

Expediente: C-21/2023 HF

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

Municipio: SAN MIGUEL DE SALINAS

Asunto: Aclaraciones sobre resolución y liquidación PAI Sector SUS-A San Miguel de Salinas.

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE SALINAS

En fecha **01/03/2023**¹ ha tenido entrada en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística (SAMIU), de la Dirección General de Urbanismo (DGU), de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito del ayuntamiento de SAN MIGUEL DE SALINAS (Alicante) formulando **consulta** respecto de diversas cuestiones relacionadas con la resolución y liquidación del Programa de Actuación Integrada (PAI) del Sector SUS-A “Los Invernaderos” de dicho término municipal:

(...) el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 25 de febrero de 2015, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“PRIMERO.- Iniciar el procedimiento para declarar la resolución del Programa de Actuación Integrada del Sector SUS A Los Invernaderos de las NNSS de San Miguel de Salinas con la consiguiente pérdida de la condición de agente urbanizador, por incumplimiento de los plazos establecidos en el programa, así como de las medidas compensatorias comprometidas. La resolución de la adjudicación implicará la incautación de las garantías depositadas en la tesorería municipal para responder del correcto cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el agente urbanizador, que se ejecutarán directamente por el Ayuntamiento.”

El Ayuntamiento, en sesión celebrada el 18 de agosto de 2015, aprobó la resolución de la condición de Agente Urbanizador del P.A.I. del Sector S.U.S.-A “Los Invernaderos” de las NN.SS. del planeamiento de San Miguel de Salinas. Siendo que el apartado séptimo se especificaba lo siguiente:

“Séptimo.- Asumir por el Ayuntamiento la gestión de las actuaciones necesarias para la liquidación económica del Programa hasta la convocatoria de un nuevo procedimiento para la programación de la zona y designación de nuevo urbanizador de la misma”.

Derivando de la adopción de dichos acuerdos, y una vez firme la Resolución del PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA del Sector SUS-A- “LOS INVERNADEROS”, el Ayuntamiento, previo requerimientos a la Agrupación de Interés urbanístico del Sector S.U.S.-A “Los Invernaderos”, para que aportasen una serie de documentación, con objeto de proceder a la liquidación económica del Programa, (requerimientos de fecha 29/02/2016, mayo de 2018 y 14 de julio de 2020), procedió a iniciar la liquidación económica del PAI, mediante resolución de fecha 31 de julio de 2020 (Informe jurídico de fecha 30/07/2020 (Adj. DOC. 5)).
(...)

1 El escrito tuvo entrada en el registro general de la Consellería en fecha **28/02/2023**.

Tras la audiencia a todos los interesados, titulares registrales y titulares de derechos reales, se procedió emitir Resolución de Alcaldía de fecha 16/10/2020, por el que se desestiman y estiman alegaciones del periodo de audiencia de la propuesta de liquidación, se procede a aprobar definitivamente la liquidación económica del Programa de Actuación Urbanística del Sector S.U.S.-A "Los Invernaderos", aprobando la liquidación definitiva de las cuotas de urbanización del Sector S.U.S.-A "Los Invernaderos", Resolución de Alcaldía de fecha 16 de octubre de 2020. (Adj. DOC.7)

Dicha liquidación definitiva se le notificó a todos los afectados, siendo que tras varios recursos judiciales, unos inadmitidos, otros archivados, la misma ha devenido firme y definitiva en vía administrativa.
(...)

El expediente de Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector SUS-A"LOS INVERNADEROS" y el Proyecto de Normalización de fincas indicado como último documento de gestión aprobado, (presentado por la AIU "Los Invernaderos"), fueron aprobados definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 26 de noviembre de 2009. Y reiteramos, era firme y definitivo en vía administrativa.

Dichas cuantías por tanto resultantes de cargas de urbanización objeto de la liquidación del PAI, no modifican pues las cargas que cada deudor mantenía de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, por lo que no varían las cuantías reclamadas como cargas de urbanización no abonadas.
(...)

En fecha 13/08/2020, mediante Resolución de Alcaldía en el seno del expediente 637/2020 de liquidación del PAI, se adopta, a la luz de las peticiones efectuadas por la mercantil Bogey Mediterraneo S.L., y la documentación aportada:

RESUELVO

PRIMERO.- Considerar a la mercantil BOGEY MEDITERRÁNEO S.L., como titular por la cesión de créditos documentada, como legítima cesionaria y titular del derecho de crédito, haciendo a la citada mercantil acreedora, entre otros, del cobro de los costes de urbanización frente a todos aquellos propietarios deudores por el proceso de urbanización del Sector S.U.S.-A "Los Invernaderos" de las NN.SS. de San Miguel de Salinas, siendo igualmente acreedora de determinados importes que por devolución de ICIO aprobó el Ayuntamiento de San Miguel de Salinas, por petición de las mercantiles PROMOCIONES SALPA MILENIUM S.L. y FINCAS ALTABIX 2000 S.L., derivado de la devolución del Impuesto de Construcciones y Obra referido a las parcelas C-2ª, R-10, R-3 y R6F, acordado por Junta de Gobierno Local en fecha 7 de mayo de 2010, devolución la cual no consta efectuada.

SEGUNDO.- Continuar en vía administrativa con expediente 637/2020 de Liquidación del Programa de Actuación Urbanística del Sector S.U.S.-A "Los Invernaderos", hasta la completa recaudación de los costes, gastos y cargas de urbanización de acuerdo con la cuenta de liquidación provisional de la Reparcelación del Plan Parcial de Mejora del Sector S.U.S.-A "Los Invernaderos", aprobada en fecha 24 de abril de 2.006 y del Expediente de normalización de fincas del Sector S.U.S.-A "Los Invernaderos", vía voluntaria o por vía de apremio, según proceda.

TERCERO.- Solicitar a la mercantil BOGEY MEDITERRÁNEO S.L. que dé traslado al Ayuntamiento de San Miguel de Salinas de cuantas actuaciones lleve a cabo en la notificación y requerimiento de los créditos que ostenta a los titulares de derechos reales afectados.

(...)

Por todo lo expuesto, se solicita se emita informe al respecto de las consideraciones efectuadas en los informes del Órgano Interventor de este Ayuntamiento, en concreto a:

- 1.- Este Ayuntamiento vistas las actuaciones a las que se hace referencia, ¿Ha actuado adecuándose a lo establecido en la legislación urbanística aplicable en el expediente de la Resolución del PAI SUS-A "Los Invernaderos" y en el de la liquidación del mismo?
- 2.- ¿Las cuotas de urbanización tienen la consideración de carácter tributario o por el contrario son ingresos públicos y por lo tanto disponibles? ¿Es posible la cesión del derecho al cobro de las mismas?
- 3.- ¿Es lícito el cobro de las cuotas de urbanización a instancias de su titular en el curso de la liquidación del PAI por este Ayuntamiento como liquidador del PAI?
- 4.- Al haber tramitado este Ayuntamiento la Resolución de la condición de Agente Urbanizador del Sector SUS-A, ¿Podría entenderse que por esta actuación el Ayuntamiento ha adquirido la condición de Agente Urbanizador?
- 5.- Que el Ayuntamiento, sin efectuar una nueva programación del Sector y sin haber determinado la selección por gestión directa con nuevo programa y designación de agente urbanizador directo, ¿Puede considerarse que ha actuado como agente urbanizador en esta actuación de resolución del Programa y liquidación económica del mismo?
- 6.- ¿Puede considerarse que el Ayuntamiento de San Miguel, tras el proceso de Resolución del PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA del Sector SUS-A- "LOS INVERNADEROS" las Normas Subsidiarias, ha actuado como Agente Urbanizador por gestión directa? ¿Le pertenecerían las cuotas de urbanización que ha de hacer suyas tras el procedimiento ejecutivo de cobro, o por el contrario al retener para si cuotas de urbanización de una obra de urbanización que no ha ejecutado ni pagado, puede suponer un supuesto de enriquecimiento injusto del Ayuntamiento?
- 7.- ¿La resolución del PAI del Sector SUS-A "Los Invernaderos", puede conllevar la resolución del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, cuando las obras de urbanización estaban ejecutadas a un 95% al momento de la resolución, y el sector carecía de las infraestructuras externas de conexión de servicios?

ANTECEDENTES DE HECHO

Único. Se tienen por reproducidos los obrantes en el escrito de consulta y documentación que se adjunta.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PREVIA. Del relato de hechos incluido en la consulta resultan las siguientes premisas relevantes a los efectos de resolver las cuestiones planteadas:

1ª. La programación del Sector SUS-A “Los Invernaderos” ha sido objeto de resolución por parte del ayuntamiento de San Miguel de Salinas; resolución cuyo procedimiento se inició mediante acuerdo plenario de 25/02/2015 y culminó con el de 18/08/2015, por el que se aprobó la programación. Aquella -la resolución- se tramitó por incumplimiento grave de los compromisos asumidos por el Urbanizador -artículo 171.4.c) TRLOTUP²- y comportó la **revocación de la encomienda** efectuada a éste. En la citada sesión plenaria de 18/08/2015, el ayuntamiento se acordó la liquidación del programa, conforme al artículo 96.2 TRLOTUP, con carácter previo a “...valorar la conveniencia de una nueva programación del suelo y su régimen de gestión”.

2ª. La liquidación se llevó a cabo con sujeción a las **reglas para la liquidación de la reparcelación** del citado artículo 96.2 y concordantes, mediante requerimiento a los propietarios afectados para el pago de las cuotas de urbanización aprobadas y pendientes de abono.

3ª. **No consta que se haya procedido a nueva programación** del Sector.

PRIMERA. La cuestión relativa a si el ayuntamiento ha actuado conforme a ley en lo relativo a la resolución y liquidación del programa (la primera de las planteadas por el ayuntamiento) ha de responderse positivamente³, pues del relato de hechos aportado resulta que la resolución de la programación se instruyó y tramitó correctamente, en expediente contradictorio, a partir de **causa de resolución** prevista en la normativa de aplicación; en concreto la del artículo 171.4.c) TRLOTUP, al haber constatado el ayuntamiento incumplimiento grave del Urbanizador por no haber ejecutado el programa en plazo. La resolución conllevó la incautación de la garantía de promoción (artículo 158.1 TRLOTUP) constituida por el Urbanizador.

Del mismo modo, el ayuntamiento practicó la liquidación de la programación mediante la aplicación -en lo que se refiere a los propietarios de suelo incluido en la actuación- de las reglas previstas en el artículo 96 TRLOTUP, notificando a dichos propietarios “...que la liquidación definitiva se efectuó según valoración de los técnicos municipales, en atención a las certificaciones de obra, informes, estado de las obras y en atención a la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación”; todo ello -según consta acreditado en la documentación remitida por el consultante- con audiencia a todos los notificados en lo relativo a la propuesta de liquidación de cargas no abonadas.

2 Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

3 Afirmación que ha de entenderse aplicable, únicamente, a la constatación de la existencia de causa de resolución, sin que pueda hacer extensiva a los pormenores de la tramitación ni al resultado de la misma.

Por lo que, en lo meramente procedimental y sin entrar en los pormenores de las cuestiones de fondo, procede afirmar que **el ayuntamiento ha actuado con plena conformidad a la legislación aplicable** al supuesto.

SEGUNDA. La siguiente de las cuestiones planteadas por el consultante interesa determinar la naturaleza jurídica de las cuotas de urbanización en lo relativo a si pueden considerarse tributos (si tienen con naturaleza tributaria); cuestión que, aunque debatida, ha sido resuelta negativamente por la jurisprudencia. Así lo afirmó la STS⁴ 10/06/1998:

“...el deber de satisfacer las cuotas de urbanización constituye una obligación de Derecho público establecida por la normativa urbanística. Dichas cuotas, aunque generan un ingreso público, **no se pueden calificar como tributos**, ya que no es posible equipararlas con las contribuciones especiales, atendiendo a su distinto fundamento y finalidad.”

Y, en esa línea, se han pronunciado, en numerosas ocasiones los Tribunales Superiores de las distintas Comunidades Autónomas. Así el TSJC⁵, en sentencia de 22/06/2002, confirma la naturaleza de ingreso de Derecho público propia de las cuotas de urbanización:

“...las cuotas de urbanización **son ingresos de Derecho público**, ya que las Administraciones que las exigen actúan para asegurar la financiación de una función pública, y el ordenamiento jurídico las inviste de especiales privilegios frente al resto de sujetos privados.”

Y matizó en sentencia de 24/02/2005:

“...si bien resulta indudable, por su regulación, gestión y recaudación, que se trata de ingresos de Derecho público, **ello no implica que tengan naturaleza tributaria** (...) ya que no son una fuente de financiación municipal mas para atender la prestación de servicios públicos u obras públicas, ni su fin primordial es obtener los ingresos necesarios para el sostenimiento de los gastos públicos, sino que las abonan los propietarios en cumplimiento de una obligación legal urbanística: la de costear la urbanización del sector de sus fincas, lo que forma parte del estatuto jurídico de la propiedad del suelo.”

Y añade esa misma sentencia:

“...si las cuotas de urbanización tuvieran naturaleza tributaria, les sería de aplicación el principio de reserva de ley recogido en el artículo 8 de la Ley General Tributaria, pero al tener naturaleza urbanística, la competencia para su regulación corresponde a las Comunidades Autónomas, que en la mayoría de las veces las contemplan en disposiciones reglamentarias (...) circunstancia imposible si se tratara de deudas tributarias.”

Y concluye la STS de 31/12/2002 diferenciándolas de las contribuciones especiales:

“...no es posible confundir las cuotas de urbanización, que son ingresos urbanísticos sujetos al módulo de reparto y obedientes al fundamental principio de distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con las procedentes por razón del beneficio especial combinado con el

4 Sentencia del Tribunal Supremo.

5 Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

general que constituyen la razón de ser de cualquier exacción por el concepto de contribuciones especiales.”

Sentada la **naturaleza NO tributaria de las cuotas de urbanización**⁶ conviene resaltar una característica peculiar de las mismas, esencial para responder el interrogante planteado por el ayuntamiento respecto de la posibilidad de su cesión: las cuotas no necesariamente son exaccionadas o cobradas por la administración, sino que **pueden serlo por los propietarios** en supuestos de gestión por Junta de Compensación; resultando de ello un auténtico **derecho de crédito**⁷ en favor de ésta, exigible respecto de aquellos. Exigencia que tiene naturaleza de garantía real, siendo la exigencia de dichos créditos **preferente** frente al resto de acreedores, hasta el punto de que la STS de 31/10/1989 describió las cuotas de urbanización como verdaderas cargas reales sobre las parcelas en virtud de la afectación de las mismas al pago de aquellas, considerando el crédito derivado del incumplimiento de la obligación de hacer frente a los gastos de urbanización preferente respecto de cualesquiera hipotecas que se hubiesen constituido con posterioridad.

En sintonía con lo afirmado **ha de negarse la indisponibilidad de las cuotas de urbanización** y, correlativamente, ha de responderse positivamente el interrogante formulado por el consultante respecto de la **posibilidad de cesión de dicho derecho de crédito** pues así lo han concluido tanto doctrina como jurisprudencia respecto de supuestos como el procedimiento concursal de la Junta de Compensación/Urbanizador en los que dicho crédito ha llegado a ser calificado como de “hipoteca legal tácita” y, por tanto, atribuido en pago -por parte del administrador concursal- acreedores del concursado. Otro ejemplo de la posibilidad de cesión del derecho de crédito de la Junta de Compensación/Urbanizador sobre las parcelas mediante el cobro de cuotas de urbanización, lo constituye la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 08/06/1999, que reconoce la posibilidad de anotar preventivamente la demanda interpuesta por una empresa constructora contra los titulares registrales de las fincas resultantes, a pesar de que el contrato incumplido no fuera suscrito con estos, sino con la Junta de Compensación.

Conviene, finalmente, diferenciar la subrogación en la condición de Urbanizador de la cesión del derecho de crédito objeto de comentario. Mientras que aquella comporta la asunción, en su integridad, de la posición jurídica de la Junta urbanizadora (con la totalidad de derechos y obligaciones que le son propias), la cesión únicamente tiene por objeto la posibilidad de exigencia -con carácter preferente, como se ha dicho- de las cuotas de urbanización ya aprobadas pero no cobradas, limitándose únicamente a ello. Desde esta perspectiva es desde la que **ha de considerarse correcta la cesión del derecho de crédito de las cuotas de urbanización** no cobradas que el Urbanizador original del PAI Sector SUS-A “Los invernaderos” efectuó en favor de la mercantil BOGEY MEDITERRÁNEO SL; cesión validada por resolución del alcalde de San Miguel de Salinas, de 13/08/2020, tal como consta en la documentación remitida por el ayuntamiento consultante.

6 Buena parte de la jurisprudencia transcrita ya consta en la documentación aportada por el ayuntamiento junto al escrito de consulta.

7 En el sentido civil/mercantil de “derecho que corresponde a una persona (física o jurídica) para exigir de otra (íd anterior) el cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer”.

TERCERA. Visto lo afirmado en la Consideración anterior, la pregunta formulada por el consultante -ordinal 3- respecto de si es lícito que el cesionario solicite del ayuntamiento la gestión del cobro de las cuotas impagadas, ha de responderse también de forma positiva; pues así resulta de lo establecido en el artículo 184, *in fine*, TRLOTUP en relación con lo dispuesto en los puntos 3 y 5 del artículo 156, también TRLOTUP; debiendo concluirse, a tenor de la dicción de las normas invocadas⁸, el **derecho del titular del crédito de cobro⁹ de las cuotas de urbanización aprobadas y no cobradas a que la deuda se exaccione en vía ejecutiva.**

CUARTA. Los interrogantes planteados en los ordinales 4, 5 y 6 del escrito de consulta conviene que sean respondidos conjuntamente, dada la interrelación existente entre ellos. Así ocurre con el del ordinal 4 y el primero de los dos del ordinal 6, ambos referidos a si el hecho de la resolución del programa comporta la asunción automática de la condición de Urbanizador por parte del ayuntamiento en régimen de gestión directa; cuestión que ha de responderse negativamente visto lo dispuesto en los apartados e) y g) del artículo 172.2 TRLOTUP:

e) Subsidiariamente, incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el nuevo agente urbanizador, o la administración en caso de optarse por la gestión directa, asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya

g) También podrá acordarse la directa intervención gestora de la administración para la prosecución provisional del programa de actuación mientras se resuelve sobre su resolución y, en su caso, nueva adjudicación.

Ninguna de ambas medidas -ni la cautelar del apartado g) ni la de compleción del e)- consta que hayan sido adoptadas por el ayuntamiento de San Miguel de Salinas, por lo que debe entenderse que el anuncio de nueva programación que efectuó el punto 7º del acuerdo plenario de 18/08/2015 todavía no ha prosperado, **hallándose aún dicha administración en fase de liquidación del programa resuelto**; pues ninguna otra cosa puede concluirse vistas las cuestiones objeto de consulta, relativas -todas ellas- a la mencionada liquidación, tal como resulta con claridad del relato de hechos aportado por el ayuntamiento donde constan las discrepancias de los informes de la Intervención municipal relativa a la naturaleza tributaria de las cuotas de urbanización y su subsiguiente indisponibilidad, cuestiones ambas ya rebatidas en la Consideración Segunda del presente informe.

El resto de interrogantes de los ordinales 4, 5 y 6 del escrito de consulta han de responderse en sintonía con lo dicho: **el ayuntamiento NO es agente Urbanizador ni actúa como tal**, puesto que no consta la formalización de los actos administrativos necesarios para que ello se produzca. Es más, ni siquiera consta su voluntad de serlo. Lo único que consta es el procedimiento de liquidación del programa resuelto en el que se ha producido el debate que

⁸ Véanse también artículo 118.2.e) y 146.3.a), ambos TRLOTUP.

⁹ Ya reconocido por el ayuntamiento de San Miguel de Salinas (véase Consideración anterior).

ha dado lugar a la consulta efectuada. Pero no debe confundirse la liquidación de un vínculo contractual con las actuaciones propias de un Urbanizador en ejercicio de sus funciones en tanto aquella la efectúa en su condición de administración actuante respecto de las facultades que atribuyó -mediante negocio jurídico de naturaleza contractual- a un Urbanizador que ha sido objeto de remoción en su condición de tal. Las facultades de liquidación del contrato ni son ni pueden ser propias del Urbanizador, pues expresamente le están vetadas las funciones que impliquen el ejercicio de autoridad o de prerrogativas propias de la administración.

Ello no obstante tales facultades resultan insuficientes para que el ayuntamiento de San Miguel de Salinas pueda **apropiarse del derecho a cobro** -por parte de un tercero cesionario reconocido- de la parte pendiente de pago de las cuotas de urbanización aprobadas. Aprobación que se efectuó como contrapartida a la acreditación efectiva, por parte del Urbanizador, de obra correctamente ejecutada y que generó el derecho de éste a retribuirse del coste asumido mediante el giro, a los propietarios obligados al pago, de las correspondientes cuotas de urbanización. Cumplido el deber (obra ejecutada) y comprobado dicho cumplimiento (aprobación de certificaciones) el derecho a retribuirse fué **patrimonializado** por el Urbanizador, pudiendo ser objeto de tráfico jurídico (cesión de crédito) tal como, efectivamente, así ocurrió y así reconoció el ayuntamiento en favor de BOGEY MEDITERRÁNEO SL, cesionario de dicho derecho.

QUINTA. En respuesta al interrogante planteado por el consultante en el ordinal 7 de la consulta ha de afirmarse que **no procede** -en los términos en que se plantea la consulta- la aplicación de lo previsto en el artículo 172.2.c) TRLOTUP atendiendo al grado de urbanización de las parcelas incluidas en la actuación. Y ello a partir de una eventual aplicación al supuesto de lo dispuesto en el artículo 21.3.b) TRLSRU¹⁰ en relación a la doctrina jurisprudencial de “la fuerza normativa de lo fáctico¹¹” que determina, en lugar de la posibilidad de desclasificación del suelo, la aplicación de lo dispuesto en el artículo 187 (y concordantes 188 y 190) TRLOTUP; acudiendo, si procede, el régimen de Actuaciones Aisladas.

CONCLUSIONES

Única. No puede afirmarse que las cuotas de urbanización tienen naturaleza tributaria ni, tampoco, que son indisponibles en el sentido de que no pueden ser objeto de cesión de crédito; todo ello en los términos y con las limitaciones expuestas en las Consideraciones Primera y Segunda del presente informe. Viniendo el ayuntamiento obligado a exaccionar en la vía ejecutiva el cobro de las cuotas impagadas en favor del cesionario del derecho al cobro

¹⁰ Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Decreto Legislativo 7/2015.

¹¹ Doctrina jurisprudencial suficientemente conocida. Por todas, véase la STS 20/07/2010 (RC 2215/2006).

de las mismas y sin que pueda ni apropiarse de dicho derecho (Consideración Cuarta) ni proceder a la desclasificación del suelo tal como se razona en la Consideración Quinta.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante**”.

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO