

Expedient: C-06/2020 HF

Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial

Municipi: l'Eliana

Assumpte: Requisits cessió condició d'agent urbanitzador

**Sr. Alcalde de l'Ajuntament
Pl. País Valencià, 3
46183 l'Eliana**

L'Ajuntament de l'Eliana formula una consulta relativa als requisits legals necessaris per a la cessió de la condició d'agent urbanitzador del PAI sector 7.2 "Vistahermosa". Com a contestació a la seua consulta, el Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial d'aquesta direcció general ha elaborat l'informe que a continuació es transcriu:

"En data 29/01/2020 es va rebre en el Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial (SRJIT) de la Direcció General d'Urbanisme (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM), un escrit de l'Ajuntament de l'Eliana en què formula una consulta en relació amb els requisits legals necessaris per a la cessió de la condició d'agent urbanitzador del Programa d'actuació integrada (PAI) sector 7.2 "Vistahermosa" en relació amb una sol·licitud efectuada en aquest sentit per l'Agrupació d'Interés Urbanístic (AIU) d'aquesta actuació; consulta que concreta en els termes següents:

La intenció de l'AIU és ara sol·licitar la CESSIÓ DE LA CONDICIÓ D'URBANITZADOR.

Es considera aplicable la normativa continguda en la Llei 6/1994, de la Generalitat Valenciana, reguladora de l'activitat urbanística (LRAU), a l'empara del que s'estableix en la disposició transitòria primera de la Llei 16/2005, urbanística valenciana (LUV), en la qual s'assenyala que els procediments urbanístics, siga quina siga la seua denominació o naturalesa, iniciats abans de l'entrada en vigor de la llei, es regiran per la legislació anterior sempre que haguera conclòs el tràmit d'exposició pública. Aquest article cal examinar-lo tenint en compte el Decret 67/2006, de 12 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística, la disposició transitòria tercera del qual assenyala que els procediments de programació en els quals l'alternativa tècnica i la proposició juridicoeconòmica hagueren sigut objecte d'aprovació definitiva amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LUV, es regiran per l'LRAU.

(...)

Vist tot l'exposat, aquest ajuntament efectua consulta i sol·licita informe de la DGU, sobre la **possibilitat legal de cessió de la condició d'urbanitzador**, tenint en compte les circumstàncies exposades i en particular:

1. Si seria aplicable l'article 214.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. Aquest article disposa:

b) Que el **cedent tinga executat almenys un 20 % de l'import del contracte** o, quan es tracte d'un contracte de concessió d'obres o concessió de serveis, que haja efectuat



la seua explotació durant almenys una cinquena part del termini de duració del contracte.

2. En cas que siga aplicable aquest article, si es considera que ha d'aplicar-se el requisit destinat als contractes de concessió, consistent en l'exigència del transcurs temporal d'una cinquena part del termini de duració del contracte, ja que l'especial relació contractual de l'agent urbanitzador comparteix majors notes amb la figura de la concessió i, per tant, seria possible la cessió de la condició d'agent urbanitzador.

3. O, en aquest cas, en no haver començat l'execució de les obres, no es compliria el requisit que s'haja executat almenys un 20 % de l'import del contracte.

A la consulta formulada s'aplicaran, per rellevants, els següents

ANTECEDENTS DE FET

1. En sessió de 01/04/2004, el Ple de l'Ajuntament de l'Eliana va acordar aprovar el PAI per al desenvolupament del sector 7.2 Vistahermosa, i va adjudicar la condició d'agent urbanitzador a l'AIU sector 7.2 Vistahermosa.

2. En data d'aquesta consulta no s'ha aprovat encara el projecte de reparcel·lació (PR) i, per tant, **no s'han iniciat les obres** d'urbanització.

Als antecedents de fet enumerats resulten aplicables les següents

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

PRIMERA. Encara que la figura de l'agent urbanitzador va ser, en els seus inicis, objecte de moltíssima controvèrsia, arribant el TSJCV¹, fins i tot, a plantejar una qüestió d'inconstitucionalitat² relacionada amb el sotmetiment d'aquella a la legislació de contractació administrativa, la veritat és que aquesta polèmica ja es va superar amb la LUV³ i hui estan generalment assumides qüestions com que la relació juridicocontractual existent entre ajuntament (administració contractant) i urbanitzador (contractista) no és la d'un contracte d'obres, sinó la d'un **contracte de naturalesa especial** i així ho ha consagrat abundant jurisprudència en multitud de sentències; en suma, es pot acudir, en aquest sentit, a la del TSJCV núm. 440/2013, de 30/04/2013 (Recurs 1579/2007):

La conclusió que s'obté del relat que s'acaba de fer és que la selecció de l'agent urbanitzador podria incardinar-se dins dels denominats per la legislació estatal "contractes especials", regulats hui en l'article 19.1.b) del TRLCSP⁴ de 2011. El precepte, de la mateixa manera que, en el seu moment, va fer l'article

1 Tribunal Superior de Justícia del Comunitat Valenciana.

2 Qüestió d'inconstitucionalitat núm. 6248/2001, inadmesa a tràmit mitjançant l'Acte núm. 133/2002, de 16/07/2002 del TC.

3 Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

4 Text refós de la Llei de contractes del sector públic (Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre).



29.13 de l'LRAU, estableix que es regiran: en primer lloc per les seues normes específiques i, com a supletòria, la legislació de contractes del sector públic. Els límits del legislador autonòmic serien els principis que hem posat en relleu⁵ i l'objecte del mateix procés de selecció, és a dir, urbanitzar un determinat sòl. La tesi estaria avalada per la mateixa legislació estatal sobre el sòl; en concret, per l'article 6.a) del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny.

(...)

L'actual Llei 16/2005, urbanística valenciana (LUV) va ajustar el procés de selecció de l'agent urbanitzador i l'empresari constructor a la normativa de contractació estatal (TRLCAP 2000) i directives europees de contractació, **separant la figura de l'agent urbanitzador de la de l'empresari constructor (que realitza materialment l'obra)** i, sense tindre cap obligació de fer-ho, exigeix solvència econòmica, tècnica i financera, publicitat i concurrència competitiva.

És a partir d'aquesta consideració de la naturalesa de **contracte especial** pròpia de la relació entre urbanitzador i administració que cal abordar la resposta a les qüestions plantejades en la consulta efectuada per l'Ajuntament de l'Eliana. Però abans de ficar-hi cullerada convé constatar el tractament normatiu que la legislació urbanística assigna a la figura de l'urbanitzador i, en relació amb això, el **caràcter supletori** que adjudica a la legislació de contractació administrativa respecte de les peculiaritats urbanístiques definitòries de l'urbanitzador. En aquest sentit, resulta aclaridor l'article 131 *in fine* de la LOTUP⁶:

L'execució i els efectes dels programes d'actuació integrada es regiran per les previsions del mateix programa, per les bases de programació, pel que s'estableix en aquesta llei i les normes que la desenvolupen, i **en allò no previst en aquestes, pel que es disposa en la legislació sobre contractes del sector públic.**

En sentit semblant s'expressava l'article 119.4 de la LUV:

4. La relació entre l'urbanitzador i l'administració actuant es regeix pel que s'estableix en aquesta llei i s'hi apliquen **supletòriament** les disposicions contingudes en el títol IV del llibre II del text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques (...).

D'aquesta manera -i especialment després de la Sentència de la Sala Tercera del Tribunal de Justícia Europea (TJUE)⁷, de 26/05/2011- ha quedat demostrada la **supletorietat de la normativa de contractació administrativa** respecte de la regulació urbanística de la figura de l'agent urbanitzador; supletorietat l'aplicació pràctica de la qual revesteix un cert grau d'indeterminació però sempre tenint clar, atesa la doctrina jurisprudencial invocada, que resulta indiscutible que la selecció de l'agent urbanitzador ha d'efectuar-se atesa la normativa de contractació administrativa quant a la **ineludible observança dels principis de publicitat i lliure concurrència.**

Però, salvat el procés de selecció, hi ha discrepàncies pel que fa a l'encaix de la normativa de contractació administrativa en la legislació urbanística valenciana; discrepàncies que fluctuen al voltant de l'aplicació primària o subsidiària que ha de tindre l'aplicació d'aquesta normativa. Sobre aquest tema, determinada jurisprudència entén que aquesta aplicació ha de tindre caràcter primari, perquè així resulta de la naturalesa de legislació **bàsica** que tenen

5 Es refereix la Sala als **principis de publicitat i lliure concurrència.**

6 Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana.

7 Sentència que **va desestimar** la demanda de la Comissió Europea contra el Regne d'Espanya perquè la legislació urbanística valenciana, en la selecció de l'agent urbanitzador, no respectava les directives de contractació europea.

determinats articles de la vigent LCSP⁸. En aquest sentit es pronuncia, respecte de la cessió de la condició d'urbanitzador, la Sentència del TSJCV núm. 809/2009 (Recurs 519/2008) en afirmar:

Conseqüència de l'exposat tenim doctrina com l'establida en la Sentència 450/2007, de la Secció Primera d'aquesta Sala, de 14/05/2007, que en relació amb el tema de la "cessió de la condició d'agent urbanitzador" ens diu en el fonament de dret cinqué:

"És en aquest context d'aplicació harmonitzada amb l'LRAU i de la normativa de contractes en el qual ha d'enjudiciar-se l'acte recorregut; això és, l'autorització per l'Ajuntament de Benidorm de la cessió de la condició d'agent urbanitzador. La parca regulació d'aquest rellevant aspecte emmarcat en les relacions derivades de l'adjudicació dels PAI en l'LRAU es conté en l'article 29.11. **Aquest precepte admet la possibilitat de l'agent urbanitzador de cedir la seua condició a un tercer i només exigeix expressament escriptura pública i que el cessionari se subroguen en les obligacions de l'urbanitzador.** A més, es preveu la denegació de l'autorització administrativa de la cessió quan es menyscabe l'interés general o supose vulneració de la pública concurrència en l'adjudicació."

Per la seua part, la cessió dels contractes públics es regula en l'article 114 del text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques (TRLCAP), precepte que, segons la disposició final primera d'aquest, constitueix **legislació bàsica** sobre contractes administratius. L'esmentat article comença limitant la possibilitat de cessió del contracte als casos en què les qualitats tècniques o personals del cedent no hagen sigut raó determinant de l'adjudicació; en segon lloc, estableix una sèrie de requisits perquè, en aquests casos, pugua realitzar-se la cessió, com l'autorització expressa i prèvia per l'òrgan de contractació; l'execució de, com a mínim, el 20 % de l'import del contracte; la capacitat per a contractar amb l'administració, i la formalització de la cessió en escriptura pública; i, finalment, s'impedeix l'autorització de la cessió a favor de persones incurses en suspensió de classificacions o inhabilitades per a contractar.

En la línia de la jurisprudència esmentada, **s'ha de concloure l'aplicació d'aquestes regles bàsiques** que regeixen la cessió de qualsevol contracte públic que conté l'article 114 del TRLCAP a la cessió de la condició d'agent urbanitzador. No s'aprecia, en aquest sentit, cap contradicció ni incompatibilitat amb la regulació d'aquesta matèria en l'LRAU (...) però conté un mandat a l'Administració perquè valore, a l'hora d'atorgar o denegar aquesta autorització, l'afecció que la cessió pot produir en l'interés general o en la pública concurrència (...) La normativa estatal en matèria de contractes públics pretén garantir a través d'aquestes limitacions, per exemple, que el cessionari compleix un dels principis generals que regeixen la contractació pública, tant en el dret bàsic estatal, com comunitari, entre altres, l'exigència del compliment de determinats requisits de solvència tècnica, professional i econòmica.

La jurisprudència transcrita, no obstant això, ha de ser matisada a partir de dues premisses: La primera d'elles és que la seua teleologia obeeix a la preservació de determinats béns jurídics de primer nivell com són la pública concurrència, les característiques mínimes de l'urbanitzador i, finalment, l'interés públic. La resta d'exigències de la legislació de contractació administrativa relatives a la cessió dels contractes han de considerar-se filloles (i, per tant, subsidiàries o complementàries) d'aquests principis primaris. La segona, no menys important, és que aquesta jurisprudència és filla del seu temps, i això significa que **porta causa de l'LRAU** com a legislació urbanística vigent en el moment dels fets de la sentència i no considera quelcom tan important com la separació entre el rol de l'urbanitzador i el rol del

8 Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. La disposició final primera de la llei estableix quins dels seus articles tenen naturalesa de **legislació bàsica estatal**.



constructor que, posteriorment, consagraria la LUV; distinció de gran importància a l'efecte de la cessió de la condició d'urbanitzador tal com es veurà en la consideració següent.

SEGONA. Efectivament, la superació de l'LRAU per la LUV -en termes d'aclariment de la incidència de la normativa de contractació sobre la figura de l'urbanitzador i la naturalesa de la seua relació amb l'Administració- va comportar la diferenciació (inexistent en l'LRAU) entre la figura de l'urbanitzador i la de l'**empresari constructor**, com a protagonistes ambdós -però amb rols diferents- de l'execució de la programació. Sobre aquest tema, i als efectes d'aquesta consulta, és suficient de recordar que en la LUV:

- **L'urbanitzador** (article 119.1) és l'agent públic responsable del desenvolupament i l'execució de les actuacions urbanístiques assenyalades en aquesta llei, que comprendran en tot cas la de redactar els documents tècnics que s'establisquen en les bases, proposar i gestionar el corresponent projecte de reparcel·lació i contractar l'empresari constructor encarregat de l'execució del projecte d'urbanització, en el supòsits i conforme a les condicions establides en aquesta llei. L'urbanitzador està obligat a finançar el cost de les inversions, obres, instal·lacions i compensacions necessàries per a l'execució del programa (...).

- **L'empresari constructor** (article 120.1) és el responsable d'executar el projecte d'urbanització aprovat per l'Administració.

D'aquesta manera, la LUV separa nítidament els rol d'urbanitzador del rol d'empresari constructor, aquest últim directament encarregat de l'execució de l'obra; dada de gran importància als efectes de l'objecte d'aquesta consulta quant al requisit de percentatge d'obra executada amb vista a la cessió de la condició d'agent urbanitzador. És a partir d'ací quan apareixen les dificultats per a encaixar les exigències de la normativa de contractació administrativa amb la urbanística valenciana, en la mesura que la incidència de la primera sobre la segona pugua desvirtuar el seu contingut o introduir disfuncions en aquesta última en punt en la regulació de la figura de l'urbanitzador, i distorsionar, en conseqüència la seua mecànica de funcionament.

El que s'ha dit es manifesta amb claredat en examinar l'article 141 de la LUV que regula la cessió de l'adjudicació de la condició d'urbanitzador:

Article 141. Cessió de l'adjudicació

1. L'urbanitzador, després de l'autorització expressa prèvia per l'administració actuant i mitjançant escriptura pública, pot cedir aquesta condició a favor de tercer que se subroga en tots els seus drets i obligacions davant els propietaris de sòl i davant la mateixa administració. Perquè aquesta cessió pugua produir-se, el cessionari haurà de reunir els mateixos requisits exigits per aquesta llei per a ser urbanitzador, a més d'aquells mèrits i condicions personals del cedent que van ser rellevants per a l'adjudicació del programa.

2. L'administració actuant podrà denegar la cessió si menyscaba l'interés general o suposa defraudació de la pública competència en l'adjudicació (...).

I afegir l'article 333 del ROGTU⁹,

Article 333. Desestimació de la sol·licitud de cessió de la condició d'urbanitzador:

9 Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística.



1. L'administració actuant **únicament** podrà **denegar la cessió** de la condició d'urbanitzador justificant en la corresponent resolució la concurrència de les causes següents:
- a) Que el cessionari no complisca els requisits de personalitat, capacitat i solvència (...).
 - b) Que l'urbanitzador originari retire la garantia definitiva sense que, en el mateix acte, el cessionari la substituïska per una altra que puge al mateix import.
 - c) Que l'administració acredite i motive que la cessió de l'adjudicació perjudica l'interés públic.
 - d) Que el cessionari no reunisca aquells mèrits i condicions personals del cedent que van ser rellevants per a l'adjudicació del programa.
 - e) Que, amb la cessió, es menyscabe l'interés general o supose defraudació de la pública competència en l'adjudicació.

De la lectura d'ambdós preceptes no resulta, en cap cas, l'exigència que el cedent tinga executat el 20 % de l'obra d'urbanització, la qual cosa resulta perfectament lògica si atenem la separació que la LUV fa entre urbanitzador (finançador) i constructor (executor de l'obra) i si es té en compte que el responsable de l'execució de l'obra **continua sent-ho**, sense que es produïska canvi ni en la seua personalitat ni en la seua obligació, i resulta irrellevant, per tant, la cessió de la condició d'urbanitzador. Del que s'ha exposat no cal concloure una altra cosa que l'aplicació de l'exigència del 20 % d'obra executada prevista en la legislació de contractació administrativa (TRLCAP) no casa bé, en principi, amb l'esquema bipartit previst en la LUV amb vista al desenvolupament i l'execució de la programació.

Idèntica afirmació s'ha d'efectuar per a la interrelació LCSP-LOTUP vigent hui dia. L'article 214.2 de la primera, amb vista a la cessió dels contractes, estableix:

2. Perquè els contractistes puguen **cedir els seus drets i obligacions a tercers**, els plecs hauran de preveure, com a mínim, l'exigència dels següents **requisits**:
- a) Que l'òrgan de contractació autoritze, de manera prèvia i expressa, la cessió. Aquesta autorització s'atorgarà sempre que es donen els requisits previstos en les lletres següents. El termini per a la notificació de la resolució sobre la sol·licitud d'autorització serà de dos mesos, transcorregut el qual s'haurà d'entendre atorgada per silenci administratiu.
 - b) Que el **cedent tinga executat almenys un 20 % de l'import del contracte** o, quan es tracte d'un contracte de concessió d'obres o concessió de serveis, **que haja efectuat la seua explotació durant almenys una cinquena part del termini de duració del contracte**. No serà aplicable aquest requisit si la cessió es produeix trobant-se el contractista en concurs encara que s'haja obert la fase de liquidació, o ha fet saber al jutjat competent per a la declaració del concurs que ha iniciat negociacions per a aconseguir un acord de refinançament, o per a obtindre adhesions a una proposta anticipada de conveni, en els termes previstos en la legislació concursal.

Precepte que contrasta amb el que es disposa en l'article 158 de la LOTUP, atés que no preveu aquesta exigència:

Article 158. Cessió de l'adjudicació

L'urbanitzador, després de l'autorització expressa prèvia de l'administració actuant i mitjançant escriptura pública, pot cedir aquesta condició a favor de tercer que se subrogue en els seus drets i obligacions. El cessionari haurà de reunir els mateixos requisits i mèrits que li van ser exigits al cedent.

Es manté, per tant, idèntica situació que entre TRLCAP-LOTUP: des de la legislació de contractació administrativa s'exigeix un determinat requisit per a la cessió d'un contracte amb l'Administració que no troba reflex en la legislació urbanística. El fet que la legislació

urbanística es considere, a si mateixa, com a primària i atorgue carta de subsidiarietat a la de contractació, xoca amb la previsió de la disposició final primera, punt 3, de l'LCSP que confirma el caràcter de legislació **estatal bàsica** que se li ha d'atorgar al transcrit article 214.2 de la mateixa LCSP. A partir d'ací, es produeix una **aparent col·lisió** entre normativa estatal de contractació i normativa urbanística autonòmica que tracta de resoldre la consideració següent.

TERCERA. El panorama descrit al final de la consideració segona sembla situar-nos a la vora d'una **antinòmia** entre legislació estatal i autonòmica en els termes anteriorment exposats; antinòmia que és sols aparent perquè, en realitat, no existeix si s'efectua una adequada lectura i interpretació dels preceptes transcrits, tant de la legislació de contractació administrativa com de la urbanística, a partir dels **criteris d'interpretació de les normes** reconeguts en l'article 3.1 del Codi Civil:

1. Les normes s'interpretaran segons el sentit propi de les seues paraules, **en relació amb el context**, els antecedents històrics i legislatius i la realitat social del temps en què han de ser aplicades, atenent fonamentalment l'esperit i finalitat d'aquelles.

Efectivament, la concepció de l'ordenament jurídic com un tot harmònic exclou les antinòmies en el sentit que la **congruència interna** del sistema no permet que unes normes en contradiguen unes altres; per la qual cosa, mitjançant la utilització de criteris d'interpretació sistemàtica, caldrà efectuar la lectura adequada de la norma que permeta el seu encaix en el conjunt normatiu del qual és part. Des d'aquest punt de vista entén la jurisprudència que la **interpretació sistemàtica** resulta ser l'instrument adequat per a resoldre antinòmies, ja que aquesta manera d'interpretar les lleis parteix del pressupost que les normes d'un ordenament jurídic (o d'una part d'ell) constitueixen un conjunt harmònic; premissa aquesta que es resumeix en **pressupost habilitant** perquè la lectura de la norma haja d'efectuar-se des d'una perspectiva tal que no desdiga l'harmonia del conjunt. En suma, la Sentència del Tribunal Suprem de 02/07/1991 (RC núm. 1844/1989) ho expressa de la manera següent:

«...d'antic ha assentat aquesta Sala la doctrina de la **insuficiència del criteri literal en la interpretació de la norma jurídica** (així, l'STS de 23 de març de 1950) i per això **caldrà acudir a l'element sistemàtic** al qual ja es referia l'STS de 23 de juny de 1940; element sistemàtic que es recull en l'esmentat article 3.1 en al·ludir «al context» de les normes i al qual es refereix, així mateix, l'STS d'1 de juny de 1968.

Més encara: si l'aplicació de les tres regles clàssiques per a resoldre antinòmies no serveix (el **criteri jeràrquic**, o que la norma superior preval davant de la inferior; el **criteri cronològic**, o que la norma posterior prima sobre l'anterior, i el **criteri de l'especialitat**, o que la llei especial prima sobre la general), caldrà ajustar-se a un altre dels arguments clàssics de la doctrina: l'argument **a coherència**, d'acord amb els quals dos enunciats legals d'un mateix sistema no poden ser incompatibles entre si (per la coherència interna de l'ordenament); i resulta d'això la necessitat d'atribuir **a cadascun d'ells un significat que els faça el més coherents possible amb la resta del conjunt**, i resolga així l'antinòmia.

Doncs bé, és a partir del que s'ha exposat en la consideració segona que ha de trobar-se la solució al problema: no es pot discutir la jerarquia inherent al que s'estableix en la disposició

final primera, punt 3, de l'LCSP, que l'exigència de 20 % d'obra executada és exigible per a la cessió de contractes administratius a tot Espanya, atesa la naturalesa de legislació estatal bàsica inherent al precepte. Però el que sí que es pot discutir, des d'una interpretació sistemàtica d'aquesta norma, és que tinga incidència limitadora sobre el contingut de l'article 158 de la LOTUP¹⁰, ja que la dissociació existent en la legislació urbanística valenciana entre urbanitzador i constructor obliga a rebutjar una interpretació literal de la normativa de contractació en no ser l'urbanitzador, el contractista directament responsable de l'execució de l'obra, responsabilitat que la normativa urbanística assigna a l'empresari constructor i sobre la qual s'ha efectuat comentari detallat en la consideració segona.

La interpretació exposada permet salvar l'aparent col·lisió entre normativa urbanística i de contractació administrativa perquè, com s'ha dit, que l'urbanitzador cedisca a tercer l'adjudicació de la seua condició no afecta el ritme d'execució de les obres d'urbanització -a càrrec de l'empresari constructor-, atés que el cessionari **se subroga** en la posició jurídica del cedent i roman intocant el conjunt de drets i obligacions existents entre urbanitzador i constructor, amb plena indemnitat per a l'interés públic que no resulta pertorbat.

Respecte de l'exigència que haja transcorregut una cinquena part del termini de duració del contracte no és procedent efectuar pronunciament particularitzat tenint en compte les característiques concretes del supòsit objecte de consulta (l'adjudicació de la condició d'urbanitzador és de l'any 2004). En allò genèric cal ajustar-se a allò argumentat respecte de l'exigència d'execució del 20 % del contracte.

CONCLUSIONS

ÚNICA. No és procedent exigir, en supòsits de cessió de la condició d'urbanitzador, el requisit de 20 % d'obra executada exigint en l'article 214.2 de l'LCSP, de conformitat i en els termes exposats en les consideracions d'aquest informe.”

El resultat d'aquesta consulta té mer caràcter orientatiu, i no té la consideració de vinculant a l'efecte del procediment o actuació per al qual se sol·licita o és aportat.

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME

10 I el seu corresponent en la LUV.