



## ACTA

### ACTA DE LA SESIÓN DEL PLENO EXTRAORDINARIO NUM. 8/2022, CELEBRADO EL DÍA TRECE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS.

#### **ASISTENTES:**

##### **Alcaldesa**

LUISA SALVADOR TOMAS

##### **Concejales**

MARC ORIOLA PLÁ  
ANTONIA MARTÍ GUILLEM  
FERNANDO CHECA LÓPEZ DEL CASTILLO  
M. ÁNGELES BELTRÁN PORTA  
MANUEL SOTO CUESTA  
ANGIE MARTÍNEZ BARBANCHO  
BARTOLOMÉ VILA ABAD  
MARIA MERCEDES DURÁ ÁLVAREZ  
IGNACIO PRIETO MANSANET  
VICENT PORTA CARRERES  
MARÍA SALDAÑA GRADOLÍ  
DAVID CASTELLÓ VITORIA

##### **Secretaria**

MARIA DEL CARMEN MERÍ CELMA

##### **Interventor**

MANUEL PATIÑO MARTINEZ

En la localidad de El Puig de Santa María siendo las catorce horas treinta y dos minutos del día trece de septiembre de dos mil veintidós, se reúne el Pleno de este Ayuntamiento en sesión extraordinaria, previamente convocada, bajo la Presidencia de la Sra. Alcaldesa, D<sup>a</sup>. Luisa Salvador Tomás, con la asistencia de los Sres. Concejales que se enumeran al margen.

La Corporación está asistida por la Secretaria Dña. María del Carmen Merí Celma que da fe del acto.

Una vez verificada por Secretaria la válida constitución del Pleno, dado que se cumple la asistencia mínima de un tercio del número legal de miembros, el Presidente abre la sesión, procediendo a la deliberación sobre los asuntos incluidos en el siguiente

## ORDEN DEL DÍA

### **I. PARTE RESOLUTIVA.**

**01.-** Dictamen de aprobación de la autorización de la cesión de la condición de agente de urbanizador de SP-3 y SP-4 de Playa del Puig. (Exp 10/2000).

### **I. PARTE RESOLUTIVA.**





## **PUNTO PRIMERO.- DICTAMEN DE APROBACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE LA CESIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE DE URBANIZADOR DE SP-3 Y SP-4 DE PLAYA DEL PUIG. (EXP 10/2000).**

La Comisión Informativa de Informativa de Hacienda, Ordenación del Territorio, Seguridad Ciudadana y Playas, celebrada el ocho de septiembre del año en curso, por seis votos a favor (4 votos del PSOE , 1 voto del PP y 1 voto de Ciudadanos) y una abstención (1 voto de Compromís) dictaminó favorablemente la propuesta que se transcribe a continuación:

Visto que en fecha 13 de julio de 2022, con n.º de registro 2478 se presenta por D. Jorge Marco Aguilar en representación de Floria Spain Real Estate Investment instancia en la que expone que tiene la intención de subrogarse en la condición de Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de los Sectores SP 3 y SP4 y solicita que se apruebe por parte del Ayuntamiento la cesión de Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de los Sectores SP 3 y SP 4 de la Playa de El Puig en los mismos derechos y obligaciones del Urbanizador cedente, aportando la siguiente documentación:

- Autorización de Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U a D. Jorge Marco Aguilar para que puedan presentar en su nombre ante el Ayuntamiento de El Puig y ante cualquier otro organismo público o privado la documentación necesaria para la obtención de la condición de Agente Urbanizador de los Sectores PS3 y PS4, especialmente la cesión de la condición de Agente Urbanizador, así como cualquier otra necesaria que se requiera en ese expediente urbanístico para la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Escritura de Constitución de Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U otorgada en Madrid a 25 de septiembre de 2014 por el Notario D. Juan Carlos Caballería Gómez, en la que se incluyen sus estatutos. En el artículo 3 de los estatutos se establece que la sociedad tendrá por objeto, entre otros los que a continuación se relacionan:
  - a) La adquisición, negociación, promoción, construcción y **transformación de toda clase de inmuebles**, etc
  - b) La parcelación y **urbanización de terrenos**, suelo urbanizable, terrenos de reserva urbana, polígonos industriales etc
- Acta de manifestaciones de titularidad real a los efectos de la Ley 10/2010 de 28 de abril, con n.º de protocolo 1467, otorgada ante el Notario de Valencia, D. Ubaldo Nieto Carol en fecha 1 de julio de 2015, donde se manifiesta que el titular real resulta ser D. David Noguera Cabezas.
- Escritura pública de cambio de domicilio y ampliación del objeto social de





Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U otorgada el 7 de agosto de 2020 ante el Notario de Madrid, D. José Luis López de Garayo y Gallardo.

- Acta de la sesión extraordinaria de la Asamblea General de la Agrupación de Interés Urbanístico SP 3 y SP 4 donde se acuerda por unanimidad de los presentes la cesión de la condición de Agente Urbanizador a la mercantil Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U.
- Escrito dirigido a la Sra. Alcaldesa suscrito en fecha 13 de julio de 2022 por D. David Noguera Cabezas solicitando que se apruebe la cesión de la condición de Agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada a la mercantil Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U.
- Declaración responsable suscrita por D. David Noguera Cabezas en la que se declara que ni el declarante ni la empresa que representa está incurso en prohibiciones e incompatibilidades para contratar y de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la SS.
- Certificado expedido por la Agencia Tributaria en fecha 12 de febrero de 2022, con una validez de doce meses acreditativo de que la mercantil Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.
- Certificado expedido por la Tesorería de la SS acreditativo de que la mercantil Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U no tiene pendiente de ingreso ninguna reclamación por deudas ya vencidas con la Seguridad Social.
- Certificado expedido por Abanca Corporación Bancaria S.A. el 7 de julio de 2022 en el que se pone de manifiesto que la mercantil Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U opera cumpliendo sus obligaciones derivadas de la actividad relacionada con esta entidad con total normalidad hasta la fecha.
- Balance de situación de la mercantil Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U de fecha 12 de julio de 2022 relativa al periodo comprendido entre enero a junio de 2022.
- Declaración responsable suscrita en fecha 12 de julio de 2022, por D. José Luis Melchor Ibañez, Ingeniero Técnico de Obras Públicas en la que declara que tiene plena capacidad de obrar, está habilitado y Colegiado en el Colegio de Ingenieros de Obras Públicas de Valencia con el número de colegiado 10.722. Que ni el firmante, ni ninguno de sus administradores o representantes, se hallan incurso en supuesto alguno de prohibición de contratar a los que se refiere el artículo 60 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Que se encuentra al corriente del cumplimiento





de sus obligaciones con la Agencia Tributaria. Que se encuentra al corriente de sus obligaciones con la Seguridad Social. Que dispone de las condiciones de solvencia económica y financiera y profesional o técnica, para celebrar contratos de ésta índole. Que cuenta con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituya el objeto del proyecto. Que no forma parte de los Órganos de Gobierno o de la Administración en general, por lo que no es Incompatible para la redacción de proyectos técnicos según Decreto 176/2005, de 26 de julio, de desarrollo de la citada ley, así como que no ostenta participación superior al diez por ciento computada en la forma que regula el artículo 5 de la citada Ley.

- Declaración responsable suscrita en fecha 12 de julio por D. Jorge Marco Aguilar, Abogado Urbanista en los mismos términos que la anterior.
- Declaración responsable suscrita en fecha 11 de julio de 2022 por D. José Carlos Elipe Maicas, Arquitecto en los mismos términos que las anteriores.
- Declaración responsable suscrita en fecha 11 de julio de 2022, por D. Carlos Bello Vicente, Ingeniero de Construcciones Civiles, en los mismos términos que las anteriores.

En fecha 19 de julio de 2022, con n.º de registro 2559 se presentó documentación tendente a subsanar el error material observado en las declaraciones responsables antes relacionadas, sustituyendo las mismas e invocando el artículo 71 de la LCSP en vez del artículo 60 de la misma ley citado en las anteriores declaraciones responsables.

En fecha 21 de julio de 2022, con n.º de registro 2022-E-RE-2590 se presenta instancia por D. Jorge Marco Aguilar en representación de Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U, aportando la siguiente documentación:

- Contratos de opción de compra suscritos por la mercantil Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U con diferentes propietarios del suelo integrantes de la AIU.
- Últimas cuentas y balance registrado en el Registro Mercantil.
- Certificado expedido por D. David Noguera Cabezas que acredita que la mercantil Floria Spain Real Estate Investment S.L.U, ha contratado los servicios de la empresa Actúa Gestión de Activos y a Mozart Arquitectos en la persona de José Carlos Elipe García, como profesionales independientes de reconocido prestigio para la coordinación, desarrollo y gestión de los Sectores SP3 y SP4.
- C.V del Abogado urbanista, D. Jorge Marco Aguilar
- C.V del Ingeniero de Construcciones Civiles, D. Carlos Bello Vicente.
- C.V del Ingeniero Técnico de Obras Públicas, D. José Luis Melchor Ibañez
- Relación de los trabajos de urbanización realizados por el Arquitecto D. José Carlos Elipe Maicas.

En fecha 21 de julio de 2022, con n.º de registro de entrada 2022-E-RE-2597 se presenta escrito suscrito por D. David Noguera Cabezas en representación de Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U en el que manifiesta que en el caso de resultar





cesionaria de la condición de agente Urbanizador en el PAI de los sectores SP3 y SP4 del PGOU de El Puig, y de ser necesario para la correcta ejecución de las obras de Urbanización, se procederá a hipotecar y/o enajenar alguno/s de los Activos que figuran en el balance de dicha sociedad, con objeto de obtener la liquidez necesaria.

En fecha 22 de julio de 2022, con n.º de registro 2022-E-RE-2636 se presenta escrito suscrito por D. Jorge Marco Aguilar, D. José Carlos Elipe Maicas, D. Carlos Bello Vicente y D. José Luis Melchor Ibañez en el que se manifiesta por todos ellos que el encargo suscrito con Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U engloba todas las taras pendientes para la ejecución del Programa de Actuación Integrada de los Sectores SP 3 y SP4 hasta la conclusión del mismo, estando incluido en dicho encargo la ejecución de las obras hasta su recepción municipal y la cancelación administrativa y registral del Programa.

En fecha 22 de julio de 2022, con n.º de registro de entrada 2636 se presentó declaración por D. David Noguera Cabezas en representación de Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U manifestando que la precitada mercantil contratará con empresa constructora la ejecución material de las obras de urbanización de los sectores SP 3 y SP 4.

En fecha 26 de julio de 2022, con n.º de registro de entrada 2698 D. Jorge Marco Aguilar en representación de Floria Spain Reale Investment S.L.U presenta la tarjeta de identificación fiscal de Floria y la escritura de constitución de Pulukala S.L, que fue otorgada el 25 de mayo de 2022 ante el notario de Valencia D. Joaquín Sapena Davó, con n.º de protocolo 905. Pulukala S.L está constituida por Alianza Venfer S.L, por Floria Spain Reale Estate Investment S.L y por D. José Luis Peiró Fernández.

En fecha 29 de julio de 2022, con n.º de registro 2022-E-RE-2762 D. Jorge Marco Aguilar en representación de Floria Spain Reale Investment S.L.U presenta tasación de una vivienda plurifamiliar en edificio de uso residencial con tipología aislada sita en la Calle Club Robinson nº 1, Planta 1, Pta 46, tasación de la vivienda plurifamiliar sita en Calle Club Robinson nº 1, nº 1, Planta 3, Pta 92, ambas de Sant Josep de sa Talaia, Baleares y tasación de local sito en Jacinto Benavente de Valencia.

Considerando que la legislación aplicable a la cesión de la condición de Agente Urbanizador resulta ser el vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell, el cual en su disposición transitoria duodécima establece que:

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

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

En el caso que nos ocupa y tratándose de un Programa de Actuación Integrada adjudicado y aprobado durante la vigencia de la Ley 6/1994 reguladora de la actividad urbanística (LRAU) resultaría de aplicación la misma. En el particular que nos ocupa,





nos remitiríamos al artículo 29.11 de la LRAU, el cual preceptúa:

*“Cesión de la adjudicación.-*

*El urbanizador puede ceder -en escritura pública- su condición en favor de tercero que se subroga en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta ha de aprobar la cesión, y si menoscaba el interés general o supone defraudación de la pública competencia en la adjudicación, la denegará o acordará la gestión directa. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requiere que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria. Para que el urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.”*

Considerando que la relación jurídico-contractual existente entre Ayuntamiento y Urbanizador no es la de un contrato de obras, sino la de un contrato especial y así lo ha consagrado copiosa jurisprudencia, entre otras la sentencia cuyo fragmento se transcribe en el punto 5 de este informe.

Resultaría por tanto, de aplicación supletoria la legislación de contratos con respecto a la legislación urbanística.

En este sentido resulta clarificador el actual artículo 137 del Decreto 1/2021 de 18 de junio del Consell por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, el cual preceptúa que:

*“La ejecución y efectos de los programas de actuación integrada se regirán por las previsiones del propio programa, por las bases de programación, por lo establecido en el presente texto refundido y las normas que la desarrollan y, en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en la legislación sobre contratos del sector público.”*

Así pues, el artículo 114 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aplicable en su día rezaba así:

- “1. Los derechos y obligaciones dimanantes del contrato podrán ser cedidos a un tercero siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación del contrato.*
- 2. Para que los adjudicatarios puedan ceder sus derechos y obligaciones a terceros deberán cumplirse los siguientes requisitos:*
  - a) Que el órgano de contratación autorice expresamente y con carácter previo la cesión.*
  - b) Que el cedente tenga ejecutado al menos un 20 por 100 del importe del contrato, o realizada la explotación al menos durante el plazo de una quinta parte del tiempo de duración del contrato si éste fuese de gestión de servicios públicos.*
  - c) Que el cesionario tenga capacidad para contratar con la Administración y la solvencia exigible de conformidad con los artículos 15 a 20, debiendo estar debidamente clasificado si tal requisito ha sido exigido al cedente.*
  - d) Que se formalice la cesión, entre el adjudicatario y el cesionario, en*





*escritura pública.*

3. *El cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al cedente.*

4. *La Administración no autorizará la cesión del contrato en favor de personas incursas en suspensión de clasificaciones o inhabilitadas para contratar.”*

En sentido parecido se pronuncia el actual artículo 214 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, homólogo del anterior:

*“1. Al margen de los supuestos de sucesión del contratista del artículo 98 y sin perjuicio de la subrogación que pudiera producirse a favor del acreedor hipotecario conforme al artículo 274.2 o del adjudicatario en el procedimiento de ejecución hipotecaria en virtud del artículo 275, la modificación subjetiva de los contratos solamente será posible por cesión contractual, cuando obedezca a una opción inequívoca de los pliegos, dentro de los límites establecidos en el párrafo siguiente.*

*A tales efectos, los pliegos establecerán necesariamente que los derechos y obligaciones dimanantes del contrato podrán ser cedidos por el contratista a un tercero siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación del contrato, y de la cesión no resulte una restricción efectiva de la competencia en el mercado. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2, letra b), no podrá autorizarse la cesión a un tercero cuando esta suponga una alteración sustancial de las características del contratista si estas constituyen un elemento esencial del contrato.*

*Cuando los pliegos prevean que los licitadores que resulten adjudicatarios constituyan una sociedad específicamente para la ejecución del contrato, establecerán la posibilidad de cesión de las participaciones de esa sociedad; así como el supuesto en que, por implicar un cambio de control sobre el contratista, esa cesión de participaciones deba ser equiparada a una cesión contractual a los efectos de su autorización de acuerdo con lo previsto en el presente artículo. Los pliegos podrán prever mecanismos de control de la cesión de participaciones que no impliquen un cambio de control en supuestos que estén suficientemente justificados.*

2. *Para que los contratistas puedan ceder sus derechos y obligaciones a terceros, los pliegos deberán contemplar, como mínimo, la exigencia de los siguientes requisitos:*

a) *Que el órgano de contratación autorice, de forma previa y expresa, la cesión. Dicha autorización se otorgará siempre que se den los requisitos previstos en las letras siguientes. El plazo para la notificación de la resolución sobre la solicitud de autorización será de dos meses, transcurrido el cual deberá entenderse otorgada por silencio administrativo.*

b) *Que el cedente tenga ejecutado al menos un 20 por 100 del importe del contrato o, cuando se trate de un contrato de concesión de obras o concesión de servicios, que haya efectuado su explotación durante al menos una quinta parte del plazo de duración del contrato. No será de aplicación este requisito si la cesión se produce encontrándose el contratista en concurso aunque se haya abierto la fase de liquidación, o ha puesto en conocimiento del juzgado competente para la declaración del concurso que ha iniciado negociaciones para alcanzar un acuerdo de refinanciación, o para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio, en los términos previstos en la legislación concursal.*





*No obstante lo anterior, el acreedor pignoraticio o el acreedor hipotecario podrá solicitar la cesión en aquellos supuestos en que los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios los pliegos prevean, mediante cláusulas claras e inequívocas, la posibilidad de subrogación de un tercero en todos los derechos y obligaciones del concesionario en caso de concurrencia de algún indicio claro y predeterminado de la inviabilidad, presente o futura, de la concesión, con la finalidad de evitar su resolución anticipada.*

*c) Que el cesionario tenga capacidad para contratar con la Administración y la solvencia que resulte exigible en función de la fase de ejecución del contrato, debiendo estar debidamente clasificado si tal requisito ha sido exigido al cedente, y no estar incurso en una causa de prohibición de contratar.*

*d) Que la cesión se formalice, entre el adjudicatario y el cesionario, en escritura pública.*

*3. El cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al cedente.”*

A la vista de la legislación aplicable, cumple relacionar a continuación la documentación aportada por Floria Spain Real Estate Investment S.L.U, con el fin de concretar si se cumplen las condiciones legales exigidas para la cesión de la adjudicación. Para ello, relacionaremos los requisitos formales y materiales exigibles con el fin de determinar su grado de cumplimiento:

**1. Autorización expresa del Ayuntamiento.-** La competencia para otorgar la autorización de la cesión corresponde al Pleno del Ayuntamiento, por ser este el Órgano que acordó la adjudicación del PAI a la mercantil cedente. En consecuencia, la presente Propuesta de Resolución ha de elevarse para su consideración por el Pleno de la Corporación, ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 47 de la LRAU en relación con el artículo 22.2. c) de la Ley 7/1985.

**2.- Escritura pública de cesión.-** El artículo 29.11 de la LRAU exige la formalización de la cesión mediante escritura pública, pero no fija momento procedimental alguno para ello. Sin embargo, el artículo 9 del Convenio urbanístico regulador de las relaciones entre el Ayuntamiento y el Urbanizador adjudicatario suscrito en fecha 18 de abril de 2008, establece que la cesión estará sujeta a previa aprobación de la Administración actuante. En el mismo sentido se pronuncia el actual artículo 165 del Decreto 1/2021 de 18 de junio del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, por lo que se podrá autorizar la cesión condicionada a que sea aportada la escritura pública requerida por la norma transcrita ut supra, pudiéndose otorgar la misma después de que el Ayuntamiento autorice la cesión, si así se acuerda.

**3.- Disposición del cesionario a subrogarse en los derechos y obligaciones de la adjudicataria inicial.-** A través de la cesión se produce una novación subjetiva de una de las originarias partes del contrato, de tal forma que el cesionario se limita a sustituir al cedente, asumiendo los derechos y obligaciones ya establecidos en la adjudicación del PAI. En este sentido, en la propia solicitud se manifiesta que el cesionario tiene la intención de subrogarse en la condición de Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de los Sectores SP 3 y SP4, si bien igualmente deberá





condicionarse la cesión a que se subrogue efectivamente en los mismos derechos y obligaciones que el cedente, depositando el aval al que hace referencia el artículo 4 del Convenio de fecha 18 de abril de 2008. Asimismo el cesionario deberá garantizar el valor íntegro de las parcelas recibidas de los propietarios que le retribuyen en suelo. Obsérvese en este punto que no consta que se haya procedido a aportar la garantía de retribución al urbanizador de los propietarios que han optado por la retribución en metálico, por lo que la misma deberá ser aportada.

**4.- Cumplimiento de los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al cedente.-** En este punto, por un lado, cabe reseñar que el cedente resultaba ser una Agrupación de Interés Urbanístico, exigiéndose por ministerio de la ley para constituirse como tal, asociar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa. Para dar cumplimiento a este punto, se han aportado contratos de opción de compra suscritos por Floria Spain Real Estate Investment S.L.U con diversos propietarios del suelo incluido en el ámbito de actuación. Una vez materializada la compra del suelo objeto de los contratos de opción de compra, (la cesión se deberá condicionar a que se materialice la compra del suelo), el mero hecho de ser propietario de gran parte de los terrenos conferirá un plus positivo de solvencia adicional y garantizará un interés especial del cesionario para desarrollar el PAI.

En este punto, hemos de considerar que la superficie del sector según proyecto de reparcelación presentado es de 105.105,71 m<sup>2</sup>, siendo la superficie total del sector con derecho a aprovechamiento de 103.434,92 m<sup>2</sup>. Si tenemos en cuenta que el porcentaje de propiedad que ostentaría Floria Spain Reale Estate ascendería a más del 50%, por lo que se podría entender que la cesión se produce en las mismas condiciones que cuando se adjudicó a la AIU. Ello sin contar con el porcentaje adicional que ostentaría Floria con motivo de su participación en la mercantil Pulukala.

Al margen de este requisito específico procede asimismo analizar en este punto que se dan las siguientes circunstancias:

**4.1) Plena capacidad de obrar.-**La capacidad de obrar de los empresarios que fueron personas jurídicas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acta fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate. En este sentido, se ha aportado escritura de Constitución de Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U otorgada en Madrid a 25 de septiembre de 2014 por el Notario D. Juan Carlos Caballería Gómez, así como sus estatutos, e inscrita en el Registro Mercantil en fecha 6 de noviembre de 2014 en el Tomo 32808, Folio 146, inscripción 1, con hoja M-590571.

Como ya ha quedado reseñado en los antecedentes de hecho, en el artículo 3 de los estatutos se establece que la sociedad tiene como objeto social la transformación de toda clase de inmuebles y la urbanización de terrenos.

**4.2) No incursión en causas de incapacidad o inhabilitación para el desempeño de su función como agente público, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.**

En este punto, se aportó una declaración responsable en la que se declaraba que la empresa, su administrador y equipo técnico no están incurso en ninguna de las





prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

También, se incluía declaración acreditativa de que la empresa, así como los técnicos se hallan al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social Impuestas en las disposiciones vigentes.

#### **4.3) Acreditación de solvencia económica para desempeñar sus funciones**

Según lo dispuesto en el informe del Interventor Municipal suscrito en fecha 17 de agosto de 2022, cómo el cedente es una agrupación de interés urbanístico la ley le exige que agrupe a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa.

En aras a cumplir dicho requisito se ha comprobado que constan en el expediente contratos de opción de compra del cesionario, Floria Spain Real Estate Investment S.L.U, con diversos propietarios de terrenos del sector SP 3 y SP 4.

Dichos contratos están sujetos a la **condición suspensiva** de que a Floria Spain Real Estate Investment S.L.U., adquiera la condición de agente urbanizador y que el proyecto de reparcelación sea inscrito en el registro de la propiedad.

Del estudio de dichos contratos se desprende que de materializarse la opción de compra el cesionario, Floria Spain Real Estate Investment S.L.U, obtendría la propiedad de 61.921,45 metros cuadrados. Lo que representa el 59,87 por ciento de los 103.434,92 metros cuadrados de superficie de aprovechamiento que constan en el proyecto de reparcelación.

Y ello sin tener en cuenta el contrato de opción de compra de la empresa Pulukala, S.L., B10731735, de la que Floria Spain Real Estate Investment S.L.U es titular del 50 por ciento de las participaciones sociales.

De esta manera, cumple con el requisito de reunir mas del 50 por ciento del suelo del sector objeto de actuación.

Por lo tanto, el resto de propietarios ostentaría la propiedad del 40,13 por ciento del suelo

La solvencia económica es la capacidad para hacer frente a todos los costes derivados del desarrollo de la actuación urbanística tanto los previstos, los 6.252.352,12 euros del proyecto de reparcelación, como los imprevistos o sobrevenidos que puedan surgir durante el desarrollo de las obras de urbanización.

La solvencia, como aptitud técnica y financiera del contratista, tiene que ser congruente con la entidad y naturaleza de las prestaciones que se incluyen en el objeto del contrato a fin de prevenir la asunción de compromisos desproporcionados a aquella capacidad técnica y financiera

Para analizar la solvencia económica necesaria para la correcta ejecución del programa de actuación integrada, cuyo importe estimado ya hemos visto que asciende a 6.252.352,12 euros, hay que relacionar dicho importe con el porcentaje del 40,13 por ciento.

Es decir, el resto de propietarios tienen que hacer frente a un importe de 2.509.373,17 euros, que se les cobrara mediante el giro de las oportunas cuotas urbanísticas.

Por tanto, tiene que acreditar que tiene solvencia económica suficiente para





afrontar el posible impago de las cuotas urbanísticas hasta un importe de 2.509.373,17 euros.

En el expediente constan:

- Balance de situación de la mercantil Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U de fecha 12 de julio de 2022 relativa al periodo comprendido entre enero a junio de 2022.
- Certificado expedido por Abanca Corporación Bancaria S.A. el 7 de julio de 2022 en el que se pone de manifiesto que la mercantil Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U opera cumpliendo sus obligaciones derivadas de la actividad relacionada con esta entidad con total normalidad hasta la fecha.
- Últimas cuentas y balance registrado en el Registro Mercantil, correspondientes al ejercicio 2020.
- Registro de entrada de fecha 21 de julio con nº 20222022-E-RE-2597 por el que se aporta escrito suscrito por D. David Noguera Cabezas en representación de Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U en el que manifiesta que en el caso de resultar cesionaria de la condición de agente Urbanizador en el PAI de los sectores SP3 y SP4 del PGOU de El Puig, y de ser necesario para la correcta ejecución de la obras de Urbanización, se procederá a hipotecar y/o enajenar alguno/s de los activos que figuran en el balance de dicha sociedad, con objeto de obtener la liquidez necesaria.

Respecto al primer documento, Balance de situación de fecha 12 de julio de 2022, carece de validez ya que no se ha cerrado el ejercicio económico, y no forma parte de las cuentas anuales debidamente inscritas en el registro mercantil.

El segundo documento, certificado Abanca Corporación Bancaria S.A, **se encuentra dentro de los medios de acreditación de la solvencia económica recogidos en el artículo 16.1 del Real Decreto Legislativo 2/2000** por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Respecto al tercer documento, cuentas y balance registrados en el Registro Mercantil, si que tiene validez jurídica. Dichas cuentas anuales corresponden al ejercicio económico del año 2020.

El importe del total del activo es de 1.273.559,30 euros. Es evidente que con dicho importe no se reúne la solvencia económica necesaria para afrontar los posibles impagos del resto de propietarios y que el programa de actuación integrada se desarrolle y ejecute correctamente.

No obstante, por la empresa que ha solicitado la cesión de la condición de agente urbanizador, Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U, se han presentado tasaciones de inmuebles que constan en el activo del balance realizadas por empresas de tasación registradas en Banco de España.

Las tasaciones corresponden a tres inmuebles. Un local situado en la calle Jacinto Benavente, n 7 de valencia y a dos pisos ubicados en el municipio de Sant Josep de Sa Talaia, Ibiza.

El importe de los inmuebles que constan en dichas tasaciones es el siguiente:





JACINTO BENABENTE	2.727.427,62
PISO IBIZA PTA. 46	168.983,72
PISO IBIZA PTA. 92	168.983,72
	3.065.395,06

Estos inmuebles con ese valor de tasación junto con el escrito suscrito por D. David Noguera Cabezas en representación de Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U en el que manifiesta que en el caso de resultar cesionaria de la condición de agente Urbanizador en el PAI de los sectores SP3 y SP4 del PGOU de El Puig, y de ser necesario para la correcta ejecución de la obras de Urbanización, se procederá a hipotecar y/o enajenar alguno/s de los Activos que figuran en el balance de dicha sociedad, con objeto de obtener la liquidez necesaria sirven para acreditar la solvencia económica necesaria para afrontar los mas que posibles impagos de las cuotas urbanísticas del resto de propietarios del programa de actuación integrada, cuyo importe asciende, cómo ya hemos dicho, a 2.509.373,17 euros.

Por tanto, se considera que Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U, formalmente cumpliría con la solvencia económica necesaria para el correcto desarrollo del programa de actuación integrada condicionado a:

Resultar designado por el ayuntamiento agente urbanizador.

Ejercer la opción de compra de los contratos de compraventa aportados y adquirir los terrenos.

Inscribir el proyecto de reparcelación en el registro de la propiedad.

Cumplir con el compromiso firme de hipotecar y/o enajenar los bienes que sean menester para tener la liquidez necesaria para afrontar los pagos derivados de las obras de urbanización.

#### **4.4) Acreditación de solvencia técnica para desempeñar sus funciones.**

Para justificar este punto se aporta certificado expedido por D. David Noguera Cabezas que acredita que la mercantil Floria Spain Real Estate Investment S.L.U, ha contratado los servicios de la empresa Actúa Gestión de Activos y a Mozart Arquitectos en la persona de José Carlos Elipe García, como profesionales independientes de reconocido prestigio para la coordinación, desarrollo y gestión de los Sectores SP3 y SP4.

Asimismo obra en el expediente el C.V del Abogado urbanista, D. Jorge Marco Aguilar, C.V del Ingeniero de Construcciones Civiles, D. Carlos Bello Vicente, C.V del Ingeniero Técnico de Obras Públicas, D. José Luis Melchor Ibañez, así como relación de los trabajos de urbanización realizados por el Arquitecto D. José Carlos Elipe Maicas.

Además de la documentación relacionada, se ha aportado escrito suscrito por todos los profesionales antedichos en el que se manifiesta por todos ellos que el encargo suscrito con Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U engloba todas las taras pendientes para la ejecución del Programa de Actuación Integrada de los Sectores SP 3 y SP4 hasta la conclusión del mismo, estando incluido en dicho encargo la ejecución de las obras hasta su recepción municipal y la cancelación administrativa y registral del Programa.





**4.5.- Clasificación de contratista.-** Solo es exigible si el Urbanizador realiza directamente las obras de urbanización, cosa que no sucede en el caso que nos ocupa. En este sentido, obra en el expediente declaración suscrita por D. David Noguera Cabezas en representación de Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U manifestando que la precitada mercantil contratará con empresa constructora la ejecución material de las obras de urbanización de los sectores SP 3 y SP 4.

**5.-Exigencia de tener ejecutado al menos un 20% del importe del contrato.-**

En este punto, hacemos nuestro el criterio adoptado por la Dirección General de Urbanismo de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, en cuanto a entender que no procede exigir, en supuestos de cesión de la condición de Urbanizador, el requisito de 20% de obra ejecutada exigido en el artículo 214.2 LCSP, anterior artículo 114 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, ello en virtud de las siguientes consideraciones jurídicas emitidas por la Dirección General de Urbanismo:

*“En primer lugar, hoy en día están generalmente asumidas cuestiones como que la relación jurídico-contractual existente entre ayuntamiento (administración contratante) y Urbanizador (contratista) no es la de un contrato de obras, sino la de un contrato de naturaleza especial y así lo ha consagrado copiosa jurisprudencia en multitud de sentencias, entre ellas la STSJCV n.º 440/2013, de 30 de abril de 2013 (recurso 1579/2007):*

*“La conclusión que se obtiene del relato que se acaba de hacer es que la selección del agente urbanizador podría incardinarse dentro de los denominados por la legislación estatal “contratos especiales”, regulados hoy en el artículo 19.1.b) del TRLCSP de 2011. El precepto al igual que, en su momento, hizo el artículo 29.13 de la LRAU establece que se regirán: en primer término por sus normas específicas y, como supletoria, la legislación de contratos del sector público. Los límites del legislador autonómico serían los principios que hemos puesto de relieve y el objeto del propio proceso selección, es decir, urbanizar un determinado suelo. La tesis vendría avalada por la propia legislación estatal sobre el suelo; en concreto por el artículo 6.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio.*

*(...)*

*La actual Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV) ajustó el proceso de selección del agente Urbanizador y el empresario constructor a la normativa de contratación estatal (TRLCAP 2000) y directivas europeas de contratación, separando la figura del agente Urbanizador de la del empresario constructor (que realiza materialmente la obra) y, sin tener ninguna obligación de hacerlo, exige solvencia económica, técnica y financiera, publicidad y concurrencia competitiva.*

*Tras la sentencia de la sala Tercera del Tribunal de Justicia Europea (TJUE) de 26 de mayo de 2011, quedó demostrada la supletoriedad de la normativa de contratación administrativa respecto de la regulación urbanística de la figura del agente Urbanizador; supletoriedad cuya aplicación práctica reviste un cierto grado de indeterminación pero siempre teniendo claro, atendiendo a la doctrina jurisprudencial*





*invocada, que resulta indiscutible que la selección del agente Urbanizador ha de efectuarse atendiendo a la normativa de contratación administrativa en cuanto a la ineludible observancia de los principios de publicidad y libre concurrencia.*

*Pero salvado el proceso de selección, existen discrepancias en lo tocante al encaje de la normativa de contratación administrativa en la legislación urbanística valenciana; discrepancias que fluctúan alrededor de la aplicación primaria o subsidiaria que debe tener la aplicación de dicha normativa. Al respecto, determinada jurisprudencia entiende que dicha aplicación debe tener carácter primario, pues así resulta de la naturaleza de legislación básica que tienen determinados artículos de la vigente LCSP. En este sentido se pronuncia respecto de la cesión de la condición de Urbanizador, la sentencia TSJCV n.º 809/2009 (recurso 519/2008) al afirmar:*

*Consecuencia de lo expuesto tenemos doctrina como la establecida en la sentencia 450/2007 de la Sección Primera de esta Sala, de 14/05/2007, que en relación con el rema de la “cesión de la condición de agente Urbanizador” nos dice en su fundamento de derecho quinto:*

*“Es en este contexto de aplicación armonizada con la LRAU y de la normativa de contratos en el que debe enjuiciarse el acto recurrido; esto es, la autorización, por el Ayuntamiento de Benidorm, de la cesión de la condición de agente Urbanizador. La parca regulación de este relevante aspecto enmarcado en las relaciones derivadas de la adjudicación de los PAI’s en la LRAU se contiene en el artículo 29.11. Este precepto admite la posibilidad del agente Urbanizador de ceder su condición a un tercero y solo exige expresamente escritura pública y que el cesionario se subrogue en las obligaciones del Urbanizador. Además, se prevé la denegación de la autorización administrativa de la cesión cuando se menoscabe el interés general o suponga vulneración de la pública concurrencia en la adjudicación.”*

*Por su parte, la cesión de los contratos públicos se regula en el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP); precepto que, según la Disposición Final Primera del mismo, constituye legislación básica sobre contratos administrativos. El citado artículo comienza limitando la posibilidad de cesión del contrato a los casos en que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación; en segundo lugar, establece una serie de requisitos para que, en estos casos, pueda realizarse la cesión; como la autorización expresa y previa, por el órgano de contratación; la ejecución de, al menos, el 20% del importe del contrato, la capacidad para contratar con la administración y la formalización de la cesión en escritura pública; y por último, se impide la autorización de la cesión en favor de personas incurso en suspensión de clasificaciones o inhabilitadas para contratar.*

*En la línea de la jurisprudencia citada, debe concluirse la aplicación*





*de estas reglas básicas que rigen la cesión de cualquier contrato público que contiene el artículo 114 TRLCAP a la cesión de la condición de agente Urbanizador. No se aprecia, en este sentido, ninguna contradicción ni incompatibilidad con la regulación de esta materia en la LRAU (...)pero contiene un mandato a la Administración para que valore, a la hora de otorgar o denegar esta autorización, la afección que la cesión puede producir en el interés general o en la pública concurrencia. (...) La normativa estatal en materia de contratos públicos pretende garantizar a través de estas limitaciones, por ejemplo, que el cesionario cumple uno de los principios generales que rigen la contratación pública, tanto en el Derecho básico estatal, como comunitario, entre otros, la exigencia del cumplimiento de determinados requisitos de solvencia técnica, profesional y económica.*

*La jurisprudencia transcrita, sin embargo, debe ser matizada a partir de dos premisas: La primera de ellas es que su teleología obedece a la preservación de determinados bienes jurídicos de primerísimo nivel como son la pública concurrencia, las características mínimas del Urbanizador y, finalmente el interés público. El resto de exigencias de la legislación de contratación administrativa relativas a la cesión de los contratos han de considerarse hijuelas (y por tanto, subsidiarias o complementarias) de estos principios primarios. La segunda, no menos importante, es que dicha jurisprudencia es hija de su tiempo; lo que significa que trae causa de la LRAU como legislación urbanística vigente en el momento de los hechos de la sentencia y no considera algo tan importante como la separación entre el rol del Urbanizador y el rol del constructor que, posteriormente, consagraría la LUV; distinción de capital importancia a los efectos de la cesión de la condición de Urbanizador.*

*Efectivamente, la superación de la LRAU por la LUV-en términos de aclaración de la incidencia de la normativa de contratación-comportó la diferenciación (inexistente en la LRAU) entre la figura del Urbanizador y la del empresario constructor, como protagonistas ambos-pero con roles distintos-de la ejecución de la programación.*

*De este modo, la LUV separó nítidamente los roles del Urbanizador del de empresario constructor, este último directamente encargado de la ejecución de la obra. De la lectura de los preceptos de la LUV y ROGTU relativos a la cesión de la adjudicación (141 LUV y 333 ROGTU) no resulta, en ningún caso la exigencia de que el cedente tenga ejecutado el 20% de la obra de urbanización, lo que resulta perfectamente lógico si atendemos a la separación que la LUV efectúa entre Urbanizador (financiador) y constructor (ejecutor de la obra) y si se tiene en cuenta que el responsable de la ejecución de la obra lo sigue siendo, sin que se produzca cambio ni en su personalidad ni en su obligación; resulta irrelevante, por tanto, la cesión de la condición de Urbanizador. De lo expuesto no cabe concluir otra cosa, pues, que la aplicación de la exigencia del 20% de obra ejecutada prevista en la legislación de contratación administrativa (TRLCAP) no casa bien, en principio con el esquema bipartito previsto en la LUV en orden al desarrollo y ejecución de la programación.*

*Desde la legislación de contratación administrativa se exige un determinado requisito para la cesión de un contrato con la administración que no encuentra reflejo*





en la legislación urbanística. El hecho de que la legislación urbanística se considere, a si misma, como primaria y otorgue carta de subsidiariedad a la de contratación choca con la previsión de la Disposición Final Primera, punto 3 LCSP que confirma el carácter de legislación estatal básica que se le debe otorgar al artículo 214.2 de la propia LCSP. A partir de aquí se produce una aparente colisión entre normativa estatal de contratación y normativa urbanística autonómica, que parece situarnos al borde de una antinomia que en realidad no existe si se efectúa una adecuada lectura e interpretación de los preceptos transcritos, a partir de los criterios de interpretación de las normas reconocidos en el artículo 3.1 del Código Civil, que dice así:

“1.- Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.”

Efectivamente la concepción del ordenamiento jurídico como un todo armónico excluye las antinomias en el sentido de que la congruencia interna del sistema no permite que unas normas contradigan a otras; por lo que, mediante la utilización de criterios de interpretación sistemática, habrá que efectuarse la lectura adecuada de la norma que permita su encaje en el conjunto normativo del que es parte. Desde este punto de vista entiende la jurisprudencia que la interpretación sistemática resulta ser el instrumento adecuado para resolver antinomias, en tanto dicha forma de interpretar las leyes parte del presupuesto de que las normas de un ordenamiento jurídico (o de una parte de él) constituyen un conjunto armónico; premisa ésta que se trasunta en presupuesto habilitante para que la lectura de la norma deba efectuarse desde una perspectiva tal que no desdiga la armonicidad del conjunto. Por todas, la sentencia del Tribunal Supremo de 02/07/1991 (RC n.º 1844/1989) lo expresa del modo siguiente:

“...de antiguo ha sentado esta Sala la doctrina de la insuficiencia del criterio literal en la interpretación de la norma jurídica (así la STS de 23 de marzo de 1950) y por ello habrá que acudir al elemento sistemático al que ya se refería la STS de 23 de junio de 1940; elemento sistemático que se recoge en el citado art. 3.1 al aludir <al contexto> de las normas y al que se refiere asimismo la STS de 1 de junio de 1968.”

Más aún: si la aplicación de las tres reglas clásicas para resolver antinomias no sirve (el criterio jerárquico o de que la norma superior prevalece frente a la inferior; el criterio cronológico o de que la norma posterior prima sobre la anterior; y el criterio de la especialidad o de que la ley especial prima sobre la general), habrá de estarse a otro de los argumentos clásicos de la Doctrina: **el argumento a coherencia**, conforme al cual dos enunciados legales de un mismo sistema no pueden ser incompatibles entre sí (por la coherencia interna del ordenamiento); resultando de ello la necesidad de atribuirles a cada uno de ellos un significado que los haga lo más coherente posible con el resto del conjunto, resolviendo la antinomia.

Pues bien, es a partir de lo expuesto que debe encontrarse la solución al problema, no puede discutirse la jerarquía inherente a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera, punto 3, LCSP de que la exigencia del 20% de obra ejecutada es exigible para la cesión de contratos administrativos en toda España dada la naturaleza de legislación estatal básica inherente al precepto. Pero lo que sí se puede discutir, desde una interpretación sistemática de dicha norma, es que tenga incidencia limitativa





sobre el contenido del artículo 158 LOTUP en tanto la disociación existente, en la legislación urbanística valenciana, entre Urbanizador y constructor obliga a rechazar una interpretación literal de la normativa de contratación al no ser el Urbanizador el contratista directamente responsable de la ejecución de la obra, responsabilidad que la normativa urbanística asigna al empresario constructor y acerca de la que ya se ha efectuado comentario detallado.

*La interpretación expuesta permite salvar la aparente colisión entre normativa urbanística y de contratación administrativa puesto que, como se ha dicho, el que el Urbanizador ceda a tercero la adjudicación de su condición no afecta al ritmo de ejecución de las obras de urbanización-a cargo del empresario constructor-en tanto el cesionario se subroga en la posición jurídica del cedente, permaneciendo intocado el conjunto de derechos y obligaciones existentes entre Urbanizador y constructor, con plena indemnidad para el interés público que no resulta perturbado.”*

Por tanto, de lo expuesto se desprende la innecesariedad de la exigencia consistente en tener ejecutado al menos un 20% del contrato.

Asimismo además de lo expuesto, el artículo 29.11 de la LRAU antes invocado, establece dos circunstancias adicionales que han de concurrir para acordar la cesión:

**6.- Que no se menoscabe el interés general.-** En este sentido, de todo lo actuado, así como de la documentación obrante en el expediente, se desprende claramente la pasividad del actual agente urbanizador en el cumplimiento de las exigencias legales, cosa que sí redundaría en el menoscabo del interés general. A mayor abundamiento, teniendo en cuenta los dictados de la disposición transitoria primera del Decreto 58/2018 de 4 de mayo por el que se aprueba el PATIVEL y el Catálogo de Playas de la CV, la situación actual es crítica, por lo que la cesión solicitada, se configuraría como una salida para que el PAI se pueda desarrollar en los plazos establecidos

**7.-Que no suponga defraudación de la pública competencia en la adjudicación.**

En el mismo orden de cosas, desde el punto de vista de si la cesión solicitada-cuya aprobación compete al Ayuntamiento Pleno-pudiera o no comportar defraudación de la pública competencia en la adjudicación, hemos de concluir que a nuestro entender no se daría esta circunstancia, dado que existe un negocio jurídico contractual ya cerrado entre Ayuntamiento y AIU y no se produce resolución del contrato, sino una suerte de novación, en el sentido de que el nuevo Urbanizador se subroga en derechos y obligaciones ya preestablecidos.

En virtud de los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos expuestos y a la vista de los informes obrantes en el expediente, en uso de las atribuciones conferidas por la normativa sobre Régimen Local, se procede a elevar al Pleno la adopción de la siguiente

## PROPUESTA DE ACUERDO

**PRIMERO.-** Autorizar la cesión de la condición de agente urbanizador de la





actual Agrupación de Interés Urbanístico SP 3 Y SP 4 Playa del Puig a favor de la mercantil Floria Spain Reale Estate Investment S.L.U, condicionada a que se de cumplimiento a los puntos que a continuación se relacionan:

1.-Suscripción de una adenda al convenio urbanístico suscrito en fecha 18 de abril de 2008, subrogándose en todos los derechos y obligaciones nacidos del precitado convenio, debiendo asumir asimismo todos los compromisos, garantías, obligaciones y demás condiciones establecidas para el desarrollo del Programa contraídos por el anterior agente urbanizador, entre ellas el depósito de los avales prestados por el anterior agente urbanizador.

2.-El cesionario deberá garantizar el valor íntegro de las parcelas recibidas de los propietarios que le retribuyen en suelo así como aportar la garantía de retribución al urbanizador de los propietarios que han optado por la retribución en metálico.

3.-Formalización en escritura pública de la cesión de la condición de agente urbanizador.

4.-Materialización de todos los contratos de opción de compra suscritos por Floria Spain Reale Estate Investment, así como de Pukulala S.L.

5.- Inscribir el proyecto de parcelación en el registro de la propiedad.

**SEGUNDO.-** Notificar el acuerdo a los interesados en el procedimiento administrativo, así como facultar expresamente a la Sra. Alcaldesa-Presidenta, tan ampliamente como en derecho sea necesario para la ejecución del acuerdo, firmar cuantos documentos públicos y privados sean precisos para ello, y resolver las incidencias que pudieran surgir al efecto.

El Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de sus miembros asistentes, la totalidad de los que lo constituyen, acordó la aprobación de la propuesta anteriormente transcrita.

*Acceso a las intervenciones:*

<https://digiacta.elpuig.es/va/moplano/7/1>

Y no habiendo más asuntos que tratar y cumpliendo el objeto del acto, se levanta la sesión siendo las catorce horas treinta cuatro minutos, de lo cual como SECRETARIA doy fe.

LA ALCALDESA,  
(firmado electrónicamente)  
Luisa Salvador Tomás

LA SECRETARIA,  
(firmado electrónicamente)  
María del Carmen Merí Celma

