casos consultados, como resultado de las consultas posteriores al proyecto realizadas con la empresa suministradora de los servicios afectados por esas partidas, AQUARBE, por lo que han quedado claras las dos partidas mencionadas.

Se ha comprobado también que el presupuesto, en su intento de no modificar el listado inicial de partidas del proyecto de urbanización global, mantiene para la zona verde las mismas características en cuanto a su urbanización que las que en aquél se daban cuando se dispone ya ahora de un nuevo diseño de la misma acorde a lo que el Ayuntamiento de SANTOÑA realmente quiere acometer, diseño que sí se presenta en la documentación gráfica pero que no reflejado en la medición. A través de varias conversaciones con la Promotora RESIDENCIAL SANTOÑA SL se ha sabido su completa disponibilidad para la ejecución del diseño propuesto por los Servicios Municipales de Arquitectura y Urbanismo para esa zona verde cuya cesión obligatoria es resultado del procedimiento de gestión del ámbito de la AA.17, por lo que el contenido actual de lo que quedaría por realizar en la zona como obras de urbanización acordes al proyecto inicial está correcto y ajustado a él, y se entiende que la ejecución final del diseño municipal podrá llevarse a cabo posteriormente a cargo de la promotora actuante sin incidir en el proceso administrativo actual de simple determinación de las obras pendientes de ejecución de acuerdo con el proyecto de urbanización inicial, visado con fecha de 5 de julio de 2000.

TERCERA. *Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que la propuesta de liquidación y concreción de las obras restantes por ejecutar en cuanto a las obras de urbanización de la unidad de actuación AA.17 es correcta en cuanto a la posibilidad de concretar que las obras descritas son las que estarían aún*

CVE-2017-4119

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 93

pendientes de ejecución, sin que sea necesario valorarlas por resta desde el proyecto inicial sino que se han reflejado en una medición ad-hoc a la vista de lo ya ejecutado hasta el día de la fecha.

Deberá tenerse en cuenta que el proyecto de urbanización inicial sigue siendo el documento de referencia en cuanto a las calidades y los requerimientos de la propia obra de urbanización y que, por lo tanto, en el momento en que la obra vaya a acometerse para su terminación, será aquel documento por el que deba regirse.

No obstante, la Corporación decidirá lo que estime conveniente.

Lo que se expone en SANTOÑA, el noveno día de junio de dos mil dieciséis.

*El Arquitecto Municipal,
ANTONIO BEZANILLA.*

A la vista del mismo la Junta de Gobierno adoptó por unanimidad los siguientes acuerdos:

- 1º.- Dar el Visto Bueno al informe del Arquitecto transcrito.*
- 2º.- Abrir expediente para tramitar un Convenio de Gestión Urbanística conducente a la completa urbanización de ésta Unidad de Actuación AA-17."*

Considerando que a raíz de dicho acuerdo la propiedad, representada por D. Alberto Solaeta Bonet, en nombre de las mercantiles RESIDENCIAL SANTOÑA S.L. y URBANIZADORA TANET S.L., solicitaron la aprobación de un convenio urbanístico para que al amparo del artículo 262 de la Ley de Cantabria 2/2001, la mencionada propiedad pudiera proceder a urbanizar el resto de la mencionada unidad, asumiendo la responsabilidad de su desarrollo, y a la vista de que se ha procedido a la redacción de un convenio al que el Letrado de la propiedad ha dado el visto bueno, habiendo sido examinado igualmente por los Servicios Técnicos Municipales y por la Comisión de Urbanismo en sesión de 29 de diciembre de 2016, procede tramitar el mencionado PROYECTO DE CONVENIO DE GESTIÓN para ordenar la actividad urbanizadora pendiente en esta Unidad de Actuación AA-17, de acuerdo con el artículo 262.3 de la Ley de Cantabria 2/2001, de acuerdo con las siguientes determinaciones:

1º.- Vistos los antecedentes e informes se procede a dar el visto bueno al Convenio de Gestión con la propiedad para finalizar la urbanización de la Unidad de Actuación AA-17, el cual tiene el tenor literal que mediante anexo se une a la presente Resolución sellado y firmado al margen.

2º.- La competencia para aprobar definitivamente el mencionado convenio corresponde al Pleno del Ayuntamiento, previa apertura de un periodo de información pública por plazo no inferior a 20 días sobre el proyecto de convenio. En consecuencia por esta Alcaldía se da el visto bueno al mencionado proyecto del convenio resolviendo que se proceda a su publicación mediante anuncio en el BOC y en el Tablón de Anuncios, por plazo de 20 días hábiles, plazo durante el cual los interesados podrán presentar las alegaciones y sugerencias que estimen oportunas."

El Proyecto de Convenio fue sometido al preceptivo trámite de información pública mediante anuncio publicado en el Tablón de Anuncios y en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 22 de febrero de 2017, sin que durante el periodo de exposición pública se hubieran presentado alegaciones.

Previos los trámites oportunos el Pleno del Ayuntamiento de Santoña en sesión ordinaria de fecha 27 de abril de 2017 adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar definitivamente el mencionado Convenio Urbanístico de Gestión, procediendo a su continuación a su publicación íntegra en el Boletín Oficial de Cantabria, Convenio que tiene el siguiente tenor literal:

"De una parte Don Sergio Abascal Azofra, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santoña.

De otra parte Don Alberto Solaeta Bonet, con DNI 13785912 B, Administrador de las mercantil RESIDENCIAL SANTOÑA S L con NIF B39627336, y de la mercantil URBANIZADORA TANET S L, con NIF B 39420336, ambas con domicilio en Calle González Ahedo número 1, planta baja, CP 39740, Santoña.

Ambas partes se reconocen la capacidad legal para otorgar el presente documento, asegurando el Señor Solaeta la vigencia de sus cargos, siendo el del señor Alcalde manifiesto. Según actúan,

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 93

EXPONEN

PRIMERO.-

Que las mercantiles RESIDENCIAL SANTOÑA S L y URBANIZADORA TANET S L, conforman grupo empresarial conforme al artículo 42 del Código de Comercio, reuniendo la propiedad de la totalidad de la Unidad de Ejecución AA 17 del Plan General de Santoña, al margen de la parcela resultante de titularidad municipal.

Que dicha titularidad se ha adquirido y acreditado en el expediente de dicha Unidad de Ejecución mediante presentación de los títulos que acreditan las siguientes adquisiciones: 1 A PROMOCIONES MARTIN CANUTO S L.- Enajenó su propiedad el 16 de marzo de 2010 a RESIDENCIAL SANTOÑA S L sociedad perteneciente al GRUPO TANET quien se subrogó en sus obligaciones para con la actuación.

2 A Don JUAN JOSE COBO VIADERO, quien enajenó su propiedad en escritura de 29 de diciembre de 2011 ante el Notario de Santoña, Don Manuel Obeso de la Fuente, a la mercantil URBANIZADORA TANET S L sociedad perteneciente al GRUPO TANET quien se subrogó en las obligaciones que le quedaban para con la actuación.

3 A ESSERDOL S L, denominada posteriormente PROMOCIONES Y DESARROLLOS DOLNAR S L quien enajenó su propiedad en escritura de 1 de abril de 2011 ante el Notario de Santoña Don Iñigo Girón Sierra a URBANIZADORA TANET S L, empresa perteneciente al GRUPO TANET quien se subrogó en sus obligaciones para con la actuación.

4 A Doña SALVADORA GARCIA MARCOS y AMARO QUINTANA GARCIA quienes vendieron su propiedad URBANIZADORA TANET S L empresa perteneciente al GRUPO TANET en escritura de 13 de septiembre de 2012 ante el Notario de Santoña, Don Emilio González Madroño quedando esta última subrogada en sus obligaciones para con la actuación urbanística.

5 A Doña PILAR REVUELTA PEÑA y los herederos de Doña ELENA REVUELTA SARABIA, quienes vendieron su propiedad a URBANIZADORA TANET S L sociedad perteneciente al GRUPO TANET, en escritura de 13 de diciembre de 2013 otorgada ante el Notario de Oviedo Don Carlos Cortiñas Rodríguez Arango, quedando subrogada dicha mercantil en sus obligaciones para con la actuación.

6.- Doña María del Puerto y Doña Felisa Lavín Herrería enajenaron a URBANIZADORA TANET SL la porción indivisa que ambas ostentaban de la parcela resultante E mediante escritura de 25 de junio de 2015 otorgada ante el Notario de Santoña Don Emilio González Madroño Gutiérrez número 669 de su protocolo.

En dichas escrituras las empresas adquirentes comparecientes en la firma de este documento se subrogan en los derechos y obligaciones de los anteriores titulares.

Los derecho de los ARRENDATARIOS DEL EDIFICIO SITO EN CALLE DEL REY fueron liquidados mediante Acta de depósito de 29 de enero de 2011 otorgada ante el Notario de Santoña, Manuel Obeso de la Fuente fueron indemnizados por RESIDENCIAL SANTOÑA S L quedando libre el edificio actualmente demolido. El importe indemnizado ascendió a 142.200 euros según proyecto de reparcelación.

Como consecuencia de dichas operaciones de adquisición, la titularidad de la Unidad de Ejecución AA 17 se distribuye de la manera siguiente:

RESIDENCIAL SANTOÑA: Fincas resultantes A1, A2, A3,
URBANIZADORA TANET; Finca resultante B, C, D y E.
AYUNTAMIENTO DE SANTOÑA; Finca resultante F

A dichas titularidades el proyecto de urbanización les atribuye las siguientes cuotas de participación en gastos:

RESIDENCIAL SANTOÑA.....	51,55%
URBANIZADORA TANET.....	42,82%
AYUNTAMIENTO DE SANTOÑA.....	5,63%

SEGUNDO.-

Que las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución fueron divididas en dos fases mediante acuerdo de la Decreto 218/2011 de Alcaldía.

La primera fase fue ejecutada en su totalidad a cargo de las cuotas ingresadas por los propietarios de la Unidad de Ejecución, por el adjudicatario del correspondiente contrato administrativo de obras, emitiéndose la correspondiente certificación final de obra y constando su terminación acreditada en el expediente por el oportuno informe suscrito por los técnicos que han redactado el proyecto de urbanización y por el técnico municipal director de la misma, sin que se registrasen desviaciones ni incidencias en la misma.

Por otro lado, en el seno de la Unidad de Ejecución se han otorgado sendas licencias a RESIDENCIAL SANTOÑA S L sobre los solares resultantes A1, A2 y A3 y a URBANIZADORA TANET S L sobre la parcela resultante B, en la cuales se imponía el deber de urbanizar de manera simultánea a la edificación exigiéndose las oportunas garantías y el compromiso de no ocupar las edificaciones en tanto no se terminasen las obras de urbanización precisas para ocupar en condiciones de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y salubridad las viviendas, los locales y los garajes resultantes.

Las edificaciones han sido ejecutadas y las obras de urbanización accesorias inmediatas a las mismas también, reduciendo con el cumplimiento de dicho deber las obras pendientes de urbanización de la segunda fase en la que fue dividido el conjunto. Las obras ejecutadas en cumplimiento de dicho deber y las obras pendientes de ejecución de la segunda fase constan desglosadas de manera pormenorizada en el informe emitido por el técnico redactor del proyecto y director de las obras accesorias de urbanización para las edificaciones construidas en los solares resultantes A1, A2 y A3 y B y por el técnico municipal

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 93

como director de la obra de urbanización de la primera fase. Dichas edificaciones recibieron licencia de primera ocupación previo informe técnico municipal, habiéndose devuelto las fianzas depositadas conforme al Artículo 41 del Reglamento de Gestión urbanística para garantizar el cumplimiento simultáneo del deber de urbanizar.

En dicho informe se recomienda, a la vista del estado de la unidad una vez terminada la edificación de la parcela B, por el redactor del proyecto de urbanización y por el técnico municipal la ejecución inmediata de las obras de remate del parque público y cierre perimetral del mismo como complementarias a la urbanización precisa para la correcta habitabilidad del bloque construido en la parcela B.

TERCERO.-

En relación con todos los antecedentes citados, la **Junta de Gobierno** del Ayuntamiento de Santoña en Sesión de fecha **4 de julio de 2.016** adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

"1127/13.- EXPEDIENTE: OBRA DE URBANIZACIÓN EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AA-17 DEL PGOU DE SANTOÑA.

Se dio cuenta del acuerdo de Junta de Gobierno de 22-2-16, cuyo tenor literal es el siguiente:

"284/4.- EXPEDIENTE: OBRAS DE URBANIZACIÓN EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AA-17 DEL PGOU DE SANTOÑA. PROPUESTA DE CONVENIO LIQUIDATORIO.-

Se dio cuenta del escrito de solicitud de don Alberto Solaeta Bonet, actuando en nombre de Residencial Santoña S.L., presentado el 3 de noviembre de 2015, en el que aporta liquidación y obras pendientes de urbanización en la referida Unidad de Actuación, siendo dichos documentos los siguientes:

Dos ejemplares del documento titulado "Liquidación y obras pendientes de urbanización Unidad Actuación AA-17", firmados por la propiedad y dirección técnica, correspondiente a Arquitectura y Urbanismo J.A. Castaño S.L.P., documento visado el 14 de octubre de 2015.

- Informe de las direcciones técnicas firmado por don José A. Castaño Paltre por Arquitectura y Urbanismo J.A. Castaño S.L.P.
- Escrito presentado por don Alberto Solaeta Bonet en representación de las mercantiles Residencia Santoña S.L. y Urbanizadora Tanet S.L., el 3 de abril de 2015, registrado con el número 7679, y al que se adjuntan cuatro certificaciones registrales del Registro de la Propiedad de Santoña nº 2.

Obra en el expediente *informe de la Secretaría de 11 de febrero de 2016* cuyo tenor literal es el siguiente:

"ASUNTO: OBRAS DE URBANIZACIÓN EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AA-17. PROPUESTA DE CONVENIO LIQUIDATORIO

ANTECEDENTES:

Con fecha 3 de noviembre de 2.015 se ha presentado por D. Alberto Solaeta Bonet en nombre de Residencial Santoña un escrito al que se adjunta "LIQUIDACION Y OBRAS PENDIENTES DE URBANIZACIÓN DE LA AA-17 SUSCRITO POR LOS TÉCNICOS COMPETENTES", el cual, solicitado a los servicios técnicos se remite a Secretaría acompañando:

- Sendas copia de un documento visado el 14-10-2015 y firmado por la propiedad y la dirección técnica Arquitectura y Urbanismo, J.A. Castaño SLP.
- Un documento firmado por la Dirección técnica titulado: "Informe de las direcciones técnicas, proceso de Urbanización, Unidad de Ejecución AA-17, Santoña".
- Un escrito registrado el 3-11-2015 de Alberto Solaeta Bonet donde aporta certificaciones registrales de la titularidad de las fincas.

Mediante correo electrónico de 16-11-2015 del Letrado Sr. José María Real del Campo se envió un PROYECTO DE CONVENIO URBANÍSTICO para liquidación de las obras y ordenación de las pendientes de ejecutar.

Esta documentación, viene a completar y en algún caso modificar otra anterior presentada en febrero de 2.015, y que ya fue informada por este Secretario el 19 de marzo de 2.015. De este Informe se dio traslado a la anterior Alcaldesa para que ordenara lo procedente, sin que se tenga constancia escrita de la gestión que pudo hacerse. Por otra parte, de este informe se ha dado traslado al nuevo equipo de Gobierno en Junta de Gobierno de 22 de junio de 2.015, acuerdo 733/10.

Es menester recordar el informe que en dicho momento se hizo, siendo su texto el siguiente:

"Con fecha 19 de febrero de 2015 y registro de entrada 1790 se ha presentado por Residencial Santoña S.L. y por la mercantil urbanizadora TANET SL, un escrito y diversa documentación en relación con las distintas actuaciones que en materia de urbanización de la Unidad de Actuación AA-17 se han ido llevando a cabo, y a fin de aclarar algunos puntos y dar pie a la adopción por la Alcaldía de las resoluciones oportunas es menester incorporar al expediente los siguientes informes y documentos:

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 93

PRIMERO.-

Se manifiesta en primer lugar que al abordar la ejecución de la primera fase se hizo necesario, de acuerdo con la dirección técnica municipal, realizar obras que estaba previsto ejecutar en la segunda fase, y se dice que las mismas se corresponden con el llamado ANEXO EJECUTADO DE LA FASE II, EJECUTADO EN LA FASE I, Y QUE RESPONDE AL DOCUMENTO 1 DE LOS ANEXOS QUE PRESENTA CON SU ESCRITO.

En relación con el documento presentado y con lo manifestado, es menester completar estos extremos con los siguientes documentos:

- Copia de las ordenes de la dirección técnica municipal por las que se autorizó la ejecución de estas obras que correspondían a la fase II del proyecto de urbanización, y que al parecer se ejecutaron en la fase I, y su aprobación por la Alcaldía.
- El documento 1 que se aporta y en el que se describen estas obras, no viene cuantificado presupuestariamente con el desglose correspondiente respecto al precio de adjudicación, ni firmado por nadie. Extremos que habría que subsanar.

SEGUNDO.-

Se manifiesta en segundo lugar en el escrito presentado que por Decreto de 8 de noviembre de 2013, y de conformidad con el previo acuerdo 834/11 de Junta de Gobierno de 24 de mayo de 2013, se aprobó la licencia de obra solicitada por Urbanizadora TANET SL para la construcción de 22 viviendas y garajes en la Unidad de Actuación AA-17, aprobándose igualmente la fianza que debía de solicitarse de acuerdo con el informe técnico para garantizar la urbanización de lo que en el informe técnico se denominaban "**urbanización de los espacios exteriores del bloque**".

Por los presentadores del escrito se manifiesta que Urbanizadora Tanet SL está ejecutando estas obras de urbanización y a tal efecto presenta un documento denominado Documento 2 con el nombre ANEXO IV-2ª FASE, 2A . 1, documento en el que al parecer se desglosan estas obras.

Sorprende que el presupuesto total de estas obras asciendan a 306.772,74 euros, IVA incluido, y se plantea aquí el informante la cuestión de si realmente estas obras se corresponden con lo que en el informe técnico se denominó "Urbanización de los espacios exteriores del bloque", la cual no se describió en ninguna memoria técnica ni se cuantificó, lo cual deberá ser informado debidamente.

TERCERO.-

En tercer lugar se señalan en el escrito presentado que quedan por ejecutar las obras previstas en la fase II A.2, presentándose un proyecto de urbanización en el llamado documento 3º, que tiene la denominación de ANEXO V-2ª FASE, 2A . 2, que tiene un presupuesto de 146.130,84 euros, proyecto del que se aporta un acta de replanteo previo y copias en CD.

Además se manifiesta que se aporta en llamado documento 4º con la denominación PROYECTO DE URBANIZACIÓN ANEXO VI-2ª FASE, 2B, se recogen obras pendientes de ejecutar por importe de 163.865,98 euros, IVA incluido.

Como quiera que inicialmente el Ayuntamiento lo que aprobó fue el desglose de la urbanización de toda la Unidad de Actuación AA-17 en dos fases, adjudicándose la primera, y posteriormente se dio el visto bueno a desglosar la segunda fase en dos partes, a la vista de que a su vez están surgiendo distintos documentos de desglose de esta segunda parte por los motivos que en cada uno se exponen, se hace necesario que se supervise técnicamente si el conjunto de todas estas particiones cuadra económicamente con los presupuestos originales o suponen modificación de los presupuestos primitivos, y se justifique que estas particiones no suponen un fraccionamiento de la obra indebido en los términos de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

CUARTO.-

En el escrito presentado se presenta igualmente como documento 5 una cuenta de liquidación provisional de lo que se denomina la primera fase de la actuación en la Unidad de Ejecución AA-17 del PGOU de Santoña, en la cual se informa de la situación actual de la propiedad, de las cuotas ingresadas, de los gastos devengados en la fase I, de las sumas y compensaciones y de los ingresos y gastos tras compensaciones, cuenta de liquidación que debía venir firmada por quien se responsabilice de la misma.

Respecto a las cantidades que en la misma se reflejan es menester que por la Intervención y Tesorería se exprese las cantidades que en dichos departamentos consten como liquidadas a favor del Ayuntamiento, los ingresos realizados a favor del Ayuntamiento, las obligaciones de pago atendidas por el Ayuntamiento y las obligaciones de pago liquidadas pero que aun no se hayan hecho efectivas, todo ello derivado de la gestión urbanística de la Unidad de Actuación AA-17, con la finalidad de que con esta información por los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo se proceda a su cotejo a la vista del Proyecto de Reparcelación aprobado y demás antecedentes que obren en este expediente.

Una vez se aclaren previamente las cuestiones que se plantean se podrán proponer a la Alcaldía la adopción de las resoluciones oportunas para dar trámite y continuidad a este expediente."

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 93

Con la nueva documentación presentada, cabe reiterar algunas **CONSIDERACIONES** ya hechas y añadir otras, en el sentido siguiente:

PRIMERA.-

No debe olvidarse que las obras de Urbanización partieron de un Proyecto aprobado, que luego fue desglosado en dos partes, también aprobadas. La primera de ellas fue adjudicada y ejecutada. La segunda de ellas nunca fue licitada, a pesar de que en su momento se recordó en repetidas ocasiones que lo procedente, en un marco de gestión urbanística de Reparcelación, era que el Ayuntamiento licitara y adjudicara esta segunda parte también, lo cual al parecer por diversos motivos de la propiedad y del proceso de edificación no resultaba conveniente, aunque nunca se resolvió expresamente al respecto.

La no licitación de la segunda fase produjo un retraso en los plazos de ejecución, el cual entró en controversia con los deseos de promover edificaciones, las cuales obtuvieron licencias garantizando el proceso urbanizador que les correspondía y urbanizando zonas parciales.

Por otra parte, aunque en los documentos presentados respecto a la fase 2 se habla a su vez de subdivisiones, éstas nunca fueron aprobadas por el Ayuntamiento.

En todo caso, lo que sí sigue aprobado a esta fecha es el Proyecto de la fase 2, sin licitar, con unos precios y contenidos que obran en el mismo, y sobre el cual se han ido ejecutando de forma parcial distintas obras. Y éste es el documento de referencia que debe tener la Administración, el Ayuntamiento, para valorar la obra ejecutada, su identidad y su importe.

SEGUNDA.-

Con fundamento en lo expuesto en el apartado anterior sobre los documentos presentados el 3 de noviembre, cabe observar:

- En el punto 3, sobre "Proyecto 2ª Fase", debe comprobarse si se corresponde con la Fase 2 del proyecto aprobado.
 - En el punto 3.1 sobre "Obras Finalizadas", las cuales luego se desglosan en las páginas siguientes del documento "Liquidación y Obras Pendientes...", debe a su vez comprobarse:
 - 1.- Si las obras se corresponden con el Proyecto aprobado, fase 2ª.
 - 2.- Si los precios se corresponden con los del proyecto indicado.
 - 3.- Debe supervisarse por el técnico municipal la efectiva ejecución de dichas obras.
- En el punto 3.1.1 se recoge un apartado titulado "Obras fuera del Presupuesto". Ello quiere decir que son obras al margen del Proyecto fase 2, y debe modificarse el mismo y tramitarse como un obra complementaria con los requisitos que se establecen en la normativa en materia de contratación administrativa, y que son los siguientes:

OBRAS COMPLEMENTARIAS, reguladas en el artículo 171.b). Es un supuesto en el que *las obras complementarias pueden adjudicarse por el procedimiento negociado, además de los supuestos del artículo 170, cuando se trate de obras complementarias que no figuren en el proyecto ni en el contrato pero que debido a una circunstancia que no pudiera haberse previsto por un poder adjudicador diligente pasen a ser necesarias para ejecutar la obra tal y como estaba descrita en el proyecto o en el contrato sin modificarla, y cuya ejecución se confíe al contratista de la obra principal de acuerdo con los precios que rijan en el contrato primitivo o que, en su caso, se fijen contradictoriamente, siempre que las obras no puedan separarse técnica o económicamente del contrato primitivo sin causar graves inconvenientes al órgano de contratación o que, aunque resulten separables, sean estrictamente necesarias para su perfeccionamiento, y que el importe acumulado de las obras complementarias no supere el 50% del importe primitivo del contrato.* Las obras complementarias se distinguen por ello del supuesto de modificación de los contratos. Es necesario elaborar un expediente antes de su adjudicación, un expediente específico en el que tiene que intervenir el Director de Obra, el contratista, e informarse por la Intervención y la Secretaría, además del órgano de gobierno. En ambos casos se debe formalizar el correspondiente contrato específico con las fianzas exigibles, en su caso.
- En el punto 3.2, titulado "Obras pendientes de ejecución", debe comprobarse si se corresponden con el documento del Proyecto fase 2, aprobado por el Ayuntamiento, y si los precios que se recogen se corresponden con los del citado proyecto.
- En el punto 4 titulado "Propuesta Recomendación" se apuntan dos cosas, una relativa a la ejecución del parque, y otra relativa a la incidencia de las obras de ejecución del subfluvial Santoña-Laredo.

Sobre la ejecución del parque habrá que estar al contenido del Proyecto Fase 2.

Sobre la incidencia de las obras de ejecución del subfluvial, hará falta desglosar de forma justificada señalando a qué obras afecta, referidas al

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 93

proyecto de Urbanización, Fase 2. Y si se concluye la conveniencia de posponer la urbanización de una parte por dicho motivo, señalar el plazo aproximado de la suspensión.

Todas estas cuestiones las tiene que promover y llevar a cabo el Ayuntamiento a través de sus servicios o de los que contrate, con supervisión en último término por los técnicos municipales.

TERCERA.-

El documento denominado "Informe de las Direcciones Técnicas proceso de Urbanización" viene a recoger de forma desglosada lo expuesto en el Documento señalado en la Consideración 2ª "Liquidación y obras pendientes de Urbanización". Es complementario y aclaratorio del anterior, y sobre el mismo cabe decir lo ya dicho, siendo menester comprobar:

- La identificación de las obras que se reflejan con las que constan en el Proyecto aprobado por el Ayuntamiento, fase 2.
- La identificación de los precios que se reflejan con los que constan en el Proyecto aprobado por el Ayuntamiento, fase 2.
- La identificación de las "Obras pendientes de ejecutar" que se reflejan con las que constan en el Proyecto aprobado por el Ayuntamiento, fase 2, así como los precios que se reflejan en dicho Proyecto, fase 2.

CUARTA.-

Las comprobaciones técnicas que se exigen en los apartados anteriores son necesarias por cuanto no debe olvidarse que formalmente la UA AA-17 se sigue gestionando mediante Reparcelación, teniendo la iniciativa el Ayuntamiento, y debiendo ser el Ayuntamiento el que apruebe la liquidación definitiva y distribuya las cargas entre la propiedad. No debiendo olvidar que el Ayuntamiento forma parte también de los costes de urbanización, y la obligación que finalmente corresponda al Ayuntamiento deberá venir supervisada por los propios técnicos municipales, al tratarse de una obra de urbanización, exigencia que sin duda alguna se exigirá por la Intervención municipal.

QUINTA.-

Finalmente, por correo electrónico se recibió, como se ha indicado, un Proyecto de Convenio de gestión urbanística para terminar y liquidar las obras de urbanización de esta Unidad de Actuación AA17.

Ciertamente, habiéndose realizado las obras por partes o zonas, por la propiedad mayoritaria, la gestión integral urbanística pública ha quedado completamente marginada en esta Fase 2 del proyecto aprobado, habiéndose producido una situación de hecho sobre la que habría que actuar razonablemente de la siguiente manera:

- Primero, reflejando la realidad fáctica de la obra ejecutada y su valor, conforme al proyecto aprobado, y adoptando al respecto los acuerdos oportunos. A ello han ido dirigidas las Observaciones anteriores.
- Segundo, promoviendo la ejecución de la obra pendiente, reflejada en el correspondiente documento técnico, que deberá ser coincidente, salvo modificación, con la parte correspondiente del Proyecto aprobado, fase 2.
- De quedar una parte de la ejecución aplazada en el tiempo, tal y como se ha señalado en las observaciones anteriores, documentar la misma de forma pormenorizada con su justificación.

A resolver las cuestiones expuestas va encaminado el Convenio de gestión señalado, siendo su habilitación normativa el art. 262.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y preceptos relativos a los convenios urbanísticos, pero antes de entrar en su contenido concreto y proceder a la modificación de alguno de sus aspectos, es menester resolver todos los puntos señalados anteriormente, pronunciándose el Ayuntamiento sobre las cuestiones planteadas a la vista de la supervisión que de las unidades de obra y sus precios se deba hacer por el departamento técnico municipal, así como de la obra pendiente y su valoración. "

Visto el expediente y el contenido del informe la Junta de Gobierno adoptó por unanimidad los siguientes acuerdos:

1º.- Abrir expediente para gestionar la urbanización y liquidación de la gestión de la citada Unidad de Actuación AA-17 mediante un Convenio Urbanístico de Gestión de acuerdo con la posibilidad prevista en el artículo 262.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

2º.- Antes de concretar los términos del citado convenio se hará necesario depurar las obras de urbanización realizadas, a la vista de que el Ayuntamiento tiene aprobado un proyecto de urbanización de la segunda fase, debiéndose en consecuencia por los Servicios Técnicos cotejar e informar la adecuación de las obras certificadas y su precio con el proyecto obrante en el Ayuntamiento, especificando también las que quedan pendientes de ejecutar, las realizadas en sustitución de las obrantes en el proyecto, en su caso, e informando sobre las propuestas de ejecución de obra al margen o con carácter complementario a las contempladas en dicho proyecto, formulando en su caso propuesta de

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 93

resolución respecto a las modificaciones del proyecto que en su caso fueran necesario aprobar.”

Se dio cuenta del *informe del Arquitecto Municipal* de fecha 9 de junio de 2.016 cuyo tenor literal es el siguiente:

“INFORME TÉCNICO del ARQUITECTO MUNICIPAL

Expediente número:	INF.2016.029 (URB.2010.261_2)
Petición de:	Informe urbanístico
Solicitada por:	RESIDENCIAL SANTOÑA SL representada por ALBERTO SOLAETA
Con fecha de:	13 de mayo de 2016
Registro número:	3287
Referente a:	Liquidación de obras y obras pendientes
Situación:	Unidad de actuación AA.17
Parcela catastral:	Viarío sin catastrar
Documentación aportada:	Escrito de Alcaldía y otra documentación

En relación con la petición de referencia y una vez realizadas las oportunas comprobaciones, el Técnico que suscribe tiene el honor de emitir el presente informe con las siguientes consideraciones:

PRIMERA. El municipio de SANTOÑA cuenta como documento de planeamiento vigente con el Plan General de Ordenación Urbana (**PG.SANTOÑA**), aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA en su sesión de fecha 20 de noviembre de 1987, y publicado en el BOC de 19 de agosto de 1988, y sus modificaciones posteriores aprobadas definitivamente.

En la actualidad, tras la publicación del pertinente anuncio en el BOC número 179, de 19 de setiembre de 2011, la revisión del **PG.SANTOÑA** se ha realizado ya la exposición pública del avance de presupuestos iniciales y orientaciones básicas así como del Informe de Sostenibilidad Ambiental previo y del Informe de Observaciones y Sugerencias que a este último ha sido realizado por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

SEGUNDA. Se presenta informe/certificación conteniendo la liquidación de las obras ejecutadas en la urbanización de la unidad de actuación AA.17, así como la estimación de las obras aún pendientes de ejecución de acuerdo con unas mediciones por partidas con sus correspondientes presupuestos que se adjuntan.

En la documentación que se presenta se especifica perfectamente la ejecución de una parte de las incluidas en el proyecto de urbanización dentro de una denominada fase I cuya ejecución fue contratada y liquidada por el Ayuntamiento de SANTOÑA, así como la posterior ejecución de otras obras por la promotora de la construcción de las viviendas de las parcelas A y B como obligación legal de urbanización simultánea vinculada a la concesión por el Ayuntamiento de las sucesivas licencias para las obras de edificación. En este sentido, no cabe sino informar que ese proceso descrito ha sido el real y que tanto la fase I primero, como las posteriores dos actuaciones vinculadas a las licencias de obras de edificación en las parcelas A y B, han sido objeto de control en su finalización para la concesión (en el segundo caso) de las preceptivas licencias de primera ocupación, por lo que las obras hasta ahora ejecutadas

El presupuesto de las obras restantes por ejecutar dentro del proyecto de urbanización del conjunto de la unidad de actuación AA.17 se presenta con una nueva medición acorde con la extensión real de las obras que, efectivamente, quedan por ejecutar, habiéndoseles aplicado los mismos precios unitarios que figuraron en el proyecto de urbanización redactado inicialmente para su definición y ejecución, aportándose también un plano explicativo de lo ya finalizado y de lo pendiente por hacer.

Se ha consultado con los técnicos de la Promotora RESIDENCIAL SANTOÑA SL que han realizado la medición el contenido de la misma en un par de partidas concretas en las que había dudas sobre la misma, habiéndose aclarado que la medición que ahora se presenta responde a lo que realmente queda por ejecutar y, en esos casos consultados, como resultado de las consultas posteriores al proyecto realizadas con la empresa suministradora de los servicios afectados por esas partidas, AQUARBE, por lo que han quedado claras las dos partidas mencionadas.

Se ha comprobado también que el presupuesto, en su intento de no modificar el listado inicial de partidas del proyecto de urbanización global, mantiene para la zona verde las mismas características en cuanto a su urbanización que las que en aquél se daban cuando se dispone ya ahora de un nuevo diseño de la misma acorde a lo que el Ayuntamiento de SANTOÑA realmente

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 93

quiere acometer, diseño que sí se presenta en la documentación gráfica pero que no reflejado en la medición. A través de varias conversaciones con la Promotora RESIDENCIAL SANTOÑA SL se ha sabido su completa disponibilidad para la ejecución del diseño propuesto por los Servicios Municipales de Arquitectura y Urbanismo para esa zona verde cuya cesión obligatoria es resultado del procedimiento de gestión del ámbito de la AA.17, por lo que el contenido actual de lo que quedaría por realizar en la zona como obras de urbanización acordes al proyecto inicial está correcto y ajustado a él, y se entiende que la ejecución final del diseño municipal podrá llevarse a cabo posteriormente a cargo de la promotora actuante sin incidir en el proceso administrativo actual de simple determinación de las obras pendientes de ejecución de acuerdo con el proyecto de urbanización inicial, visado con fecha de 5 de julio de 2000.

TERCERA. Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que la propuesta de liquidación y concreción de las obras restantes por ejecutar en cuanto a las obras de urbanización de la unidad de actuación AA.17 es correcta en cuanto a la posibilidad de concretar que las obras descritas son las que estarían aún pendientes de ejecución, sin que sea necesario valorarlas por resta desde el proyecto inicial sino que se han reflejado en una medición *ad-hoc* a la vista de lo ya ejecutado hasta el día de la fecha. Deberá tenerse en cuenta que el proyecto de urbanización inicial sigue siendo el documento de referencia en cuanto a las calidades y los requerimientos de la propia obra de urbanización y que, por lo tanto, en el momento en que la obra vaya a acometerse para su terminación, será aquel documento por el que deba regirse”.

A la vista del mismo la Junta de Gobierno adoptó por unanimidad los siguientes acuerdos:

- 1º.- Dar el Visto Bueno al informe del Arquitecto transcrito.
- 2º.- Abrir expediente para tramitar un Convenio de Gestión Urbanística conducente a la completa urbanización de ésta Unidad de Actuación AA-17”

CUARTO.-

El Artículo 262.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece;

3. *Cuando los particulares que suscriban el convenio, con la conformidad de todos los propietarios afectados, asuman la completa responsabilidad del desarrollo y urbanización de un Sector, o de una o varias unidades de actuación, podrán definir su gestión en todos los detalles, apartándose incluso de los sistemas de actuación regulados en esta Ley.*

Por acuerdo de la Junta de Gobierno municipal del Ayuntamiento de Santoña de fecha 4 de julio de 2016, transcrito en el párrafo anterior, el Ayuntamiento se avino a la suscripción del borrador de este Convenio Urbanístico, promovidos por los particulares.

El sistema de actuación hasta la fecha es el de Cooperación, estando interesadas las empresas comparecientes en cambiar dicho sistema apartándose de los sistemas típicos de gestión para que la misma se rija por el presente convenio, reuniendo la unanimidad de la titularidad privada de la Unidad y tras el citado acuerdo de la Junta de Gobierno de los propietarios públicos.

QUINTO.-

Las empresas comparecientes han presentado en el Ayuntamiento una propuesta de liquidación de las fases de urbanización ejecutadas por cooperación que está pendiente de aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

SEXTO.-

Sobre parte de la Unidad de Ejecución en la actualidad la Confederación Hidrográfica del Norte realiza acopios de materiales necesarios para la ejecución de las obras del paso subfluvial de la Bahía de Santoña dentro del Proyecto de Saneamiento de las Marismas de Santoña, obra declarada de interés general que se está ejecutando en estos momentos y que tiene previsto un plazo de ejecución de dos años y una de cuyas bocas se encuentra cercana a los terrenos de los solares D y E. Esta circunstancia imposibilita en estos momentos la continuación de parte de las obras de urbanización, condicionando su plazo de entrega

Expuesto cuanto antecede, las partes en la representación que ostentan

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 93

DISPONEN

PRIMERO.-

Las mercantiles URBANIZADORA TANET S L y RESIDENCIAL SANTOÑA S L, ejecutarán de inmediato la urbanización correspondiente al remate del parque público previsto en la Unidad de Ejecución y el resto de la calle que lo cierra como parte de las obras de urbanización pendientes anejas a las obras de edificación inmediatas y precisas para una correcta habitabilidad de las viviendas construidas sobre la parcela B

SEGUNDO.-

El resto de las obras de urbanización se ejecutarán por ambas empresas en la proporción que les corresponde en el plazo de 4 años y en todo caso antes de la entrega de las viviendas que se autoricen mediante licencia en los solares resultantes D y E, en cuyo caso se ejecutarán conforme a lo que dispongan los servicios técnicos municipales para garantizar la plena habitabilidad, accesibilidad y prestación de servicios de las viviendas en el momento de su ocupación.

TERCERO.-

El Ayuntamiento aportará su cuota de urbanización pendiente conforme al proyecto de urbanización en el plazo de dos meses desde la recepción definitiva de la totalidad de la urbanización de la Unidad de Actuación AA-17, calculada sobre el importe previsto en el proyecto de urbanización corregido con las bajas habidas en la ejecución de la primera fase y descontadas las obras ejecutadas por ambas empresas en ejecución del compromiso de urbanizar por las licencias concedidas sobre las parcelas resultantes A1, A2, A3 y B.

CUARTO.-

La Cuenta de Liquidación definitiva se presentará acompañada de las certificaciones de obra y documentos justificativos acreditativos de las obras efectivamente realizadas, en el plazo de dos meses a contar de la recepción formal de dichas obras.

QUINTO.-

El presente convenio es un Convenio de Gestión Urbanística, por lo que será sometido a la tramitación prevista para dicha clase de convenios en los artículos 259 y ss. y concordantes de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Previos los informes oportunos, será aprobado por Resolución de la Alcaldía de Santoña y sometido al preceptivo trámite de Información pública de 20 días hábiles. La aprobación definitiva requerirá acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, y posterior publicación el B.O.C.

SEXTO.-

La eficacia del presente convenio queda condicionada a la aprobación definitiva del mismo por el Pleno Municipal sin desplegar en tanto efectos ni obligar a las partes.

Se exceptúa de la anterior disposición la acordado respecto a las obras a cargo de las empresas comparecientes de las obras de remate del parque y calle que lo rodea por considerar las partes que se trata de obras necesarias para la correcta habitación de las edificaciones construidas y por no desplegar efectos obligacionales para el Ayuntamiento ni para terceros, ni derivarse derechos para las empresas que se obligan a ejecutar dichas obras."

Contra el/la citado/a acuerdo/resolución, que es definitivo/a y pone fin a la vía administrativa, según establece el artículo 52.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, podrá interponer con carácter potestativo y ante el mismo órgano que dictó el acto, recurso de reposición, de acuerdo con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, en el plazo de un mes a contar de la recepción de la presente notificación.

De no interponer el recurso de reposición citado, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria con sede en Santander, en el plazo de dos meses a contar de la recepción de la presente notificación, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, y cumpliendo los requisitos y exigencias que se contienen en la citada Ley Jurisdiccional.

Si se interpone recurso de reposición, no cabe interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se resuelva expresamente el recurso de reposición, o se produzca su desestimación presunta, supuesto este último en el que el recurso contencioso deberá presentarse en el plazo de dos meses a contar del día en que deba el recurso de reposición entenderse desestimado.

MARTES, 16 DE MAYO DE 2017 - BOC NÚM. 93

Sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que estime procedente (artículo 40.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre).

Santoña, 3 de mayo de 2017.
El alcalde,
Sergio Abascal Azofra.

2017/4119

CVE-2017-4119