



Acta 3/2017

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENTES PRIMERO Y SEGUNDO:

- Sr. Director General de Vivienda y Urbanismo. Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. D. José Antonio Carrillo Morente.

- Sr. Director General de Planificación Territorial y Sostenibilidad. Vicepresidente Segundo. D. Javier Barrado Gozalo.

VOCALES:

- Sr. Viceconsejero de Administración Local y Coordinación Administrativa. Representado por Dña. Teresa Cabañas Cabañas, Jefa de Servicio de Administración Local.

- Sr. Director de Desarrollo Rural. Representado por D. Luis Mario Malagón Tendo, Jefe de Servicio Eficiencia Agraria.

- Sr. Viceconsejero de Medio Ambiente. Representado por D. Gerardo Morales Carrión, Técnico Superior del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental.

- Sr. Secretaria General de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Representado por Dña. Helena Fernández López, Jefa de Servicio de Obras y Mantenimiento.

- Sr. Director General de Salud Pública y Consumo. Representado por D. Jacinto José Sánchez Santos, Jefe de Sección del área de Consumo.

i- Sr. Director General de Industria, Energía y Minería.
- Sr. Director General de Industria, Energía y Minería. Representado por D. Manuel Villaverde Fernandez, Jefe de Sección de Minas.

- Sr. Director General de Protección Ciudadana. Representado por D. Alejo de la Orden Muñoz Redondo, Jefe de Sección de Protección Civil.

- Sr. D Director General de Acción Social y Cooperación. Representado por Dña. Rosa Pérez Utrilla. Coordinadora de inclusión Social.

- Sr. Director Gerente de la Agencia del Agua, representado por D Salvio Martínez Sánchez, Jefe de Servicio de Vigilancia y Control.

- En representación de la Dirección del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo: D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda.

- En representación de la Confederación Regional de Empresarios: D. Francisco Castilla Rodríguez.

- En representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha: Dª Marina I. Alba Pardo.

- En representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha: D. Félix Ruiz Rabadán.

- En representación del Colegio Notarial de Castilla-La Mancha: D. Francisco Javier García Más.

- Representante en materia de ordenación territorial y urbanística: D. Serapio Cabañas Páez.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

- En representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha: Dña. Araceli Muñoz de Pedro, Directora del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha.

PONENTES:

- Dña. Virginia Cavia Cuesta, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

- Dña. Elvira Cabanas Plana, Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

SECRETARIA:

- D. Carlos Díaz Martín, Secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En la Ciudad de Toledo, siendo las doce horas treinta minutos del día 8 de mayo de 2017, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Fomento, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Dª. Agustina García Élez, Presidenta de la Comisión, da por iniciada la sesión.

Acta 3/2017

ORDEN DEL DÍA

1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 3 DE MARZO DE 2016.
2. REVISIÓN Y ACTUALIZACIONES DE LA CIRCULARES EMITIDAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO.
3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA, CONSISTENTE EN LA REGULACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE PARA VEHÍCULOS EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135.2.B) DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP. 09/17 TO)
4. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº7 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ILLESCAS (TOLEDO), CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE USO DE TRES PARCELAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL, UBICADAS EN LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 4. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135.2.B) DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP. 06/17 TO)
5. DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135.2.B) DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP 08/17 CR)
6. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE CAÑETE (CUENCA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP.5/17 CU)
7. INFORME RELATIVO A LA INTERPRETACIÓN Nº 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL) EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 68 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. INFORME SEGÚN ARTÍCULO 9.1.1 DEL DECRETO 235/2010, DE 30/11/2010, DE REGULACIÓN DE COMPETENCIAS Y DE FOMENTO DE LA TRANSPARENCIA EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA.
8. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, CP-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, PARA LEGALIZACIÓN DE PLANTA DESHIDRATADORA DE FORRAJES EN EL POLÍGONO 81, PARCELA 341, FINCA "CASA DE LAS MONJAS", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 03/17 AB)
9. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, CP-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, PARA REPARACIÓN DE CUBIERTA EN VIVIENDA UBICADA EN EL POLÍGONO 91, PARCELA 83, FINCA "CASA COMBRO", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 05/17 AB)
10. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL POLÍGONO P-16 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORRAL DE ALMAGUER (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3 TRLOTAU. (EXP.: AMP PZ 2/15 TO)



Acta 3/2017

11. **AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SP PP 40 "EI RUISEÑOR" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3 TRLOTAU. (EXP.: AMP PZ 2/17 GU)**
12. **AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SNP 07 "AMPLIACIÓN EI RUISEÑOR" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3 TRLOTAU. (EXP.: AMP PZ 3/17 GU)**
13. **RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR Z-12 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CHOZAS DE CANALES (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP RES 24/16 TO)**
14. **RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 34 Y 35 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MADRIDEJOS (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 25/16 TO).**
15. **RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR RBUB-6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BOLAÑOS DE CALATRAVA (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU (EXP.: RES PAU 26/16 CR)**
16. **RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR ÚNICO DEL ÁREA DE REPARTO "VILLA ROMAN IV" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU (EXP.: RES PAU 28/16 CU)**
17. **RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 6 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MADRIDEJOS (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 1/17 TO).**
18. **RUEGOS Y PREGUNTAS.**

* * *

Antes de dar paso a los puntos del orden del día, la Consejera de Fomento, D^a. Agustina García Élez en su calidad de Presidenta de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, da la bienvenida y agradece a los asistentes su presencia, si bien anuncia que la misma se ausentará de la sesión por tener otros compromisos ineludibles fijados, cediendo a partir de ese momento la dirección y desarrollo de la sesión al Director General de Vivienda y Urbanismo, Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1. **LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 16 DE NOVIEMBRE DE 2016.**

A continuación, siendo las 13,05 horas, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 3 de marzo de 2017, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, y que sin manifestación u observación alguna se aprueba en sus propios términos.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes administrativos incluidos en el orden del día, por parte de D^a Virginia Cavia Cuesta, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, y por parte de D^a Elvira Cabanas Plana, Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo



Acta 3/2017

Técnico Urbanístico, funcionarias ambas de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; apoyan sus respectivas explicaciones sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

2. CIRCULARES DE LA DIRECCION GENERAL EN MATERIA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO.

A las 13:05 horas la Ponente, D^a Virginia Cavia Cuesta, procede a su exposición señalando los antecedentes, objeto y la conclusión expuesta en el informe de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de 27 de abril de 2017.

A tal efecto y tras lo anterior la Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«Informar favorablemente el contenido de las nuevas Instrucciones a emitir por la Dirección General de Vivienda y Urbanismo en aplicación de lo establecido en el artículo 7.1.h) del Decreto 235/2010 anteriormente mencionado, por el que le corresponde a la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo la información y asesoramiento a cualesquiera órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de cuantas dudas se susciten acerca de la interpretación de la legislación urbanística aplicable, así como promover soluciones de concierto y de conciliación de posturas entre las diferentes Administraciones Públicas. Todo ello, con el objeto de la publicación de las Instrucciones y su difusión por medios telemáticos.

Las instrucciones a emitir por la Dirección General de Vivienda y Urbanismo serán las siguientes:

- Nº 1 APLICACIÓN ITP DE SUELO RÚSTICO A PLANES GENERALES.
- Nº 2 ÁREAS DE SERVICIOS DE CARRETERAS.
- Nº 3 VALLADOS DE CERRAMIENTOS Y PARCELAS EN SUELO RÚSTICO.
- Nº 4 INDUSTRIAS ADSCRITAS AL SECTOR PRIMARIO.
- Nº 5 EXCEPCIÓN DE LOS REQUISITOS DE PARCELA MÍNIMA Y OCUPACIÓN MÁXIMA EN SUELO RUSTICO.»


3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA, CONSISTENTE EN LA REGULACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE PARA VEHÍCULOS EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135.2.B) DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP. 09/17 TO).

Acta 3/2017


A las 13:10 horas la Ponente, D^a Virginia Cavia Cuesta, procede su exposición del tercer punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe del Técnico Superior y de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de 4 de mayo de 2017.

A tal efecto el representante de Industria interviene y comenta que en la tramitación del expediente ha de tenerse en cuenta la Ley de Garantía de la Unidad de Mercado.

A tal efecto y tras lo anterior la Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:



«Conforme con lo establecido en los artículos 36.2 del Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 135.2.b) del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento y 9.1.t) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de 4 de mayo de 2017, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo), en su ordenación detallada, consistente en regular las instalaciones de suministro de combustible para vehículos en el suelo urbano consolidado de uso global residencial y uso global dotacional, incorporando las consideraciones realizadas en el punto anterior relativas a la tramitación de la misma.



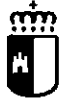
Tras la aprobación de la Modificación Puntual, el Ayuntamiento de Talavera de la Reina deberá remitir a la Consejería de Fomento dos copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciadas, incluyendo la documentación refundida que proceda del POM, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39.9 del TRLOAU y 152.2 del RP.»

4. **MODIFICACIÓN PUNTUAL N^o7 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ILLESCAS (TOLEDO), CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE USO DE TRES PARCELAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL, UBICADAS EN LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 4. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135.2.B) DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP. 06/17 TO)**

A las 13:16 horas continúa la Ponente exponiendo el cuarto punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, determinaciones y la conclusión expuesta en el informe técnico de 4 de mayo de 2017.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«Conforme con lo establecido en los artículos 36.2 del Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 135.2.b) del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de



Acta 3/2017

Planeamiento y 9.1.t) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de 4 de mayo de 2017, INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 7 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), previamente a su aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno. Como el Plan de Ordenación Municipal de Illescas contiene la identificación y distinción expresa de la determinaciones de la Ordenación Estructural (OE) y de la Detallada (OD), y esta Modificación Puntual afecta únicamente a la Ordenación Detallada (OD), la tramitación se debe realizar según lo dispuesto en el artículo 152 del Reglamento de Planeamiento, correspondiendo al Ayuntamiento-Pleno de Illescas su aprobación definitiva.

Tras la aprobación de la Modificación Puntual, el Ayuntamiento de Illescas deberá remitir a la Consejería de Fomento dos copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciadas, incluyendo la documentación refundida que proceda del POM, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39.9 del TRLOAU y 152.2 del RP.»

5. DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135.2.B) DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP 08/17 CR)

A las 13:21 horas continúa la Ponente con el siguiente punto de orden del día, el quinto, señalando los antecedentes, las consideraciones jurídicas, y explicando la propuesta formulada en su informe de 6 de abril de 2017.

Tras la exposición, la Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«Conforme con lo establecido en el artículo 39.3 y 5 del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística, y en el 120.5 y 3 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba su Reglamento de Planeamiento, y en virtud de la competencia atribuida a la Comisión Regional en la letra j) y k) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y sobre la base del informe de 6 de abril de 2017 de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, INFORMAR el documento técnico relativo a la ordenación del ámbito de la UA-37.3 del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), si bien recogiendo las consideraciones incorporadas en el punto 7, y las observaciones a la tramitación incorporadas en el punto 5, que se transcriben a continuación, conforme a lo establecido en el artículo 36.2 del TRLOAU y 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.





Acta 3/2017

Tras la aprobación inicial por el pleno del Ayuntamiento de Valdepeñas se deberá remitir a la Consejería de Fomento el expediente administrativo completo junto con tres copias del documento técnico en papel y en soporte digital, debidamente diligenciado, incluyendo la documentación refundida que proceda del POM, interesando su aprobación definitiva.»

6. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE CAÑETE (CUENCA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP.5/17 CU)

A las 13:28 horas prosigue la Ponente con el sexto punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en su informe técnico de 4 de mayo de 2017.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:



«De acuerdo con lo establecido en el artículo 39.3 del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística, y en el 120.5 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba su Reglamento de Planeamiento, y en virtud de la competencia atribuida a la Comisión Regional en la letra j) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y sobre la base del Informe Técnico de 4 de mayo de 2017, de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, **INFORMAR FAVORABLE** la Modificación Puntual nº 2 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Cañete (Cuenca), teniendo en consideración que la nueva ordenación adoptada, si bien elimina los espacios libres previstos actualmente, cumple con los estándares de calidad urbana en suelo urbano de reserva definidos en el artículo 23 del Reglamento de Planeamiento para municipios que cuenten con Plan de Delimitación de Suelo Urbano, calificándose en parte estos espacios libres como equipamiento público; que el carácter aislado y autónomo del polígono hace innecesaria la disposición de una “franja verde” entre suelo industrial y residencial, franja que sí se entiende conveniente cuando existe una continuidad entre dichos suelos; y que la Ordenanza Zonal 6 industrial exige el ajardinamiento proporcional a 1 árbol por cada 35 m² de parcela no edificada, con ocupaciones como máximo del 75% en el grado 2 y del 60% en el grado 3, aplicables en el polígono, dando como resultado espacios ajardinados dentro de las parcelas de titularidad privada, y por lo tanto, sin coste de mantenimiento para el municipio, que serán substitutivos de los espacios libres, en su mayoría residuales, previstos en el planeamiento vigente, y responderán de manera más adecuada a las necesidades de uso y disfrute requeridas por los trabajadores de las industrias ubicadas en el polígono.

El expediente se remitirá al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para su preceptivo dictamen.»



Acta 3/2017

7. INFORME RELATIVO A LA INTERPRETACIÓN Nº 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL) EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 68 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. INFORME SEGÚN ARTÍCULO 9.1.t DEL DECRETO 235/2010, DE 30/11/2010, DE REGULACIÓN DE COMPETENCIAS Y DE FOMENTO DE LA TRANSPARENCIA EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA.

A las 13:32 horas prosigue la Ponente con el séptimo punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en su informe técnico de 20 de abril de 2017.

En virtud de lo anterior la Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De acuerdo con lo establecido en el artículo 9.t) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y sobre la base del informe técnico de 20 de abril de 2017, de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, **EMITIR INFORME FAVORABLE** de la Interpretación nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, en relación a la omisión y aparente contradicción detectada en el art. 68 del POM respecto de la implantación de "centros comerciales" y considerar que las situaciones aceptadas en dicho planeamiento son aquellos ámbitos donde la ordenanza de aplicación es la 5-TER, debiendo tramitarse para el resto de situaciones el oportuno PERI.

En todo caso, teniendo en cuenta las características de este tipo de establecimientos, el Ayuntamiento deberá exigir a los promotores de los mismos un estudio de tráfico y aparcamiento adecuado a las necesidades del uso y destino concreto del inmueble y a la demanda social generada, siempre que este estudio no se haya realizado en el instrumento de desarrollo urbanístico que ordene los terrenos, según establece la Memoria Justificativa del Plan de Ordenación Municipal.

De acuerdo con el artículo 5.2 de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal el acuerdo plenario de 3 de abril de 2017 se incorporará al documento afectado, como anotación complementaria con la determinación que se corrige, rectifica, adiciona o interpreta, y se expondrá en lugar adecuado para conocimiento público, debiendo también de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno publicarse en la forma establecida en dicha legislación».

8. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, CP-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, PARA LEGALIZACIÓN DE PLANTA DESHIDRATADORA DE

Acta 3/2017

FORRAJES EN EL POLÍGONO 81, PARCELA 341, FINCA "CASA DE LAS MONJAS", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 03/17 AB)

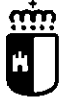
A las 13:38 horas toma la palabra la Ponente la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal en relación con el octavo punto del orden del día, exponiendo el objeto, consideraciones jurídicas y conclusión expuestos en su informe técnico de 4 de mayo de 2017.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De acuerdo con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1 del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre la base del Informe técnico de 4 de mayo de 2017, de la Jefa de Servicio de Planeamiento, acuerda OTORGAR la calificación urbanística solicitada por Hojaoli Energy S.L. para legalización de una planta deshidratadora de forrajes de alfalfa en la parcela 341 del polígono 81, finca "Casa de las Monjas", dentro del término municipal de Albacete, suelo clasificado como rústico no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y ganadero, CP-3, y con el siguiente contenido:

Características de la actividad.

<i>Uso</i>	Planta deshidratadora de forrajes de alfalfa.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 81, parcela 341 Finca "Casa de las Monjas"
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3)
<i>Sup. parcela</i>	1.160.420 m ² .
<i>Sup.Vinculada a calificación</i>	141.283 m ² .
<i>Edificaciones</i>	Construcción instalación planta deshidratadora 13.835 m ² .
<i>Ocupación</i>	Menor del 10% (9,79 %)
<i>Altura máxima</i>	9,00 m. a alero
<i>Retranqueos</i>	20 m. de planta deshidratadora a linderos y > 5 m de edificaciones auxiliares a linderos.




Acta 3/2017


Condiciones para su materialización

El Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de legalización de obras, proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.



La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

- 
9. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, CP-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, PARA REPARACIÓN DE CUBIERTA EN VIVIENDA UBICADA EN EL POLÍGONO 91, PARCELA 83, FINCA "CASA COMBRO", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 05/17 AB)

A las 13:43 horas prosigue la Ponente con el noveno punto del orden del día, exponiendo el objeto, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en su informe técnico de 2 de mayo de 2017.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De acuerdo con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad

Acta 3/2017

Urbanística, 42.1 del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre la base del Informe Técnico de 2 de mayo de 2017, de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, acuerda OTORGAR la calificación urbanística solicitada por D. Silverio Sánchez Ruiz para reparación de cubierta en vivienda ubicada en el polígono 91, parcela 83, finca "Casa Combro", dentro del término municipal de Albacete, suelo clasificado como rústico no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y ganadero, de acuerdo con las siguientes determinaciones:

Características de la actividad.

<i>Uso</i>	Obras de reparación de cubierta de vivienda sin afectación estructural.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 91, parcela 83. Finca "Casa Combro"
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3)
<i>Sup. parcela</i>	83.006 m ² .
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	No se modifican las condiciones urbanísticas previas de la edificación objeto de las obras.
<i>Edificaciones</i>	
<i>Ocupación</i>	
<i>Altura máxima</i>	
<i>Retranqueos</i>	

Condiciones para su materialización

El Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de legalización de obras, proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).



Acta 3/2017

3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

10. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL POLÍGONO P-16 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORRAL DE ALMAGUER (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3 TRLOTAU. (EXP.: AMP PZ 2/15 TO)

A las 13:48 procede la Ponente a iniciar la exposición del décimo punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en el informe técnico de 16 de febrero de 2017.


La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO:**

«De conformidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3 b), párrafo segundo, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 75 b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de 16 de febrero de 2017, **INFORMAR DESFAVORABLEMENTE LA PROCEDENCIA DE LA CONCESIÓN** de prórroga del plazo de ejecución material del PAU del Polígono P-16 de las Normas Subsidiarias de Corral de Almaguer (Toledo), adjudicado a la mercantil CONSTRUCCIONES JOPAME, S.L., al entender que aquella se ha producido fuera del periodo de vigencia del plazo de ejecución del contrato vulnerando lo previsto en el art. 100 RGLCAP.»


El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe por Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 16 de febrero de 2017:

Acta 3/2017

Primera.- Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación entre la Administración y el agente urbanizador derivada de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, de manera que le resulta aplicable la legislación de contratos del sector público. La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2009 (RJ 2009/574) afirma claramente que "esta sala ha declarado repetidamente que a las adjudicaciones de Programas de Actuación urbanística les es aplicable la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas". En el mismo sentido se ha pronunciado el alto tribunal en Sentencias de 28 de diciembre de 2006 (RJ, 2007,405), 4 de enero de 2007 (RJ 2007, 473), 5 de febrero de 2008 (RJ 2008,1881) y 8 de abril de 2008 (RJ 2008,3747), entre otras muchas.



El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, normativa aplicable por el ámbito temporal de referencia, prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en su artículo 117 como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 LOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.



Respecto al régimen jurídico aplicable a los Programas de Actuación Urbanizadora, el artículo 125 del LOTAU dispone que:

"Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas."


En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor "se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior".

Teniendo en cuenta que el PAU objeto de informe se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 29 de abril de 2009, resulta aplicable al régimen de prórrogas la normativa contenida en la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público.


Acta 3/2017

Segunda.- La posibilidad de concesión de prórroga de los plazos de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora se regula en el artículo 110.3 b) TrLOTAU que al respecto establece que *“Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.”*

De acuerdo con el principio tempus regit actum, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, es decir, 16 de enero de 2015. No obstante, al margen de la exigencia de que exista previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al acuerdo municipal de ampliación de plazos, ni el actual TrLOTAU ni el Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual estando dicho procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP) cuyo artículo 100 que:



“1. La petición de prórroga por parte del contratista deberá tener lugar en un plazo máximo de quince días desde aquel en que se produzca la causa originaria del retraso, alegando las razones por las que estime no le es imputable y señalando el tiempo probable de su duración, a los efectos de que la Administración pueda oportunamente, y siempre antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato, resolver sobre la prórroga del mismo, sin perjuicio de que una vez desaparecida la causa se reajuste el plazo prorrogado al tiempo realmente perdido.



Si la petición del contratista se formulara en el último mes de ejecución del contrato, la Administración deberá resolver sobre dicha petición antes de los quince días siguientes a la terminación del mismo. Durante este plazo de quince días, no podrá continuar la ejecución del contrato, el cual se considerará extinguido el día en que expiraba el plazo previsto si la Administración denegara la prórroga solicitada, o no resolviera sobre ella.

2. En el caso de que el contratista no solicitase prórroga en el plazo anteriormente señalado, se entenderá que renuncia a su derecho, quedando facultada la Administración para conceder, dentro del mes último del plazo de ejecución, la prórroga que juzgue conveniente, con imposición, si procede, de las penalidades que establece el artículo 95.3 de la Ley o, en su caso, las que se señalen en el pliego de cláusulas administrativas particulares, salvo que considere más aconsejable esperar a la terminación del plazo para proceder a la resolución del contrato.”


En el caso que nos ocupa, el Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono P-16 de las Normas Subsidiarias de Corral de Almaguer se aprobó definitivamente con fecha de 29 de abril de 2009. Los compromisos y condiciones de ejecución del mismo fueron plasmados en el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Corral de Almaguer y la mercantil adjudicataria con fecha de 30 de abril de 2009, cuya estipulación tercera prevé que *“Los plazos para iniciar y terminar las obras serán de un año y cinco años respectivamente de acuerdo a lo establecido en el TrLOTAU”*.




Acta 3/2017

La solicitud formulada por el Agente Urbanizador ante el Ayuntamiento propone una ampliación del plazo de ejecución de cinco años más, extremo éste que el Consistorio justifica en el informe remitido del siguiente modo: *“En relación a la ampliación de plazo por el mismo que inicialmente está comprometido, cabe indicar que las licencias de obra nueva para viviendas unifamiliares en estos últimos cinco años han sido inferior a 7 por año. Si se estiman los último diez años dicha media se ampliaría considerablemente hasta las 17 viviendas unifamiliares. Teniendo en cuenta que en el PAU está prevista la ejecución de 92 parcelas aptas para la ejecución de otras tantas viviendas, la urbanización tendría capacidad para absorber todas las licencias de obra nueva destinadas a vivienda unifamiliar durante más de cinco años, considerando el segundo dato aportado en el párrafo anterior”.*

En relación con lo anterior, y de acuerdo con el informe del arquitecto municipal de fecha de 23 de diciembre de 2009 *“Puesto que no consta en el expediente Acta de Replanteo de las obras de urbanización, por parte del técnico que suscribe, se considera el inicio dentro del plazo marcado de un año desde la formalización del Convenio, es decir el 30 de abril de 2010, por lo que el plazo de finalización sería el 30 de abril de 2015.”.*



De lo expuesto se deduce que, al amparo de lo dispuesto en el citado artículo 100 del RGLCAP, no resulta posible prorrogar el plazo de ejecución del Programa en cinco años tal y como solicita el Agente Urbanizador en su escrito pues dicho precepto exige que en todo caso la prórroga se acuerde mientras está vigente el plazo de ejecución pactado y en el presente caso el plazo de ejecución de las obras finalizó el 30 de abril de 2015.



Tercera.- Finalmente, y en relación a otras cuestiones puestas de manifiesto en el expediente de referencia como la posibilidad de que la urbanización se ejecute por fases, el porcentaje de obra ejecutada, sobre el que se señala que asciende al 28,14% de las obras de urbanización y la actual falta de idoneidad del producto inmobiliario que prevé el Programa, a las que se hace referencia en los escritos del Agente Urbanizador de 19 de enero de 2015 y en los informes técnicos de fechas de 27 de marzo de 2015 y 23 de diciembre de 2016, se señala que resultaría procedente que el Ayuntamiento de Corral de Almaguer iniciara el procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia, declarando en el oportuno acuerdo de resolución que se adoptara la edificabilidad de los terrenos que hubieran adquirido la condición de solar, lo que posibilitaría la recepción de las obras ejecutadas en la C/ Cádiz, sí se cumplieran los requisitos legales para ello, e incoando si lo estima oportuno el procedimiento para acordar una nueva programación más adecuada a las actuales circunstancias del mercado o, en su caso, su no programación, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 125 TrLOTAU”.

11. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SP PP 40 “EI RUISEÑOR” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3 TrLOTAU. (EXP.: AMP PZ 2/17 GU)



Acta 3/2017

A las 13:56 procede la Ponente a iniciar la exposición del undécimo punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en el informe técnico de 27 de abril de 2017.

La Comisión ha adoptado por mayoría de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3 b), párrafo segundo, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 75 b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 27 de abril de 2017, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** a la concesión de prórroga del plazo de ejecución material del PAU SP-PP40 "El Ruiseñor", del PGOU de Guadalajara, adjudicado a la U.T.E. HERCESA INMOBILIARIA, S.A.-QUABIT INMOBILIARIA, S.A., hasta el 28 de mayo de 2020, al entender que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo del TRLOTAU, concurren causas excepcionales que justifican la concesión de la misma.»

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe por Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 27 de abril de 2017:

"Primera.- Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación entre la Administración y el agente urbanizador derivada de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, de manera que le resulta aplicable la legislación de contratos del sector público. La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2009 (RJ 2009/574) afirma claramente que *"esta sala ha declarado repetidamente que a las adjudicaciones de Programas de Actuación urbanística les es aplicable la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas"*. En el mismo sentido se ha pronunciado el alto tribunal en Sentencias de 28 de diciembre de 2006 (RJ, 2007,405), 4 de enero de 2007 (RJ 2007, 473), 5 de febrero de 2008 (RJ 2008,1881) y 8 de abril de 2008 (RJ 2008,3747), entre otras muchas.

El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, normativa aplicable por el ámbito temporal de referencia, prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en su artículo 117 como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y

Acta 3/2017

el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 LOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

Respecto al régimen jurídico aplicable a los Programas de Actuación Urbanizadora, el artículo 125 del LOTAU dispone que:

“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.”

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor “se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”.

Teniendo en cuenta que el PAU del Sector SPP 40 “El Ruiseñor” del PGOU de Guadalajara, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó el 10 de junio de 2005, por tanto, con anterioridad a la entrada en vigor del mencionado TRLCSP (y de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público que ese TRLCSP refunde), resulta aplicable al régimen de prórrogas del PAU el 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 (TRLCAP).

Segunda.- La posibilidad de concesión de prórroga de los plazos de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora se regula en el artículo 110.3 b) TrLOTAU que al respecto establece que *“Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.”*

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, es decir el 11 de noviembre de 2016. No obstante, al margen de la exigencia de que exista previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al acuerdo municipal de ampliación de plazos, ni el actual TrLOTAU ni el Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual estando dicho procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General



Acta 3/2017

de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP) cuyo artículo 100 que:

“La petición de prórroga por parte del contratista deberá tener lugar en un plazo máximo de quince días desde aquel en que se produzca la causa originaria del retraso, alegando las razones por las que estime no le es imputable y señalando el tiempo probable de su duración, a los efectos de que la Administración pueda oportunamente, y siempre antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato, resolver sobre la prórroga del mismo, sin perjuicio de que una vez desaparecida la causa se reajuste el plazo prorrogado al tiempo realmente perdido.”

Como ya ha quedado expuesto en los antecedentes, según la estipulación sexta del Convenio Urbanístico de 3 de mayo de 2006, suscrito entre el Ayuntamiento de Guadalajara y el urbanizador, el plazo de ejecución de las obras de urbanización objeto del PAU se fija en veinticuatro meses, debiendo comenzar las mismas a los tres meses siguientes a la disponibilidad de los terrenos, entendiéndose obtenida dicha circunstancia el día en que legalmente sea posible su inicio.

Respecto al inicio del cómputo de los plazos a efectos de determinar la vigencia del plazo de ejecución en el momento de la solicitud, consta un informe jurídico, de fecha 18 de diciembre de 2013, elaborado por la Técnico de Gestión Urbanística, en el que se justifica que el plazo de ejecución del PAU, previsto en el citado Convenio Urbanístico, comienza el 25 de enero de 2012, fecha en la que se obtuvo la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para poder ocupar legalmente los terrenos de dominio público hidráulico y la zona de policía del Arroyo del Robo/Valdeucedá, y a partir de la cual se debe empezar a computar los veinticuatro meses.

Para apoyar esta interpretación, se fundamenta tanto en la estipulación sexta del Convenio Urbanístico anteriormente transcrita como en la estipulación sexta de la Proposición Jurídico-Económica. En base a dicho acuerdo, en sesión de 21 de enero de 2014, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, informó favorablemente la ampliación hasta el 28 de mayo de 2017 del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora objeto del presente informe, ampliación que fue concedida mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara de fecha de 24 de enero de 2014.

En relación a dicho Acuerdo y al concreto extremo del cómputo de los plazos constan alegaciones formuladas durante el trámite de información pública por Cerquia Urbanía SL, Asociación de Propietarios Afectados del Polígono El Ruiseñor y José Antonio Latorre Atance en las que se invoca la nulidad de pleno derecho del Acuerdo del Pleno de Ayuntamiento de Guadalajara de 24 de enero de 2014 por el que se acordó asumir la interpretación contenida en el informe jurídico municipal emitido con fecha de 18 de diciembre de 2013 sobre la fecha de inicio del cómputo del plazo de ejecución de las obras de urbanización de 24 meses,



Acta 3/2017

sosteniendo al respecto que la interpretación del plazo ofrecida por el Consistorio pretendía en realidad modificar un elemento esencial del convenio como es el plazo sin cumplir con los requisitos legalmente establecidos para hacerlo. Asimismo, señalan que el Ayuntamiento nunca debió conceder esa prórroga y que la concesión de una nueva sería dictar una resolución arbitraria a sabiendas de su injusticia procediendo la resolución de la condición de Agente Urbanizador.

Por parte municipal, las alegaciones formuladas han sido examinadas conjuntamente en el informe jurídico municipal de fecha de 20 de abril de 2017 en el que se propone su desestimación haciendo referencia a las Sentencias 101/2016 de 19 de abril, 251/2016 de 9 de julio y 48/2017 de 20 de febrero todas ellas del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº1 de Guadalajara en las que, respecto los Acuerdos adoptados por el Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara en sesión de 24 de enero de 2014 y 27 de mayo de 2014 por los que se concedió la prórroga de los plazos de ejecución del SPP 40 y SNP07, respectivamente señalan que la prórroga que se concedió cumple los requisitos exigidos por el artículo 110.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y además considera que el cómputo de plazos que se ha realizado se acomoda a los dictados legales en tanto responde a una interpretación coherente que la obra urbanizadora a acometer y concluir precise de la disponibilidad de todos los terrenos necesarios para posibilitar su terminación. Considerando el Juzgado que no existe incumplimiento de plazos y mucho menos que sea imputable al Agente Urbanizador. Al contenido de la Sentencia 48/2017, alude asimismo el Agente Urbanizador en su escrito de 8 de abril por el que procede a dar contestación a las alegaciones formuladas por los propietarios en el trámite de información pública.

Por nuestra parte, debemos señalar en cuanto a las circunstancias relativas al cómputo del plazo de ejecución alegadas durante el trámite de información pública, que, por un lado, el plazo de inicio de las obras al que hacía referencia el informe de 18 de diciembre de 2013 fue aceptado por este órgano colegiado en el momento de concesión de la primera prórroga condicionado a que dicho criterio fuera asumido por el Pleno, extremo éste que se llevó a cabo mediante el Acuerdo de Pleno de 24 de enero de 2014 y por otro, que las circunstancias relativas a la presunta ilegalidad de dicho Acuerdo han quedado despejadas en las diferentes resoluciones judiciales a las que se alude en el informe jurídico del Ayuntamiento y en las que se confirma la plena adecuación a derecho del criterio interpretativo seguido por la Corporación municipal.

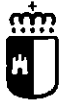
Respecto a la posible culpa del Agente Urbanizador en el incumplimiento de los plazos de ejecución, la Sentencia 101/26 indica que no se atisba que *"las dificultades hubieran podido ser buscadas o acrecentadas por el Agente Urbanizador con el censurable fin de retrasar la obra urbanizadora."*

De todo lo expuesto, se deduce que la solicitud del Agente Urbanizar reúne los requisitos previstos en el art. 100 RGTrLCAP respecto a plazo e inimputabilidad de la causa del retraso.

Acta 3/2017

Tercera.- Finalmente, procede analizar si en el supuesto de hecho objeto del presente informe concurren las causas de carácter excepcional a las que alude la legislación urbanística autonómica como presupuesto para la concesión de prórroga. A estos efectos, las causas alegadas por la mercantil que ostenta la condición de Agente Urbanizador se concretan en las siguientes circunstancias:

- Grado de ejecución de la urbanización del Sector: Alega el urbanizador que actualmente el SP40 se encuentra ejecutado en un porcentaje de 69.81 % del total, especificando que *"el grado de ejecución de aquellas partidas troncales de la urbanización y en definitiva las que van a dotar de servicios necesarios a las parcelas se encuentran ejecutadas ya por encima del 90%, tal es el caso del saneamiento, abastecimiento, gas natural y telefonía y muy cercano también la correspondiente a la explanación y la pavimentación, habiéndose alcanzado un porcentaje menor de urbanización en las partidas correspondientes al suministro eléctrico del sector, también de suma importancia obviamente, así como a la ejecución de las zonas verdes."*
- Con respecto al suministro eléctrico del sector: se hace referencia a la dificultad que entrañaba el suministro eléctrico de los sectores SP40 y SNP 07 debido a la exigencia de la compañía eléctrica de dotar a estos Sectores de una nueva subestación eléctrica para el suministro de los mismos lo que imponía unas condiciones mucho más gravosas para el desarrollo de los ámbitos al imponerse la ejecución de una infraestructura adicional no prevista inicialmente con lo que eso conllevaba en cuenta a costes y tramitación. Actualmente, el desarrollo del sector SP 100 Ciudad del Transporte ha posibilitado que la compañía suministradora garantice el suministro del Polígono El Ruiseñor a través de la conexión a la subestación eléctrica prevista para dicho ámbito lo que supondrá una importante minoración en los costes de suministro eléctrico del Sector.
- Con respecto a la ejecución de las zonas verdes: señalan que se encuentran sin ejecutar aludiendo a la práctica habitual de ejecutarlas en último lugar y señalando al respecto que actualmente se encuentra en tramitación el proyecto de "Encauzamiento del Arroyo del Robo a su paso por los Sectores SP40 y SNP 07 y Estanque de Tormentas que fue presentado en fecha de 02 de junio de 2016 y cuya ejecución no es posible sin la prórroga solicitada.
- Con respecto a la morosidad del Sector: se alude a la gran morosidad que ha sufrido el SP-40 desde su inicio lo que ha impedido al agente urbanizador llevar a cabo la urbanización de forma pacífica lo que se ha agravado con la situación de crisis económica. Señala que si bien se ha podido obtener en los últimos meses el cobro de algunas cantidades pendientes, aún existe en el Sector un índice de morosidad muy importante que es necesario solventar para finalizar la urbanización constituyendo la



Acta 3/2017

aceptación de la solicitud por parte del Ayuntamiento y el cobro de las cantidades pendientes un requisito absolutamente necesario para garantizar que la obra de urbanización pendiente se puede llevar a cabo con continuidad y para cumplir con las obligaciones con terceros como es el caso de la compañía suministradora de energía eléctrica.

- Ocupación de suelos de origen. Parcela 11/25 y su impacto en la ejecución de la urbanización de ambos Sectores: señala que a diferencia de los anteriores motivos la ocupación por parte de la propietaria de la parcela de origen 11/25 sigue sin resolverse por lo que a día de hoy el agente urbanizador no cuenta con la plena disponibilidad de los terrenos para ejecutar la urbanización. Esta ocupación ilegal de suelo perjudica tanto a los Sectores SP40 como al SNP07 dado que las edificaciones existentes impiden tanto la ejecución del viario como la conexión de suministros que discurren por debajo de él y que dan servicio a los dos sectores.

Acerca de los motivos alegados para justificar la prórroga se pronuncia los escritos de alegaciones formulados por Cerquia Urbania, SL y José Antonio Latorre Atance del siguiente modo:

- Respecto al suministro eléctrico del Sector y la ejecución de las zonas verdes que tanto el suministro eléctrico como la derivación de aguas del Arroyo del Tobo son de su responsabilidad exclusiva pues antes de acometer las obras ya debió conocer las características de las mismas y las infraestructuras y servicios existentes.
- Con respecto a la morosidad del Sector se alude a que se hace una referencia genérica sin justificar más allá y se invoca el principio de ejecución del contrato a riesgo y ventura haciéndose asimismo referencia a la potestad de exigir las cuotas por vía de apremio.
- Finalmente en relación a la ocupación de la Parcela 11 del Polígono 25 señalan que la misma no está en el SPP40 sino en el SNP 07 aludiendo asimismo a que el Agente Urbanizador no ha instado la ejecución de la sentencia que ordena al Ayuntamiento ejecutar las medidas necesarias para proceder a la ejecución de los terrenos que se encuentran ocupados indebidamente y que la misma afecta a parte del viario pero no supone un obstáculo a la totalidad del Sector.


Estas circunstancias se ponen asimismo de manifiesto a lo largo del escrito de alegaciones formulado por la Asociación de Propietarios afectados por el Polígono El Ruiseñor, aludiendo asimismo a la situación de paralización de las obras.

Por su parte, el Agente Urbanizador en su escrito de 8 de abril de 2017 señala en cuanto al conflicto surgido por el suministro eléctrico del Sector s que sólo ha podido solventarse con el desarrollo del SP pp100 Ciudad del Transporte y hace referencia a la repercusión que en el


Acta 3/2017

mismo ha tenido la elevada morosidad del Sector desmintiendo asimismo la pasividad que le imputa Cerquia SL en su escrito de alegaciones respecto a la ocupación de la parcela 11/25 y en las zonas de dominio público y policía del Arroyo del Robo/Valdeucedada.

Consta asimismo informe técnico de fecha de 24 de abril de 2017 suscrito por el Arquitecto Técnico Municipal, el Ingeniero Industrial Municipal y el Ingeniero de Obras Públicas en el que respecto a las cuestiones del suministro eléctrico del Sector, el encauzamiento del Arroyo del Robo y estanque de tormentas y la ejecución del colector de infraestructuras exteriores de fecales desde el Sector a la red municipal señalan que *“desde el punto exclusivamente técnico”* para poder acabar las obras es una prórroga para la tramitación y aprobación de los proyectos técnicos necesarios y la ejecución posterior de los trabajos de urbanización.



En relación con todo lo expuesto procede señalar que respecto a las causas excepcionales alegadas por el Agente Urbanizador a la hora de justificar la solicitud de ampliación del plazo de ejecución, aquellas han sido asimismo confirmadas por el Ayuntamiento de Guadalajara señalando la conveniencia de ampliación de los plazos de ejecución para la completa finalización de las obras. A lo anterior se une lo expuesto por el Consistorio en el informe de con fecha de 2 de febrero de 2017 de la Coordinadora de Urbanismo e Infraestructuras en el que se afirma que *“existen razones de interés público que justifican la necesaria ejecución de los suelos industriales en la ciudad de Guadalajara, dada la escasez de suelo urbanizado con esta calificación, y la previsible demanda del mismo que existe en el Corredor del Henares.”*



De todo lo expuesto, se considera por tanto acreditada la concurrencia de circunstancias excepcionales que habilitan a la concesión de la prórroga solicitada”.

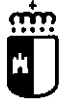
Se hace constar igualmente que el representante de FERECO, D. Francisco Castilla Rodriguez se ha **abstenido** de intervenir en la deliberación y en la votación de este punto del orden del día, por concurrir en él las circunstancias previstas en el artículo 23 a) y e) de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

12. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SNP 07 “AMPLIACIÓN EL RUISEÑOR” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3 TRLOTAU. (EXP.: AMP PZ 3/17 GU).

A las 14:04 procede la Ponente a iniciar la exposición del decimosegundo punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en el informe técnico de 2 de mayo de 2017.

La Comisión ha adoptado por mayoría de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:


«De conformidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3 b), párrafo segundo, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de




Acta 3/2017

la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 75 b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 2 de mayo de 2017, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la concesión de la prórroga del plazo de ejecución material del PAU SNP-07 "AMPLIACIÓN EL RUISEÑOR", del PGOU de Guadalajara, adjudicado a la U.T.E. "HERCESA INMOBILIARIA, S.A.-QUABIT INMOBILIARIA, S.A.", hasta el 28 de mayo de 2020, al concurrir causas excepcionales que justifican la concesión de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo del TRLOTAU.»

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones jurídicas expuestas en el informe emitido por la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 2 de mayo de 2017:



"Primera.- Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación entre la Administración y el agente urbanizador derivada de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, de manera que le resulta aplicable la legislación de contratos del sector público. La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2009 (RJ 2009/574) afirma claramente que *"esta sala ha declarado repetidamente que a las adjudicaciones de Programas de Actuación urbanística les es aplicable la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas"*. En el mismo sentido se ha pronunciado el alto tribunal en Sentencias de 28 de diciembre de 2006 (RJ, 2007,405), 4 de enero de 2007 (RJ 2007, 473), 5 de febrero de 2008 (RJ 2008,1881) y 8 de abril de 2008 (RJ 2008,3747), entre otras muchas.



El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, normativa aplicable por el ámbito temporal de referencia, prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en su artículo 117 como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 LOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

Respecto al régimen jurídico aplicable a los Programas de Actuación Urbanizadora, el artículo 125 del LOTAU dispone que:

"Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio



Acta 3/2017

Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas."

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor "se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior".

Teniendo en cuenta que el PAU del Sector SNP 07 "Ampliación El Ruiseñor" del PGOU de Guadalajara, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó el 10 de junio de 2005, por tanto, con anterioridad a la entrada en vigor del mencionado TRLCSP (y de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público que ese TRLCSP refunde), resulta aplicable al régimen de prórrogas del PAU el 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 (TRLCAP).

Segunda.- La posibilidad de concesión de prórroga de los plazos de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora se regula en el artículo 110.3 b) TrLOTAU que al respecto establece que "Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos."

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, es decir el 11 de noviembre de 2016. No obstante, al margen de la exigencia de que exista previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al acuerdo municipal de ampliación de plazos, ni el actual TrLOTAU ni el Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual estando dicho procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP) cuyo artículo 100 que:


"La petición de prórroga por parte del contratista deberá tener lugar en un plazo máximo de quince días desde aquel en que se produzca la causa originaria del retraso, alegando las razones por las que estime no le es imputable y señalando el tiempo probable de su duración, a los efectos de que la Administración pueda oportunamente, y siempre antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato, resolver sobre la prórroga del mismo, sin perjuicio de que una vez

Acta 3/2017


desaparecida la causa se reajuste el plazo prorrogado al tiempo realmente perdido."

Como ya ha quedado expuesto en los antecedentes, según la estipulación sexta del Convenio Urbanístico de 3 de mayo de 2006, suscrito entre el Ayuntamiento de Guadalajara y el urbanizador, el plazo de ejecución de las obras de urbanización objeto del PAU se fija en veinticuatro meses, debiendo comenzar las mismas a los tres meses siguientes a la disponibilidad de los terrenos, entendiéndose obtenida dicha circunstancia el día en que legalmente sea posible su inicio.

Respecto al inicio del cómputo de los plazos a efectos de determinar la vigencia del plazo de ejecución en el momento de la solicitud, consta un informe jurídico de fecha 18 de diciembre de 2013, elaborado por la Técnico de Gestión Urbanística en el marco de tramitación del expediente de ampliación de plazos del Sector SPP 40, en el que se justifica que el plazo de ejecución del PAU, previsto en el citado Convenio Urbanístico, comienza el 25 de enero de 2012, fecha en la que se obtuvo la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para poder ocupar legalmente los terrenos de dominio público hidráulico y la zona de policía del Arroyo del Robo/Valdeucedá, y a partir de la cual se debe empezar a computar los veinticuatro meses.




Para apoyar esta interpretación, se fundamenta tanto en la estipulación sexta del Convenio Urbanístico anteriormente transcrita como en la estipulación sexta de la Proposición Jurídico-Económica. En base a dicha interpretación asumida en virtud de lo dispuesto en el art. 59 TrLCAP por el Pleno de la Corporación, mediante acuerdo de 24 de enero de 2014, en sesión de 26 de mayo de 2014, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, informó favorablemente la ampliación hasta el 28 de mayo de 2017 del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora objeto del presente informe, ampliación que fue concedida mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara de fecha de 27 de mayo de 2014.




En relación a dicho Acuerdo y al concreto extremo del cómputo de los plazos constan alegaciones formuladas durante el trámite de información pública por Cerquia Urbania SL, Asociación de Propietarios Afectados del Polígono El Ruiseñor y RATIOINVER en las que se invoca la nulidad de pleno derecho del Acuerdo del Pleno de Ayuntamiento de Guadalajara de 27 de mayo de 2014 por el que se acordó asumir la interpretación contenida en el informe jurídico municipal emitido con fecha de 18 de diciembre de 2013 sobre la fecha de inicio del cómputo del plazo de ejecución de las obras de urbanización de 24 meses, sosteniendo al respecto que la interpretación del plazo ofrecida por el Consistorio pretendía en realidad modificar un elemento esencial del convenio como es el plazo sin cumplir con los requisitos legalmente establecidos para hacerlo. Asimismo, señalan que el Ayuntamiento nunca debió conceder esa prórroga y que la concesión de una nueva sería dictar una resolución arbitraria a sabiendas de su injusticia procediendo la resolución de la condición de Agente Urbanizador.

Acta 3/2017

Por parte municipal, las alegaciones formuladas han sido examinadas conjuntamente en el informe jurídico municipal de fecha de 20 de abril de 2017 en el que se propone su desestimación haciendo referencia a las Sentencias 101/2016 de 19 de abril, 251/2016 de 9 de julio y 48/2017 de 20 de febrero todas ellas del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº1 de Guadalajara en las que, respecto los Acuerdos adoptados por el Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara en sesión de 24 de enero de 2014 y 27 de mayo de 2014 por los que se concedió la prórroga de los plazos de ejecución del SPP 40 y SNP07, respectivamente señalan que la prórroga que se concedió cumple los requisitos exigidos por el artículo 110.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y además considera que el cómputo de plazos que se ha realizado se acomoda a los dictados legales en tanto responde a una interpretación coherente que la obra urbanizadora a acometer y concluir precise de la disponibilidad de todos los terrenos necesarios para posibilitar su terminación. Considerando el Juzgado que no existe incumplimiento de plazos y mucho menos que sea imputable al Agente Urbanizador. Al contenido de la Sentencia 48/2017, alude asimismo el Agente Urbanizador en su escrito de 8 de abril por el que procede a dar contestación a las alegaciones formuladas por los propietarios en el trámite de información pública.



Este mismo extremo ha sido asimismo puesto de manifiesto de forma directa o indirecta en los escritos de alegaciones formulados por Félix Calvo Ortega y M^a del Pilar González Sánchez-Guzmán, Josefina Palomares Rodilla, M^a Ascensión Diego González, M^a del Carmen Ballesteros Diego y Antonio Luis y Jesús David López García habiendo sido asimismo desestimadas por escritos de la Coordinadora de Urbanismo e Infraestructuras de fecha de 20 de abril de 2017 en base a los argumentos relativos a los diferentes procedimientos judiciales ya expuestos



Por nuestra parte, debemos señalar en cuanto a las circunstancias relativas al cómputo del plazo de ejecución alegadas durante el trámite de información pública que las circunstancias relativas a la presunta ilegalidad de dicho Acuerdo han quedado despejadas en las diferentes resoluciones judiciales a las que se alude en el informe jurídico del Ayuntamiento en las que se confirma la plena adecuación a derecho del criterio interpretativo seguido por la Corporación municipal.

Respecto a la posible culpa del Agente Urbanizador en el incumplimiento de los plazos de ejecución, la Sentencia 101/26 indica que no se atisba que *"las dificultades hubieran podido ser buscadas o acrecentadas por el Agente Urbanizador con el censurable fin de retrasar la obra urbanizadora."*

De todo lo expuesto, se deduce que la solicitud del Agente Urbanizar reúne los requisitos previstos en el art. 100 RGTrLCAP respecto a plazo e inimputabilidad del retraso en los plazos de ejecución al Agente Urbanizador.

Tercera.- Finalmente, procede analizar si en el supuesto de hecho objeto del presente informe concurren las causas de carácter excepcional a las que alude la legislación urbanística



Acta 3/2017

autonómica como presupuesto para la concesión de prórroga. A estos efectos, las causas alegadas por la mercantil que ostenta la condición de Agente Urbanizador se concretan en las siguientes circunstancias:

- Grado de ejecución de la urbanización del Sector: Alega el urbanizador que actualmente el Snp 07 se encuentra ejecutado en un porcentaje del 37.55 % del total, especificando que *“la zona norte del Sector cuenta con un grado de urbanización por partidas coincidente al del SP40 en el que las partidas principales de urbanización están ejecutadas al 90% encontrándose la zona sur del sector urbanizada en menor grado. Con respecto a la zona sur de este ámbito, precisamente ese menor grado de ejecución existente en la actualidad, la coloca en una posición más favorable para dar respuesta a las nuevas necesidades de implantación de actividades industriales que son demandadas hoy en día y de configuración de esta clase de suelo, lo que recientemente se está valorando muy positivamente como manera de garantizar la viabilidad de este ámbito a través de nuevas propuestas de planeamiento”*.
- Con respecto al suministro eléctrico del sector: se hace referencia a la dificultad que entrañaba el suministro eléctrico de los sectores SP40 y SNP 07 debido a la exigencia de la compañía eléctrica de dotar a estos Sectores de una nueva subestación eléctrica para el suministro de los mismos lo que imponía unas condiciones mucho más gravosas para el desarrollo de los ámbitos al imponerse la ejecución de una infraestructura adicional no prevista inicialmente con lo que eso conllevaba en cuenta a costes y tramitación. Actualmente, el desarrollo del sector SP 100 Ciudad del Transporte ha posibilitado que la compañía suministradora garantice el suministro del Polígono El Ruiseñor a través de la conexión a la subestación eléctrica prevista para dicho ámbito lo que supondrá una importante minoración en los costes de suministro eléctrico del Sector.
- Con respecto al proyecto de “Encauzamiento del Arroyo del Robo a su paso por los Sectores SP40 y SNP 07 y Estanque de Tormentas se señala que fue presentado en fecha de 02 de junio de 2016 y que su ejecución no es posible sin la prórroga solicitada.
- Con respecto a la morosidad del Sector: se alude a la gran morosidad que ha sufrido el SNP 07 desde su inicio lo que ha impedido al agente urbanizador llevar a cabo la urbanización de forma pacífica lo que se ha agravado con la situación de crisis económica. Señala que si bien se ha podido obtener en los últimos meses el cobro de algunas cantidades pendientes, aún existe en el Sector un índice de morosidad muy importante que es necesario solventar para finalizar la urbanización constituyendo la aceptación de la solicitud por parte del Ayuntamiento y el cobro de las cantidades pendientes un requisito absolutamente necesario para garantizar que la obra de urbanización pendiente se puede llevar a cabo con continuidad y para cumplir con las obligaciones con terceros como es el caso de la compañía suministradora de energía eléctrica.

Acta 3/2017

- Ocupación de suelos de origen. Parcela 11/25 y su impacto en la ejecución de la urbanización de ambos Sectores: señala que a diferencia de los anteriores motivos la ocupación por parte de la propietaria de la parcela de origen 11/25 sigue sin resolverse por lo que a día de hoy el agente urbanizador no cuenta con la plena disponibilidad de los terrenos para ejecutar la urbanización. Esta ocupación ilegal de suelo perjudica tanto a los Sectores SP40 como al SNP07 dado que las edificaciones existentes impiden tanto la ejecución del viario como la conexión de suministros que discurren por debajo de él y que dan servicio a los dos sectores.

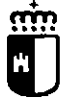
Acerca de los motivos alegados para justificar la prórroga se pronuncia el escrito de alegaciones formulado por Cerquia Urbania, SL del siguiente modo:

- Respecto al suministro eléctrico del Sector y la ejecución de las zonas verdes que tanto el suministro eléctrico como la derivación de aguas del Arroyo del Tobo son de su responsabilidad exclusiva pues antes de acometer las obras ya debió conocer las características de las mismas y las infraestructuras y servicios existentes.
- Con respecto a la morosidad del Sector se alude a que se hace una referencia genérica sin justificar más allá y se invoca el principio de ejecución del contrato a riesgo y ventura haciéndose asimismo referencia a la potestad de exigir las cuotas por vía de apremio.
- Finalmente en relación a la ocupación de la Parcela 11 del Polígono 25 señalan que la misma no está en el SPP40 sino en el SNP 07 aludiendo asimismo a que el Agente Urbanizador no ha instado la ejecución de la sentencia que ordena al Ayuntamiento ejecutar las medidas necesarias para proceder a la ejecución de los terrenos que se encuentran ocupados indebidamente y que la misma afecta a parte del viario pero no supone un obstáculo a la totalidad del Sector.

Por su parte, el Agente Urbanizador en su escrito de 8 de abril de 2017 señala en cuanto al conflicto surgido por el suministro eléctrico del Sector que sólo ha podido solventarse con el desarrollo del SP pp100 Ciudad del Transporte y hace referencia a la repercusión que en el mismo ha tenido la elevada morosidad del Sector desmintiendo asimismo la pasividad que le imputa Cerquia SL en su escrito de alegaciones respecto a la ocupación de la parcela 11/25 y en las zonas de dominio público y policía del Arroyo del Rovo/Valdeucedá.

Asimismo, en el escrito de alegaciones formulado por D^a Marta Martínez Gutiérrez en nombre y representación de D^a Josefina Palomares Rodilla se cuestionan los motivos alegados por el Agente Urbanizador en base los siguientes extremos:

- Ilegalidad y consiguiente nulidad de la prórroga del PAU del Sector SNP 07 "Ampliación del Ruiseñor" solicitada por el Agente Urbanizador: por incumplimiento de los plazos del convenio urbanístico en infracción del art. 125 TrLOTAU, incumplimiento del plazo en infracción del art. 110.3 TrLOTAU, no concurrencia de los motivos excepcionales a



Acta 3/2017

los que alude el art. 110 TrLOTAU en las causas invocadas por el Agente Urbanizador y falta de legitimación de la Agrupación de Interés Urbanístico.

- La solicitud no es en realidad de prórroga sino que es una suspensión encubierta que pretende servir de base a una revisión de los instrumentos de planeamiento en su día acordados.
- Potencial nulidad de pleno derecho de los planes parciales aprobados a la vista de la documentación obrante en el expediente.
- Del papel supervisor exigido por la legislación a la Administración actuante en la gestión indirecta y la responsabilidad que ostenta la misma en dicha función.

Las alegaciones expuestas son informadas desfavorablemente mediante escrito de la Coordinadora de Urbanismo e Infraestructuras de 20 de abril de 2017 en el que respecto a los motivos invocados por el Agente Urbanizador para justificar la prórroga señala que ha quedado desmentido por sentencia judicial que exista un incumplimiento de plazos imputable al urbanizador que habilite a la resolución y que los motivos técnicos alegados en cuanto a la electrificación del Sector y la canalización del Arroyo del Robo se justifican en el informe técnico municipal de fecha de 24 de abril de 2017. Confirma el informe asimismo la existencia de una importante morosidad en el Sector habiéndose utilizado recientemente la vía de apremio para la recaudación de cuotas de urbanización de un importante número de propietarios y respecto a la ocupación de la parcela 11/25 señala que si bien no es el único motivo para justificar la prórroga supone un evidente obstáculo para la ejecución del total del Sector. Finalmente y respecto a la potencial nulidad del Plan Parcial señala que ante el requerimiento de la JCCM consta un informe municipal en el que se detallan los motivos por los que se consideraba tal Plan ajustado a derecho, informe que fue remitido a la Administración autonómica sin que por aquella se hubiera interpuesto recurso contencioso-administrativo.


Respecto al escrito de alegaciones suscrito por D. Félix Calvo Ortega y D^a Pilar Sánchez Guzmán se señala la paralización de obras producida y el incumplimiento del Agente Urbanizador de sus compromisos y obligaciones que hacen necesaria la resolución del PAU, el incumplimiento de la necesaria ejecución simultánea de las obras de urbanización, del deber de información a los propietarios y del deber de prestación de garantías y avales.


Las alegaciones formuladas son asimismo desestimadas mediante informe de la Coordinadora de Urbanismo e Infraestructuras de 20 de abril de 2017 en el que respecto a la paralización de las obras se señala que si bien las mismas no avanzan al ritmo deseable no hay tal paralización puesto que constan certificaciones de obra cuyo contenido se pone a disposición de los alegantes, respecto al incumplimiento imputable al Agente urbanizador aluden a las diferentes sentencias citadas en las que aquel se desmiente lo que descarta la resolución del Programa. Destaca el interés municipal en la actuación y señala que el incumplimiento de la ejecución simultánea no constituye por sí mismo causa de resolución. Finalmente, respecto al incumplimiento del deber de consignar las garantías y avales necesarios se señala que el Agente Urbanizador ha cumplido con la obligación de consignar las garantías que legalmente le

Acta 3/2017

competen. Por su parte, el Agente Urbanizador mediante escrito de fecha de 12 de abril da respuesta a las alegaciones formuladas señalando en cuanto a la paralización de las obras la existencia de certificaciones que acreditan la ejecución de las mismas, en cuanto al incumplimiento de ejecución simultánea alude a la falta de disponibilidad de los terrenos haciendo asimismo un relato de hechos a la hora de acreditar que no se ha producido incumplimiento en los plazos por su parte.

Finalmente, procede hacer mención a los escritos formulados por D^a. M^a Ascensión Diego González, D^a M^a del Carmen Ballesteros Diego y D. Antonio Luis y D. Jesús David López García, cuyo contenido es coincidente y en los que, entre otros extremos, solicitan que no se estime la petición de prórroga solicitada por el Agente Urbanizador y que se acuerde el procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa basándose en:

- 
- La paralización de las obras sufrida durante los últimos años poniendo de manifiesto que en el expediente no existe ningún informe administrativo de seguimiento del Programa durante estos últimos tres años.
 - Incumplimiento de los plazos de ejecución y de la obligación de urbanización simultánea de los Sectores.
 - Irregularidad de la primera prórroga concedida.
 - Falta de consignación de los avales necesarios.
 - Nulidad del Plan Parcial aprobado.




Los escritos enunciados son objeto de informe de la Coordinadora de Urbanismo e Infraestructuras mediante escrito de 20 de abril de 2017 mediante el que se procede a la desestimación de la totalidad de las alegaciones formuladas en base a los siguientes argumentos:

- Constan en el Ayuntamiento de Guadalajara a disposición de los propietarios todos los expedientes de seguimiento de la obra de ambos Sectores junto con los correspondientes informes técnicos.
- En cuanto al incumplimiento de los plazos de ejecución se remite a lo dispuesto en la Sentencia 101/2016 en la que se considera que no existe incumplimiento de plazos y mucho menos que aquel sea imputable al Agente Urbanizador.
- En cuanto a la ausencia de justificación de los motivos alegados se remite al informe de los Servicios Técnicos Municipales.
- Respecto a la morosidad del Sector se alude a las recientes recaudaciones por vías de apremio iniciadas por el Ayuntamiento y a la innecesaridad de que el Agente Urbanizador preste el aval al que se refiere el art. 118.4 TrLOTAU por entender que aquel sólo es necesario en el supuesto de abono anticipado de las cuotas de urbanización.
- Finalmente, y en lo relativo a la nulidad del Plan Parcial aprobado señala que ante el requerimiento de la JCCM consta un informe municipal en el que se detallan los motivos por los que se consideraba tal Plan ajustado a derecho, informe que fue


Acta 3/2017

remitido a la Administración autonómica sin que por aquella se hubiera interpuesto recurso contencioso-administrativo tratándose por tanto de un acto firme.

Constan asimismo escritos del Agente Urbanizador de fecha de 12 de abril mediante los que se ofrece respuesta a los escritos de alegaciones citados en el que respecto a la ausencia de documentos en el expediente que acrediten la continuidad de las obras señalan que por parte del Ayuntamiento de Guadalajara se han realizado visitas a las obras, en cuanto al incumplimiento de plazos de ejecución se remite la Sentencia de 9 de julio de 2016, respecto a la inadmisibilidad de los motivos que justifican la prórroga se remite a los expedientes tramitados en los que aquellas se ponen de manifiesto señalando que corresponde al Ayuntamiento de Guadalajara valorar su concurrencia, señala en cuanto a los avales del art. 118.4 TrLOTAU que únicamente son exigibles en el supuesto de abono anticipado de cuotas y finalmente, en cuanto a la nulidad del Plan Parcial alude a la validez y firmeza de la resolución aprobatoria del mismo.



Acerca del contenido de las alegaciones efectuadas, consta informe técnico de fecha de 24 de abril de 2017 suscrito por el Arquitecto Técnico Municipal, el Ingeniero Industrial Municipal y el Ingeniero de Obras Públicas en el que, en cuanto al porcentaje de ejecución del Sector se señala que *"De acuerdo con la última certificación informada por parte del Ayuntamiento de Guadalajara (Certificación nº 44 con fecha de 21 de octubre de 2016), el Sector SNP 07 se encontraba en un porcentaje de ejecución del 37,55 %."*, señalando respecto a las cuestiones del suministro eléctrico del Sector, del encauzamiento del Arroyo del Robo y estanque de tormentas y de la ejecución del colector de infraestructuras exteriores de fecales desde el Sector a la red municipal que *"desde el punto exclusivamente técnico"* para poder acabar las obras es necesaria una prórroga para la tramitación y aprobación de los proyectos técnicos necesarios y la ejecución posterior de los trabajos de urbanización.



En relación con todo lo expuesto procede señalar que respecto a las causas excepcionales alegadas por el Agente Urbanizador a la hora de justificar la solicitud de ampliación del plazo de ejecución, aquellas han sido asimismo confirmadas por el Ayuntamiento de Guadalajara señalando la conveniencia de ampliación de los plazos de ejecución para la completa finalización de las obras. A lo anterior se une lo expuesto por el Consistorio en el informe de con fecha de 2 de febrero de 2017 de la Coordinadora de Urbanismo e Infraestructuras en el que se afirma que *"existen razones de interés público que justifican la necesaria ejecución de los suelos industriales en la ciudad de Guadalajara, dada la escasez de suelo urbanizado con esta calificación, y la previsible demanda del mismo que existe en el Corredor del Henares."*

Por lo anterior, se considera por tanto acreditada la concurrencia de circunstancias excepcionales que habilitan a la concesión de la prórroga solicitada".

Se hace constar igualmente que el representante de FERECO, D. Francisco Castilla Rodríguez se ha **abstenido** de intervenir en la deliberación y en la votación de este punto del orden del día,


Acta 3/2017

por concurrir en él las circunstancias previstas en el artículo 23 a) y e) de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.


13. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR Z-12 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CHOZAS DE CANALES (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLTAU. (EXP RES 24/16 TO)

A las 14:12 procede la Ponente con la exposición del decimotercer punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en el informe técnico de 3 de mayo de 2016.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:



«De conformidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 3 de mayo de 2017, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Z-12 de las Normas Subsidiarias de Chozas de Canales (Toledo), acordada a favor de "FLOS INVERSORA, S.L.", con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente informe, al concurrir la causa de resolución prevista en la



letra d) del artículo 111 del TRLCAP, y no estimar la Administración actuante que existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU.».

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe emitido por la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 3 de mayo de 2017:

"PRIMERA.- Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras).

El sometimiento a la normativa de contratación pública determina asimismo la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de la resolución. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 65/2002, de 30 de abril), la resolución



Acta 3/2017

contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe ejercitar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 20 de diciembre de 2006, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, cuyo artículo 125 dispone que:

“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.”

En consecuencia, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP).

De conformidad con lo establecido en el apartado 2º de la Disposición Transitoria Primera del TRLCSP los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor “se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 20 de diciembre de 2006, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el 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 (TRLCAP).

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del TRLOTAU que:

“La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.”

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del presente PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 15 de septiembre de 2016, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE).

SEGUNDA.- El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de La



Acta 3/2017

Chozas de Canales se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente (Acuerdo de Pleno, de 15 de septiembre de 2016), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados en el procedimiento y al urbanizador, mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial del Estado nº 242 (de 6 de octubre de 2016) y nº 255 (de 21 de octubre de 2016), y se ha emitido informe jurídico por parte del Secretario-Interventor del Ayuntamiento, con fecha 17 de noviembre de 2016, y técnico con fecha 13 de diciembre de 2016.

Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de fecha 15 de septiembre de 2016, el presente expediente no ha caducado, puesto que mediante Decreto de Alcaldía nº 255/2016, de 22 de diciembre, se acuerda la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que medie entre la petición de informe a la Consejería de Fomento y la recepción del mismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 42.5, letra c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2 d) del RAE establece que *"Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión"*.

Entre la documentación del expediente remitido consta Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, emitido con fecha 15 de noviembre de 2016, en el que se manifiesta que durante el trámite de audiencia concedido al efecto no se han presentado alegaciones a la resolución de la adjudicación del presente Programa, por lo que no procede recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE *"El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico. [...]"*

TERCERA.- Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurre o no causa para resolver la adjudicación del Sector Z-12 de las Normas Subsidiarias de Chozas de Canales (Toledo) y, en el caso de que concurra, si ésta es imputable al urbanizador.

Acta 3/2017

A la vista del informe del Secretario-Interventor, de fecha de 17 de noviembre de 2016, las causas en las que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del PAU son el incumplimiento de los plazos de ejecución del Programa y la falta de aprobación del Proyecto de Urbanización por parte del Agente Urbanizador, encajando dichos incumplimientos en las causas de resolución contractual previstas en las letras b), e) y g) del artículo 111 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.

En cuanto a la primera causa de resolución alegada por el Ayuntamiento, esto es, *"La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento"* del Agente Urbanizador, recogida en la letra b) del artículo 111 del TRLCAP, se constata que mediante Auto de 14 de enero de 2012, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 y de lo Mercantil de Toledo ha declarado a la mercantil urbanizadora "FLOS INVERSORA, S.L." en concurso de acreedores. No obstante, para su aplicación como causa de resolución el artículo 112, apartados 2º y 7º, del citado texto legal dispone lo siguiente:

"2. La declaración de insolvencia en cualquier procedimiento y, en caso de concurso, la apertura de la fase de liquidación originarán siempre la resolución del contrato.

En los restantes casos de resolución de contrato el derecho para ejercitarla será potestativo para aquella parte a la que no le sea imputable la circunstancia que diere lugar a la misma, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 7 y de que en los supuestos de modificaciones en más del 20 por ciento previstos en los arts. 149, párrafo e), 192, párrafo c), y 214, párrafo c), la Administración también pueda instar la resolución.

[...]

7. En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de fase de liquidación, la Administración potestativamente continuará el contrato si el contratista prestare las garantías suficientes a juicio de aquélla para su ejecución."

Por tanto, conforme a lo anterior, al no encontrarse aún el concurso de acreedores en fase de liquidación es potestativo para el Ayuntamiento ejercitar el derecho a la resolución del contrato o continuar con su ejecución, previa prestación de las garantías suficientes. En el presente caso, según se desprende del informe jurídico municipal, el Ayuntamiento de Chozas de Canales considera como causa de resolución del contrato esta circunstancia.

Por lo que respecta segunda causa alegada por el Ayuntamiento, *"La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, letra d)"*, contemplada en la letra e) del artículo 111 del TRLCAP, indicar que no resulta directamente aplicable a la resolución de la adjudicación del presente PAU por cuanto, según el artículo 125 del TRLTAU, las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, y, en virtud del artículo 167 del mismo texto legal, que regula las causas de resolución de estos contratos, quedan exceptuadas como causas de resolución de los mismos las señaladas en las letras e) y f) del artículo 111 del TRLCAP.

En relación con *"El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales"*, causa señalada por el Ayuntamiento para la resolución del presente PAU y recogida en la letra


Acta 3/2017

g) del citado artículo 111 del TRLCAP, el informe jurídico del Secretario-Interventor de 17 de noviembre de 2016 indica lo siguiente:


“La incoación del expediente de resolución del PAU Z12 se fundamenta en el incumplimiento de los plazos de ejecución y la falta de aprobación del Proyecto de Urbanización por parte del Agente Urbanizador, circunstancia que es verificable en la documentación del expediente y en el informe emitido por el arquitecto municipal. Circunstancia que justificaría la resolución al amparo de las letras e) y g) del artículo 111 del TRLCAP en relación con el artículo 125 del TRLOTAU.

[...]

Dado que ha transcurrido diez años desde la aprobación del Programa sin que se hayan aprobado el Proyecto de Urbanización, sin que el Agente Urbanizador durante todo el tiempo transcurrido haya actuado diligentemente para poder iniciar las obras de urbanización, vista la situación de abandono de los terrenos procede la calificación incumplimiento culpable y la incautación de las garantías”.



Por nuestra parte señalar que, conforme ha quedado acreditado en el expediente mediante informe técnico emitido con fecha 13 de diciembre de 2016, las obras de urbanización del Sector Z-12 de las NNSS de Chozas de Canales están sin ejecutar. A este respecto, con carácter previo al desarrollo de la actividad de ejecución y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad de actuación a ejecutar, el artículo 109 del TRLOTAU exige la aprobación del planeamiento territorial y urbanístico idóneo para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, la del Programa de Actuación Urbanizadora y la del Proyecto de Urbanización correspondiente. No obstante, conforme se ha puesto de manifiesto en los antecedentes de hecho del presente informe, la aprobación municipal del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Z-12 de Chozas de Canales, efectuada mediante Acuerdo de Pleno de 20 de diciembre de 2006, no cuenta con el informe previo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que, con carácter preceptivo y vinculante, exige el artículo 122.1 del TRLOTAU. Del mismo modo, el Proyecto de Urbanización, presentado por el urbanizador para su aprobación municipal, tampoco ha obtenido informe del órgano autonómico al no haber sido informado por la citada Comisión Provincial el PAU del Sector Z-12 al que pretende servir de instrumento de ejecución urbanística, conforme preceptúan los artículos 111.3 del TRLOTAU y 147.1 del Reglamento de Planeamiento. Es más, según indica el Secretario del Ayuntamiento mediante informe emitido con fecha 19 de septiembre de 2007, el suministro de agua potable para el Sector Z-12 no está garantizado, lo cual hace inviable el desarrollo de la presente actuación urbanizadora a día de hoy. Por tanto, se puede afirmar que no se cumplen los requisitos exigidos en el citado artículo 109 que permitan el desarrollo de la actividad de ejecución del ámbito de actuación que nos ocupa.



A ello hay que añadir que, a pesar de que el Ayuntamiento establece que el urbanizador ha incumplido los plazos de ejecución de las obras de urbanización del PAU y, por tanto, procede la resolución de la adjudicación del mismo por causa imputable al contratista, lo cierto es que no consta que se haya suscrito el preceptivo Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y “FLOS INVERSORA, S.L.”, que es soporte jurídico y presupuesto básico para la ejecución material de las obras de urbanización del Sector de referencia por cuanto constituye el instrumento esencial en el que se hacen constar las condiciones, los compromisos, los plazos de ejecución, las garantías que se prestan para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones derivadas de su incumplimiento. Así mismo, tampoco hay constancia documental en el expediente remitido de la realización por parte del Municipio o del propio urbanizador de

**Acta 3/2017**

actuaciones tendentes a formalizar la adjudicación del PAU mediante la firma del correspondiente Convenio, por lo que se considera probada la existencia como causa de resolución del presente contrato la recogida en la letra d) del artículo 111 del TRLCAP, que establece como tal *"La falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley y la no formalización del contrato en plazo"*, contrato que en este caso viene referido al Convenio Urbanístico exigido en el artículo 12.9 del TRLOTAU. Ahora bien, en este caso, la falta de formalización del contrato no va vinculada a la falta de prestación de la garantía, puesto que, como se ha puesto de manifiesto en el expediente, el adjudicatario seleccionado como urbanizador presentó garantía financiera con fecha 18 de septiembre de 2007.

Por tanto, ha quedado suficientemente acreditada la concurrencia de las causas de resolución del contrato previstas en las letras b) y d) del artículo 111 del TRLCAP: *"[...] La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento"* y *"la no formalización del contrato en plazo"*, respectivamente. En este sentido, señalar que, según reiterada doctrina del Consejo de Estado, cuando en el expediente se aprecien causas concurrentes de resolución *"debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo"* (Dictámenes nº 45.221, de 1 de junio de 1983, y nº 2.271, de 19 de julio de 1996) y, en el presente caso, lo que se produjo primero en el tiempo fue la falta de formalización del Convenio Urbanístico.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de diez años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

CUARTA.- El artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que no se han ultimado los trámites previos que habilitan la actividad de ejecución. Por el contrario, sí procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

Además de estos efectos urbanísticos previstos en el TRLOTAU, el Ayuntamiento, en principio, a la hora de resolver la adjudicación, debería estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4º establece que *"Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada"*.

En relación con lo anterior, dado que el Ayuntamiento de Chozas de Canales propone la incautación de la garantía financiera depositada por "FLOS INVERSORA, S.L." por incumplimiento culpable del mismo, habrá de tenerse en cuenta lo señalado por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio- : *«Sin embargo, a pesar de*

**Acta 3/2017**

la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1985 (Ar. 1985/1477) señaló que: "la incautación de fianza, a tenor de los artículos 67 y 97 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales solamente procede de un modo fatal y automático en los casos de incumplimiento doloso del contrato existiendo notable diferencia, a estos efectos, entre aquel incumplimiento total y doloso y el simplemente parcial por culpa o negligencia en orden a la extensión y límites de la responsabilidad contractual susceptible de ser moderada en los casos de simple culpa o negligencia, moderación que tiene su primera justificación en el artículo 1103 del Código Civil definidor de unos principios perfectamente aplicables a la contratación administrativa". [] La anterior doctrina ha sido mantenida por el Tribunal Supremo quien en Sentencia de 21 de diciembre de 2007 (AR. RJ 2008/67) dijo que "el art. 113.4 LCAP establece claramente que la incautación de la garantía parte de la resolución contractual por incumplimiento culpable del contratista. Por ello si hay retraso en el cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo. [] La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad". [] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso».

Por otro lado, en cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina que "El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella."

Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera oportuno que, dictada la resolución por la que se declare la extinción del Programa, se dé traslado de la misma a este órgano colegiado".

14. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 34 Y 35 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MADRIDEJOS (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 25/16 TO).

A las 14:19 procede la Ponente a iniciar la exposición del decimocuarto punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en el informe técnico de 24 de marzo de 2017.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO:**



Acta 3/2017

«De conformidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra fi), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 24 de marzo de 2017, INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de las Unidades de Actuación 34 y 35 del Plan de Ordenación Municipal de Madridejos (Toledo), acordada a favor de "UTE NUDO CENTRO MANCHA SALEPLAS S.L Y TRANSJE-CA, S.L.", con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente informe, al concurrir la causa de resolución previstas en la letra d) del artículo 206 de la LCSP, y no estimar la Administración actuante que existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU.».

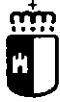
El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe emitido por la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 24 de marzo de 2017:

"Primera.- Tal y como ha afirmado la jurisprudencia en reiteradas ocasiones (STS de 27 de enero de 2009 y 5 de febrero de 2008, entre otras) la relación entre la Administración actuante y el agente urbanizador derivada de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público. El sometimiento a la normativa de contratación pública determina asimismo la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de sus efectos.

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de CLM (valga por todos citar el Dictamen 58/2013 de 06 de marzo) la resolución contractual se configura como medida límite o última ratio que la Administración debe adoptar "cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada."

A efectos de la determinación del régimen jurídico aplicable al supuesto objeto de estudio debemos abordar aquel desde una doble perspectiva:

- En cuanto a la legislación aplicable a efectos de regular las causas de resolución.




Acta 3/2017


- En cuanto al procedimiento administrativo de resolución como tal.

En relación con la primera de estas cuestiones debemos considerar la fecha en que se produjo la adjudicación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora cuya resolución ahora se pretende. Según la documentación obrante en el expediente el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia se aprobó y se adjudicó el 20 de noviembre de 2008, siendo el texto normativo vigente en el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), cuyo artículo 125 referente a presentaba el siguiente tenor literal:

“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.



En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP). Así, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del citado TRLCSP, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *“se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.



Teniendo en cuenta que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 20 de noviembre de 2008, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento La Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público (LCSP).

Por otro lado y en cuanto al procedimiento a seguir para llevar a cabo la resolución el precitado artículo 125 TrLOTAU establece:



“La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.”

Como se puede observar el artículo citado no establece un procedimiento específico para la resolución, no obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *“tempus regit actum”*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 20 de octubre de 2016. Lo anterior determina que para la resolución del Programa debamos acudir al procedimiento regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución (RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Acta 3/2017

Segunda.- Como ya se indicó en la Consideración precedente, la aplicación del principio tempus regit actum al procedimiento instruido determina que aquel deba ajustarse a la regulación vigente en el momento de su inicio, producido por acuerdo de 20 de octubre de 2016.

Dicha regulación se encuentra recogida en el citado RAE-TRLOTAU, que dispone al efecto en su artículo 114, apartados 2 y 3 que el procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del urbanizador o de parte interesada requiriéndose durante su instrucción el cumplimiento de los siguientes trámites:

- 
- 
- a) Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación. Cuando otras programaciones hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas.
 - b) Informe técnico y del Servicio Jurídico de la Administración actuante en el plazo máximo de quince días.
 - c) Una vez evacuados los informes previstos en la letra anterior se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para emisión de informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes.
 - d) Sólo en caso de oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión.

Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Madrideojos, se observa que aquel se inicia de oficio mediante acuerdo de inicio de fecha de 20 de octubre de 2016 otorgando un plazo de audiencia de quince días hábiles. Respecto al resultado de dicho trámite se aporta certificado del Secretario Municipal de 28 de noviembre de 2016 en el que se precisa:

- Que se ha procedido a notificar en la forma legalmente prevista el acuerdo de resolución a todos los interesados que aparecen en el procedimiento.
- Que durante el plazo de información pública se ha recibido alegación del Agente Urbanizador.

Constan asimismo los informes técnicos y jurídicos a los que se alude en el apartado b) del párrafo segundo del art. 114 RAETrLOTAU de fechas de 3 y 29 de noviembre de 2016, respectivamente.



Acta 3/2017

De acuerdo con todo lo expuesto se constata que los trámites procedimentales a los que se hace referencia en la normativa autonómica han sido correctamente cumplimentados.

Continuando con los aspectos procedimentales, debemos pronunciarnos acerca del plazo del procedimiento. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio, habiéndose iniciado mediante Acuerdo Plenario de 20 de octubre de 2016. Consta asimismo Resolución de la Alcaldía de fecha de 14 de enero de 2016 mediante la que se acuerda la suspensión del plazo para resolver y notificar la resolución, de conformidad con lo previsto en el artículo 42.5, letra c), de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Por todo lo anterior, se constata que el plazo de seis meses previsto aún no ha transcurrido.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2 d) del RAE establece que *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión”*.

En el presente caso, puesto que el urbanizador ha manifestado su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU durante el trámite de audiencia concedido al efecto, resulta preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE *“El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico. [...]”*.

Tercera.- Descendiendo ya al fondo del asunto a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia debemos precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de PAU, limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Las determinaciones del artículo 114.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, aprobatorio del Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, que versa sobre las *“causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora”*, sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. En caso contrario, deberíamos acudir a las

Acta 3/2017

previsiones contenidas en la legislación contractual vigente en el momento de la adjudicación. En este sentido opera la disposición transitoria primera del RAE TrLOTAU, donde se indica que *"los instrumentos de gestión urbanística en ejecución al entrar en vigor este Decreto se terminarán de ejecutar conforme a la normativa anterior [...]"*.

De tal modo, será el momento de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora el que determinará la legislación aplicable a la resolución del mismo. Así, dado que la adjudicación se realizó con fecha de 20 de noviembre de 2008, las causas de resolución planteadas en este caso y los efectos de las mismas habrían de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en la Ley 30/2007 de 30 de noviembre de Contratos del Sector Público.

En relación con lo anterior el artículo 206 LCSP establece que *"Son causas de resolución del contrato:*

- a) *La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 202.3.*
- b) *La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.*
- c) *El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista.*
- d) *La no formalización del contrato en plazo.*
- e) *La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista, y el incumplimiento del plazo señalado en la letra d) del apartado 2 del artículo 96.*
- f) *La demora en el pago por parte de la Administración por plazo superior al establecido en el apartado 6 del artículo 200, o el inferior que se hubiese fijado al amparo de su apartado 8.*
- g) *El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato.*
- h) *Las establecidas expresamente en el contrato.*
- i) *Las que se señalen específicamente para cada categoría de contrato en esta Ley."*

En cuanto a las causas concretas de resolución que concurren en el supuesto de hecho de referencia, el Ayuntamiento de Madridejos en el informe jurídico concreta como causa que habilita a la resolución de la adjudicación la prevista en la letra d) del artículo 206 LCSP ya que no se ha suscrito el convenio urbanístico ni se ha constituido garantía. Así, según el informe jurídico de fecha de 13 de septiembre de 2016 se señala que *"Resulta acreditado el incumplimiento del agente urbanizador de constituir la garantía prevista en el art. 110.3 TrLOTAU así como la no formalización del convenio por el agente urbanizador en plazo, si bien esta segunda causa es una consecuencia de la anterior."*



Respecto a lo anterior, consta escrito de alegaciones formulado por el representante de la mercantil que ostenta la condición de urbanizadora en el que se opone a la resolución de la adjudicación por los motivos expuestos en base a las siguientes argumentaciones:

Acta 3/2017

- Que es al Ayuntamiento al que le corresponde citar para la firma del convenio, dando un plazo de quince días para ello.
- Que el aval se entrega simultáneamente a la firma del convenio.
- Que respecto al expediente expropiatorio, compete a la Administración iniciar y tramitar todo el expediente expropiatorio de acuerdo con lo establecido en la LEF con las particularidades que establece su art. 85.

Sobre las alegaciones expuestas se pronuncia el informe del Secretario Municipal de fecha de 29 de noviembre de 2016 en el siguiente sentido:

- La LCSP en su redacción inicial mantuvo el criterio del anterior TrLACP de que los contratos se perfeccionan con su adjudicación definitiva cualquiera que sea el procedimiento seguido para llegar a ella manteniendo como causa de resolución la no formalización del contrato en plazo.
- En cuanto al expediente expropiatorio se señala que aquel se inició por el Ayuntamiento con fecha de 9 de junio de 2009 habiendo sido paralizado por el Agente Urbanizador ya que no aportó la relación de propietarios, bienes y derechos así como la valoración de los mismos que le correspondía en su condición de beneficiario de la expropiación y que le fue requerida por el Ayuntamiento en sucesivas ocasiones (12 de mayo de 2011, 25 de mayo de 2012 y 1 de febrero de 2013). En línea con lo anterior, y en relación a las manifestaciones relativas a la paralización del asunto por parte del Ayuntamiento se alude a los requerimientos citados y al escrito del Ayuntamiento de 20 de febrero de 2013 en el que se recuerda al Agente Urbanizador que *“de no obtener respuesta por su parte, este Ayuntamiento entenderá que desiste de su petición.”*




Por nuestra parte debemos precisar que los artículos 27.1 y 28.2 de la versión primitiva de la LCSP establecen que los contratos que celebren las Administraciones Públicas se perfeccionan *“en todo caso, [...] mediante su adjudicación definitiva, cualquiera que sea el procedimiento seguido para llegar a ella”,* y se *“formalizarán de acuerdo con lo previsto en el artículo 140”* del mismo texto legal. En su virtud, dentro del ámbito urbanístico y para el supuesto que nos ocupa, el contrato debe entenderse referido al Convenio Urbanístico exigido en el artículo 122.8 del TRLOTAU, cuyo tenor literal establece que *“La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico [...]. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento”,* señalando el apartado 5 del referido artículo que *“el adjudicatario deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes”*.


Por su parte, el artículo 140.1 de la LCSP preceptúa que los contratos deberán formalizarse en documento administrativo dentro del plazo de diez días hábiles desde su adjudicación definitiva, adjudicación que se produce cuando el contratista presenta, en tiempo y forma, la documentación exigida en el apartado segundo del artículo 135.4 de la LCSP y constituye, además, la garantía correspondiente.

Acta 3/2017

En el caso de los Programas de Actuación Urbanizadora, el artículo 110.3.d) del TRLOTAU dispone que el adjudicatario seleccionado como urbanizador debe prestar garantía, financiera o real, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización en caso de actuaciones a ejecutar por gestión indirecta, como es el supuesto que nos ocupa. En este sentido, el informe jurídico municipal de fecha 13 de septiembre de 2016, entre otros, manifiesta que *“no consta la presentación de aval y por ende, no se ha procedido a la firma del correspondiente convenio”*.



A la vista de todo lo expuesto, ha quedado acreditado en el expediente municipal remitido que la mercantil urbanizadora no ha constituido la garantía del 7% del coste de las obras de urbanización del PAU de la UA 35 y 36 del POM de Madridejos, a que se refiere el artículo 110.3, letra d), del TRLOTAU, en el plazo previsto a tal fin en la versión original del artículo 135.4 de la LCSP contado desde el día siguiente al 20 de febrero de 2009, fecha en que se produjo la notificación al Agente Urbanizador del Acuerdo Plenario de 20 de noviembre de 2008, por el que se aprobaba el PAU y se adjudicaba su ejecución al mismo. Del mismo modo, ha quedado acreditada la falta de suscripción del correspondiente Convenio Urbanístico, por lo que puede afirmarse que concurre como causa de resolución de la adjudicación del PAU *“La no formalización del contrato en plazo”*, causa recogida en la letra d) del artículo 206 de la LCSP.



Las alegaciones formuladas por el Agente Urbanizador relativas a que por parte del Ayuntamiento no se les ha citado para la firma del convenio, acto en el que deberían constituir la garantía en nada modifican la propuesta puesto que, como hemos señalado, la constitución de la garantía es previa a la formalización del contrato, constituyendo un requisito para la misma, siendo el cumplimiento de ésta una obligación del contratista cuyo conocimiento queda demostrado por lo alegado en el escrito formulado en fecha de 31 de enero de 2013 sin que se haya demostrado la concurrencia de causa alguna que impida su compleción.

Por otro lado, de la voluntad de cesión de la condición de Agente Urbanizador a la Administración formalizada por el representante de la *“UTE NUDO CENTRO MANCHA SALEPLAS SL, TRANSJECA”*, entre otros, en escrito de 7 de abril de 2015 podría deducirse la ausencia de voluntad de ejecución del Programa por la mercantil adjudicataria.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de ocho años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

Cuarta.- El artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución tales como :

Acta 3/2017

"a) Declarar, de conformidad con el referido informe, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.

c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1.º La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2.º La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes."

En el supuesto que nos ocupa, puesto que no se han iniciado las obras únicamente habrá que estar a lo dispuesto en las letras c) y d) del artículo expuesto.

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208 del TRLCAP, cuyo apartados 3 y 4 prevén que *"Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada.*

En todo caso el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida. Sólo se acordará la pérdida de la garantía en caso de resolución del contrato por concurso del contratista cuando el concurso hubiera sido calificado como culpable."

En este sentido, en el informe jurídico de fecha de 13 de octubre de 2016 señala que *"según se deriva del contenido del expediente, el adjudicatario no ha prestado ningún tipo de garantía, por lo que resulta imposible su incautación. Ello supone que únicamente procederá la indemnización de daños y perjuicios ocasionados los cuales deberán ser determinados en otro*


Acta 3/2017

expediente contradictorio que debe incoarse, en su caso, una vez decretada la resolución de la adjudicación.”.


15. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR RBUB-6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BOLAÑOS DE CALATRAVA (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU (EXP.: RES PAU 26/16 CR)

A las 14:29 procede la Ponente a iniciar la exposición del decimoquinto punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en el informe técnico de 17 de marzo de 2017.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:



«De conformidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 17 de marzo de 2017, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector RBUB-6 de las Normas Subsidiarias de Bolaños de Calatrava (Ciudad Real), acordada a favor de “PROMOCIONES SEIS DÍEZ, S.L.”, con los efectos señalados en la consideración Cuarta del informe de la ponente, al concurrir la causa de resolución prevista en el artículo 206, letra d) de la LCSP, y por no haber justificado el Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU.».



El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe emitido por la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 17 de marzo de 2017:

PRIMERA.- Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del Sector Público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras).


El sometimiento a la normativa de contratación pública determina, asimismo, la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la administración actuante, y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de su resolución. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 65/2002, de 30 de abril), la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe ejercitar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso,

Acta 3/2017

atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.


A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un PAU viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se adjudicó el día 20 de julio de 2010, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), cuyo artículo 125 dispone que:

“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratación del Sector Público.”



En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *“se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.

Por tanto, teniendo en cuenta que el presente PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 20 de julio de 2010, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP).



Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del TRLOTAU que:

“La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.”

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 6 de octubre de 2016, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE).

SEGUNDA.- El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,



Acta 3/2017

se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente (Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, de 6 de octubre de 2016), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días a los interesados y se ha emitido informe jurídico e informe técnico con fecha 14 de noviembre de 2016.

Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU y notificar su resolución es de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, el presente expediente aún no ha caducado, dado que el plazo para resolverlo ha sido objeto de suspensión por el tiempo que mediere entre la petición a la Consejería de Fomento del informe preceptivo regulado en el artículo 125 del TRLOTAU y la recepción del mismo, que en ningún caso podrá exceder de tres meses, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1.d) y 80.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE establece que *"Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión"*.

Entre la documentación del expediente remitido no consta que durante el trámite de audiencia concedido al efecto se hayan presentado alegaciones a la resolución de la adjudicación del PAU, por lo que no procede recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, *"El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico [...]"*

TERCERA.- Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, señalando en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurre o no causa para resolver la adjudicación del PAU del Sector RBUB-6 de las Normas Subsidiarias de Bolaños de Calatrava (Ciudad Real).

Del expediente municipal remitido se constata que, mediante sesión plenaria celebrada el día 6 de octubre de 2016, el Ayuntamiento acuerda la resolución de la adjudicación del presente PAU motivada por el incumplimiento de obligaciones esenciales y de los plazos legales por



Acta 3/2017

parte del Agente Urbanizador. Concretamente, en el informe emitido el 14 de noviembre de 2016 por la Secretaria del Ayuntamiento se señala textualmente lo siguiente:

*"[...] es manifiesto y notorio el compromiso expreso asumido por el Agente Urbanizador en virtud del Convenio referida "ut supra", de iniciar las obras dentro del plazo de UN AÑO a contar desde que aquel tenga la plena disponibilidad de los terrenos afectados, y concluir las antes de transcurridos TRES AÑOS DESDE SU INICIO. Atendiendo al contenido del expediente administrativo, es un hecho cierto que la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación se produjo con fecha de **13 de mayo de 2014**, [...] si bien no se ha podido acceder al registro de la propiedad al no haberse constituido la garantía real mediante los terrenos aportados por el agente urbanizador en el proyecto de reparcelación, por falta de formalización en notaría de la escritura de constitución de la misma.*

Así, iniciándose el cómputo de los plazos desde la fecha del 13 de mayo de 2014, las obras deberían haber estado iniciadas inexcusablemente antes del 13 de mayo de 2015.

Atendido lo anterior, nos encontramos en el supuesto objeto de consideración y análisis con un grave y flagrante incumplimiento de los plazos de ejecución de unas obras por parte del Agente Urbanizador del Sector RBUB-6 que, aún a fecha de procederse a la redacción del presente informe, no han sido iniciadas.

*Por último, cabe reseñar que por parte del Agente Urbanizador no se ha procedido a solicitar en ningún momento la **prórroga** de los plazos de ejecución de las obras, ni ha concurrido en estas ninguna de las causas que podrían motivar la suspensión del cómputo de aquellos."*

En consecuencia con lo anterior, el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en "La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista", al resultar "fehacientemente acreditado un incumplimiento total, absoluto y notorio de las obligaciones asumidas por el Agente Urbanizador consignadas en el TRLOTAU y en el Convenio Urbanístico", según se indica en el citado informe jurídico.


Como ya se ha señalado en la consideración primera de este informe, las causas de resolución de la adjudicación del presente PAU, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP). Así, dado que su adjudicación se produjo por acuerdo de Pleno de fecha 20 de julio de 2010, es decir, con anterioridad a la modificación operada en la LCSP por la entrada en vigor de Ley 34/2010, de 5 de agosto, para su adaptación a la normativa comunitaria, las causas de resolución aplicables al presente supuesto se encuentran contenidas en la redacción original del artículo 206 de la LCSP, cuya letra e) recoge "la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en la letra c) del apartado 2 del artículo 96", causa alegada por el Ayuntamiento para resolver el presente contrato.

En este sentido, cabe indicar que esta causa no resulta directamente aplicable a la resolución del presente contrato por cuanto, según el artículo 125 del TRLOTAU, las relaciones derivadas de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la


Acta 3/2017

contratación de las Administraciones Públicas, y, en virtud del artículo 262 de la LCSP, que regula las causas de resolución de este tipo de contratos, quedan exceptuadas como causas de resolución de los mismos las señaladas en las letras e) y f) del artículo 206 del mismo texto legal.

Ahora bien, como puede constatarse en los informes municipales obrantes en el expediente, el Agente Urbanizador ha cumplido con la obligación de presentar la documentación técnica correspondiente a los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación del PAU, pero no así con la constitución de la garantía real del 7% conforme a lo estipulado en el Convenio Urbanístico. Según establecen los artículos 27.1 y 28.2 de la versión original de la LCSP, los contratos que celebren las Administraciones Públicas se perfeccionan *"en todo caso, [...] mediante su adjudicación definitiva, cualquiera que sea el procedimiento seguido para llegar a ella"* y se *"formalizarán de acuerdo con lo previsto en el artículo 140"*. De este modo, conforme preceptúa este último artículo, los contratos deberán formalizarse en documento administrativo dentro del plazo de diez días hábiles desde su adjudicación definitiva, adjudicación que se entenderá producida cuando el contratista presente, en tiempo y forma, la documentación exigida en el apartado segundo del artículo 135.4 de la LCSP y haya constituido, además, la garantía definitiva.



Por su parte, el artículo 122.5 del TRLOTAU establece que el adjudicatario de un PAU *"deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes"*, señalando el apartado octavo del mismo artículo que la adjudicación de la ejecución del Programa se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador, y de otro por la Administración actuante en el que se harán constar, entre otros requisitos, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento.



En el caso que nos ocupa, ha quedado acreditado en el expediente que "PROMOCIONES SEIS DÍEZ, S.L." ha procedido a la suscripción del Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento, pero no a la constitución de la garantía que asegure el cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización del PAU, por lo que puede afirmarse que concurre como causa de resolución de la adjudicación del PAU *"La no formalización del contrato en plazo"*, causa recogida en la redacción primitiva de la letra d) del artículo 206 de la LCSP.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de seis años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.


CUARTA.- El artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, según consta en el citado informe jurídico municipal, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que ningún terreno dentro del ámbito del PAU ha adquirido la condición de solar. Por

Acta 3/2017


el contrario, sí procedería pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), por cuanto dicho acuerdo resolverá la condición de Agente Urbanizador a la mercantil "PROMOCIONES SEIS DÍEZ, S.L.", manteniendo íntegro el Programa de Actuación Urbanizadora.

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en la redacción original del artículo 140.3 de la LCSP que establece que *"cuando por causas imputables al contratista no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía provisional que, en su caso se hubiese constituido"*. Por su parte, el artículo 208.4 del mismo texto legal prevé que *"Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada"*.



En tanto que, según se deriva del expediente, el urbanizador no ha prestado ningún tipo de garantía, resulta lógicamente imposible su incautación, por ello, para hacer efectiva la indemnización de daños y perjuicios ocasionados a la Administración deberá tramitarse, en su caso, otro expediente contradictorio a tal efecto, el cual deberá incoarse una vez decretada la resolución de la adjudicación del PAU.

Por otro lado, cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina:

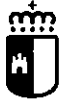


"El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella."

Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera oportuno que, dictada la resolución por la que se declare la extinción del Programa, se dé traslado de la misma a este órgano colegiado".

16. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR ÚNICO DEL ÁREA DE REPARTO "VILLA ROMAN IV" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU (EXP.: RES PAU 28/16 CU)


A las 14:36 procede la Ponente a iniciar la exposición del decimosexto punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en el informe técnico de 5 de mayo de 2017.



Acta 3/2017


La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 5 de mayo de 2017, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Único del Área de Reparto "Villa Román-IV" del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, acordada a favor de "PROMOCIONES GONZALEZ, S.A.", con los efectos señalados en la consideración Cuarta del informe de la ponente, fundamentada en el incumplimiento por la empresa de las obligaciones esenciales previstas en el artículo 111, letra g) del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas la LCSP».



El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones jurídicas expuestas en el informe emitido por la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 5 de mayo de 2017:

"PRIMERA.- Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del Sector Público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras).



El sometimiento a la normativa de contratación pública determina, asimismo, la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante, y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de su resolución. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 65/2002, de 30 de abril), la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe ejercitar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 7 de febrero de 2006, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y

Acta 3/2017

de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, cuyo artículo 125 dispone que:

“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se registrarán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.”

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP).

De conformidad con lo establecido en el apartado 2º de la Disposición Transitoria Primera del TRLCSP los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor “se registrarán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 7 de febrero de 2006, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el 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 (TRLCAP).

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del TRLOTAU que:

“La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.”

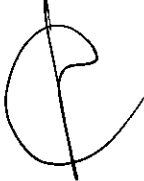
No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 7 de septiembre de 2016, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE).

SEGUNDA.- El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Cuenca se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente (Acuerdo de Pleno, de 7 de septiembre de 2016), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados y se ha emitido informe técnico-jurídico con fecha 14 de noviembre de 2016


Acta 3/2017

Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 7 de septiembre de 2016, el expediente no ha caducado puesto que en el punto tercero se acuerda la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que medie entre la solicitud de los informes a la Consejería de Fomento y al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (en su caso) y la recepción de los mismos, siempre por plazo máximo de tres meses, de conformidad con lo previsto en el artículo 42.5, letra c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE establece que *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión”*. Del expediente municipal remitido se constata que el Agente Urbanizador ha manifestado su oposición a la resolución del presente Programa, motivo por el cual es preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.



Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE *“El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico [...]”*



TERCERA.- Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, señalando en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se registrarán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos del sector público.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del Sector Único del Área de Reparto de “Villa Román-IV”.

Del expediente municipal remitido se constata que los motivos alegados por el Ayuntamiento para fundamentar la resolución de la adjudicación del presente Programa son el incumplimiento por parte del urbanizador de los plazos de ejecución del PAU y de las estipulaciones esenciales recogidas en el Convenio Urbanístico, junto con la declaración del concurso de acreedores de la mercantil urbanizadora “PROMOCIONES GONZALEZ, S.A.”, causas previstas en el artículo 111, letras e), g) y b), del TRLCAP, según el cual son causas de resolución *“La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista”, “El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales” y “La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento”*, respectivamente, en



Acta 3/2017

relación con el artículo 95 del mismo texto legal, que establece la obligación del contratista de cumplir el contrato en el plazo total fijado para la realización del mismo.

Por su parte, el Agente Urbanizador ha formulado alegaciones a la resolución de la adjudicación del PAU en las que se opone expresamente a la misma, motivada por la imposibilidad jurídico-administrativa y formal de acometer las obras de urbanización del Programa ante:

- La falta de resolución expresa del expediente de modificación de retasación de gastos, iniciada por el Ayuntamiento, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de febrero de 2010, que impide realizar cualquier actuación material de urbanización.
- La falta de aprobación del texto refundido del Proyecto de Urbanización.

Así mismo, el urbanizador solicita se deje sin efecto el procedimiento iniciado para su resolución hasta tanto no recaiga resolución judicial en el procedimiento impugnatorio del Acuerdo de Pleno, de 31 de enero de 2014, por el que se aprueba definitivamente la Modificación nº 2 del Plan Parcial y se deniega la modificación del Convenio Urbanístico y la solicitud de prórroga de los plazos de ejecución del PAU, y que mantiene a su vez sin pronunciamiento judicial el recurso contencioso-administrativo contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 15 de octubre de 2014, que aprobaba el levantamiento de la suspensión de la ejecución temporal del PAU.

Del mismo modo, constan alegaciones formuladas por varios propietarios del Sector sobre cuestiones comunes que, en su mayoría, van referidas a la infracción de la normativa aplicada al expediente de resolución de la adjudicación del PAU, al relato somero de los antecedentes y datos fácticos consignados en el informe jurídico municipal que sirve de motivación al mismo, a la liquidación del contrato y los efectos que conlleva la resolución contractual, alegaciones que han sido estimadas parcialmente por el Ayuntamiento mediante informe jurídico-técnico de 14 de noviembre de 2016, desestimándose las presentadas por el Agente Urbanizador.

Por nuestra parte cabe indicar, respecto a la primera causa alegada por el Ayuntamiento, "*La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, letra d)*", contemplada en el artículo 111, letra e), del TRLCAP, que no resulta directamente aplicable a la resolución de la adjudicación del presente PAU por cuanto, según el artículo 125 del TRLTAU, las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se registrarán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, y, en virtud del artículo 167 del mismo texto legal, que regula las causas de resolución de los contratos de gestión de servicios públicos, quedan exceptuadas como causas de resolución de los mismos las señaladas en las letras e) y f) del artículo 111 del TRLCAP.

En relación con el cumplimiento del resto de las obligaciones esenciales por parte del Agente Urbanizador, debemos señalar en primer lugar que la obligación contractual esencial contraída por la mercantil "PROMOCIONES GONZALEZ, S.A." mediante Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, el día 15 de febrero de 2006, consistía en la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del Sector Único del Área de Reparto de "Villa Román-IV" en el plazo máximo de treinta y seis meses desde su inicio.

Acta 3/2017

Teniendo en cuenta que mediante sesión de la Junta de Gobierno Local celebrada el día 8 de febrero de 2010, el Ayuntamiento de Cuenca acuerda como fecha para el inicio de las obras de urbanización del Sector de referencia el día 24 de noviembre de 2009 - fecha ratificada por Sentencia nº 225/2011, de 12 de mayo, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Cuenca, y confirmada en apelación por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en Sentencia 137/2013, de 1 de julio -, el urbanizador venía obligado a iniciar las referidas obras de urbanización a partir de dicha fecha y a ejecutarlas completamente dentro del plazo de los treinta y seis meses siguientes a la misma, es decir, hasta el día 24 de noviembre de 2012.

No obstante, consta en el expediente que este plazo se vio interrumpido tras la solicitud efectuada por el Agente Urbanizador al Municipio de modificar la Alternativa Técnica, el Proyecto de Urbanización y el Convenio Urbanístico del PAU.

Así, con fecha 2 de agosto de 2011, la Junta de Gobierno Local acuerda la suspensión temporal del plazo de ejecución de las obras de urbanización del PAU hasta la estimación o desestimación de las modificaciones propuestas por el urbanizador, suspensión de plazos que se levanta con fecha 15 de octubre de 2014, una vez aprobada definitivamente la Modificación nº 2 del Plan Parcial y desestimadas las modificaciones del Convenio Urbanístico y del Proyecto de Urbanización, ordenándose a "PROMOCIONES GONZALEZ, S.A." el inicio de las obras de urbanización correspondientes a aquellas partidas y unidades incluidas y definidas en el Proyecto de Urbanización que no van a verse alteradas por la actualización pendiente de las afecciones por reducción de las dimensiones del vial denominado nº 1 y los necesarios acuerdos con la zona verde colindante.

Estas circunstancias se han puesto de manifiesto en sendos informes municipales entre los que cabe destacar el emitido por el Jefe de Sección de Disciplina Urbanística, con fecha 17 de agosto de 2016, en el que se establece que *"[...] si las obras debieron iniciarse el 24 de noviembre de 2009, siendo el plazo para su finalización de 36 meses (3años), teniendo en cuenta la suspensión en su día acordada, levantada mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de octubre de 2014, el plazo para la finalización de las obras venció el pasado 23 de mayo de 2016. [...] Resulta obvio el incumplimiento del agente urbanizador derivado de los antecedentes y avatares administrativos y judiciales citados [...]. Incumplimiento de plazos que se ha venido poniendo de manifiesto a lo largo de todo el iter administrativo y que ha resultado definitivo con ocasión de la conclusión final del mismo (23 de mayo de 2016) sin el inicio de la ejecución de las obras a las que venía obligado el agente urbanizador"*.

A este respecto, el Jefe de Servicio de Infraestructuras del Ayuntamiento de Cuenca corrobora la falta de ejecución de las obras de urbanización del presente Programa mediante informe técnico emitido con fecha 16 de agosto de 2016, en el que se indica que, tras girar visita de inspección a los terrenos en los que se proyectan las obras de referencia, *"[...] no se observa maquinaria ni personal trabajando en el área denominado "Villarromán IV". Las únicas obras de urbanización del área realizadas hasta ahora son las ejecutadas en el segundo semestre de 2007, que correspondían a movimiento de tierras, y fueron objeto de un expediente sancionador, al no estar aprobados en aquellas fechas ni el proyecto de urbanización ni el de reparcelación [...]"*, estableciéndose en informe de fecha posterior, emitido el día 27 de

Acta 3/2017

febrero de 2017, un porcentaje de ejecución de obra de urbanización del 1,98 % sobre el total de las mismas, que alcanza un importe de presupuesto de ejecución material de 542.960 €.

Por otra parte, como ya se ha indicado anteriormente, a pesar del requerimiento municipal efectuado al Agente Urbanizador para dar comienzo a las obras de urbanización del Sector de referencia tras el acuerdo municipal de 15 de octubre de 2014, éste aún no ha procedido a su inicio alegando la falta de aprobación del modificado del Proyecto de Urbanización para acometer la ejecución material de las obras de urbanización. En este sentido, el informe jurídico-técnico municipal de 14 de noviembre de 2016 indica que *"[...] El requerimiento para dar inicio inmediato a la ejecución del programa es perfectamente oportuno. Los ajustes que precisa el proyecto de urbanización aprobado en diciembre de 2008 resultantes del contenido de la modificación puntual nº 2 del plan parcial aprobada en 31 de enero son de escasa entidad y en modo alguno afectan al inicio de la ejecución de obras, (téngase presente que el objeto principal de la modificación puntual nº 1, tramitada a propuesta del urbanizador procurando una cierta reducción de costes de urbanización del programa, consiste en la reducción del denominado vial nº 1, vial que se reduce en 18.759,47 m², pasando de 74.258,81 m² a 55.499,34 m², siendo la superficie del ámbito de 608.134,71 m²).*

[...] La modificación pendiente del proyecto de urbanización en modo alguno supone la introducción de unidades de obra no comprendidas en el proyecto o cuyas características difieran sustancialmente de ellas y de ningún modo requería la suspensión temporal de la ejecución de las obras", por lo que "la falta de respuesta del urbanizador vino a confirmar lo ya evidente, el desinterés y falta de capacidad del urbanizador para llevar a cabo la ejecución del programa".

Del análisis de todo lo anteriormente expuesto, se considera acreditada la existencia de un incumplimiento del Agente Urbanizador de iniciar las obras de urbanización del presente PAU a partir de la fecha indicada y de su conclusión dentro del plazo total de ejecución de treinta y seis meses, dado que el Ayuntamiento ha informado que actualmente el porcentaje de ejecución de las obras de urbanización del PAU es del 1,98 % del total de las mismas, inobservancia que afecta, asimismo, a las obligaciones recogidas en el Convenio Urbanístico suscrito en su día entre el urbanizador y la Corporación Local, debiendo proceder a dilucidar si las obligaciones objeto de incumplimiento pueden ser calificadas como "esenciales" a efectos de lo previsto en el art. 111 TRLCAP.

En el supuesto que nos ocupa, tal y como ya hemos apuntado a lo largo del presente informe, la Estipulación Quinta del citado Convenio recoge la obligación por parte de la mercantil adjudicataria de redactar los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación y de ejecutar las obras de urbanización del Sector en los plazos señalados, lo cual no ofrece duda respecto al carácter de esencial de la obligación del urbanizador ya que el objetivo fundamental del contrato que no es otro que la completa urbanización del ámbito en cuestión. En línea con lo anterior debemos señalar que el propio convenio establece en su Estipulación Octava el incumplimiento del plazo general del Programa como un incumplimiento grave que conlleva la pérdida de la condición de urbanizador.

En cuanto a la última causa de resolución alegada por el Ayuntamiento, se aprecia la existencia de la causa recogida en la letra b) del artículo 111 del TRLCAP, esto es, *"La declaración de*

Acta 3/2017



concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento" del Agente Urbanizador, puesto que mediante Auto de 22 de mayo de 2015, el Juzgado de 1ª Instancia y de lo Mercantil nº 11 de Madrid ha declarado a la mercantil urbanizadora "PROMOCIONES GONZALEZ, S.A." en concurso voluntario de acreedores. No obstante, para su aplicación como causa de resolución el artículo 112, apartados 2º y 7º, del TRLCAP, dispone lo siguiente:

"2. La declaración de insolvencia en cualquier procedimiento y, en caso de concurso, la apertura de la fase de liquidación originarán siempre la resolución del contrato.

En los restantes casos de resolución de contrato el derecho para ejercitarla será potestativo para aquella parte a la que no le sea imputable la circunstancia que diere lugar a la misma, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 7 y de que en los supuestos de modificaciones en más del 20 por ciento previstos en los arts. 149, párrafo e), 192, párrafo c), y 214, párrafo c), la Administración también pueda instar la resolución.

[...]

7. En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de fase de liquidación, la Administración potestativamente continuará el contrato si el contratista prestare las garantías suficientes a juicio de aquélla para su ejecución."



Por tanto, conforme a lo anterior, al no encontrarse aún el concurso de acreedores en fase de liquidación es potestativo para el Ayuntamiento ejercitar el derecho a la resolución del contrato o continuar con su ejecución, previa prestación de las garantías suficientes. En el presente caso, el Ayuntamiento de Cuenca considera que la declaración de concurso voluntario del urbanizador supone la imposibilidad por parte del mismo de cumplir con las obligaciones contractuales esenciales derivadas del PAU, teniendo en cuenta, además, conforme se recoge en el informe jurídico municipal de 17 de agosto de 2016, que "[...] a fecha del auto judicial de declaración de concurso no se estaba ejecutando obra alguna, incumplimiento parcial de innegable trascendencia para haber podido culminar el desarrollo del proceso urbanizador, al no haberse prácticamente iniciado las obras a las que venía obligado, presumiéndose ya el incumplimiento del plazo total (como así ha sido) y el incumplimiento del deber estipulado en convenio, obras que continúan en igual estado a fecha de finalización del plazo, completamente paralizadas, y a fecha actual".

Por tanto, queda acreditado en el expediente municipal, y así lo ha recogido expresamente el informe jurídico de 17 de agosto de 2016, la concurrencia de las causas de resolución del contrato previstas en las letras b) y g) del artículo 111 del TRLCAP: "[...] La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento" y "El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales", respectivamente.



En este sentido, señalar que, según reiterada doctrina del Consejo de Estado, cuando en el expediente se aprecien causas concurrentes de resolución "debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo" (Dictámenes nº 45.221, de 1 de junio de 1983, y nº 2.271, de 19 de julio de 1996) y, en el presente caso, lo que se produjo primero en el tiempo fue el incumplimiento del urbanizador de la obligación esencial de iniciar la ejecución de las obras de urbanización y, por tanto, de finalizarlas en el plazo establecido mediante Convenio Urbanístico.

Acta 3/2017

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de diez años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

CUARTA.- El artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, según consta en el informe técnico-jurídico municipal de 14 de noviembre de 2016, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que no se ha materializado solar alguno en el ámbito de actuación al no haberse iniciado siquiera las obras de urbanización. Por el contrario, sí procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), respecto de las cuales el citado informe determina:

- 
- 
- Descartar una nueva programación del terreno al carecer dicha posibilidad de oportunidad en este momento, considerándose el ámbito de actuación del Sector Único del Área "Villa Román-IV" del PGOU de Cuenca, en la actualidad, *"inadecuado a la vista de su extensión y el importante volumen de inversión que su desarrollo precisa"*, toda vez que *"el Programa de Actuación Urbanizadora propuesto por el Agente Urbanizador se corresponde con una operación de negocio compleja donde al beneficio del urbanizador se sumaba directamente el obtenido por la empresa constructora de las obras de urbanización (empresa del mismo grupo) y la expectativa de grandes rentabilidades en la materialización y venta del aprovechamiento obtenido"*, y el criterio actual de los servicios técnicos municipales es que hoy día tales expectativas de negocio han desaparecido, quedando los terrenos del Sector afectos al resultado de los trabajos de revisión del Planeamiento General de la ciudad.
 - Cancelar el Programa e incoar expediente de *"reparcelación inversa"* o *"desreparcelación"* para restituir a los propietarios de terrenos del Sector el pago adelantado de los gastos de urbanización y el dominio sobre las fincas y parcelas originales, a los efectos de reestablecer *"el estado inicial de las cosas"*.
 - Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.

Además de estos efectos urbanísticos previstos en el TRLOTAU, el Ayuntamiento, en principio, a la hora de resolver la adjudicación, debería estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4º establece que *"Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y*



Acta 3/2017

deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada”.

Sobre la incidencia de este precepto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-, que *“Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1985 (Ar. 1985/1477) señaló que: “la incautación de fianza, a tenor de los artículos 67 y 97 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales solamente procede de un modo fatal y automático en los casos de incumplimiento doloso del contrato existiendo notable diferencia, a estos efectos, entre aquel incumplimiento total y doloso y el simplemente parcial por culpa o negligencia en orden a la extensión y límites de la responsabilidad contractual susceptible de ser moderada en los casos de simple culpa o negligencia, moderación que tiene su primera justificación en el artículo 1103 del Código Civil definidor de unos principios perfectamente aplicables a la contratación administrativa”. En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Supremo en la Sentencia de 14 de mayo de 1991 (Ar. RJ 1991,4144), al decir que “la pérdida e incautación de la fianza, [...] queda reservada a los casos de incumplimiento culposo o doloso del contrato”. [] En este sentido, este Consejo, ya en el dictamen 61/1997 dijo que “una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben de suponer una transferencia patrimonial absoluta y de plena disponibilidad a favor de la Administración contratante, muy especialmente cuando se ofrezca patente y considerable la desproporción entre su importe y el de las responsabilidades pecuniarias pendientes, de forma que atente contra el equilibrio entre las partes y dé lugar a un enriquecimiento injusto a favor de la Administración, cuyos lógicos privilegios tampoco deben llegar a tan injustos extremos, porque en realidad no se trata de una cláusula penal que sustituya la indemnización de daños y perjuicios, sino de una garantía prestada, por naturaleza, para el cumplimiento de determinadas obligaciones, lo que no excluye pueda proceder su total pérdida o incautación siempre que sea necesaria la satisfacción de tales fines”. [] La anterior doctrina ha sido mantenida por el Tribunal Supremo quien en Sentencia de 21 de diciembre de 2007 (AR. RJ 2008/67) dijo que “el art. 113.4 LCAP establece claramente que la incautación de la garantía parte de la resolución contractual por incumplimiento culpable del contratista. Por ello si hay retraso en el cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo. [] La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad”. [] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso”.*

Finalmente, en cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá



Acta 3/2017

pronunciarse el Ayuntamiento y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina:

“El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella.”

Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera oportuno que, dictada la resolución por la que se declare la extinción del Programa, se dé traslado de la misma a este órgano colegiado”.

17. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 6 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MADRIDEJOS (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 1/17 TO).

A las 14:45 procede la Ponente a iniciar la exposición del decimoséptimo punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en el informe técnico de 23 de marzo de 2017.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 23 de marzo de 2017, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación Nº 6 del Plan de Ordenación Municipal de Madridejos (Toledo), acordada a favor de **“PRETENSADOS JARAMA, S.L.L.”**, con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente informe al concurrir la causa de resolución prevista en la letra d) del artículo 206 de la LCSP, y por no haber justificado el Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU.».

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe emitido por la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 23 de marzo de 2017:

“PRIMERA.- Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual pública, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos

Acta 3/2017

en la legislación de contratación del sector público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras muchas).

El sometimiento a la normativa de contratación pública determina, asimismo, la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante, y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de su resolución. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 65/2002, de 30 de abril), la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe ejercitar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 24 de abril de 2009, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, cuyo artículo 125 dispone que:

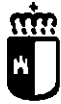
“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.”

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *“se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.

Por tanto, teniendo en cuenta que el presente PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 24 de abril de 2009, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del TRLOTAU que:

“La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.”



Acta 3/2017

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 20 de octubre de 2016, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE).

SEGUNDA.- El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Madrideojos se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente (Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, de 20 de octubre de 2016), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a todos los interesados en el procedimiento y se ha emitido informe técnico con fecha 3 de noviembre e informe jurídico con fecha 13 de diciembre de 2016.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU y notificar su resolución es de seis meses desde su inicio. No obstante, mediante Decreto de Alcaldía de 10 de enero de 2017, el Ayuntamiento de Madrideojos ha acordado la suspensión de dicho plazo por el tiempo que medie entre la solicitud de informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su recepción, por un máximo de tres meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.1.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por lo que el expediente aún no ha caducado.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE establece que *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión”*.

Durante el trámite de audiencia concedido al efecto, han presentado alegaciones los propietarios D^ª. Encarnación Sánchez Cañadilla y el representante legal de la sociedad cooperativa “SAT 2105-ECAM”, que se muestran favorables a la resolución de la adjudicación del PAU, y el Agente Urbanizador, que se opone a la misma, por lo que se considera procedente recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Así mismo, estas alegaciones han sido contestadas mediante informe de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 13 de diciembre de 2016, con propuesta de resolución de la adjudicación del Programa.

Durante el trámite de audiencia concedido, el urbanizador ha presentado escrito de alegaciones en el que se opone a la resolución de la adjudicación del Programa, por lo que procedería recabar el informe del Consejo Consultivo.



Acta 3/2017

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE *"El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico [...]."*

TERCERA.- Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, señalando en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos del Sector Público.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU de la UA-6 del Plan de Ordenación Municipal de Madridejos (Toledo).

Del expediente municipal remitido se constara que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en el incumplimiento del Agente Urbanizador de los siguientes deberes urbanísticos:

1. La falta de prestación de la garantía del 7% de las obras de urbanización del PAU, a que hace referencia el artículo 110.3, letra d), del TRLOTAU.
2. La no formalización del correspondiente Convenio Urbanístico en plazo.

No obstante, la mercantil urbanizadora "PRETENSADOS JARAMA, S.L.L." ha manifestado su oposición a la resolución del mismo con base en los argumentos que se exponen resumidamente a continuación:

- 1º) Que con fecha 11 de febrero de 2013, tras el requerimiento municipal para presentar el consentimiento o, en su caso, las observaciones o reparos al texto definitivo del Convenio Urbanístico, el urbanizador presentó para su valoración por el Ayuntamiento un borrador del Convenio con las modificaciones y reparos observados, solicitándose en ese momento a la Corporación Local una cita para continuar con su tramitación, sin que a fecha de hoy haya habido contestación alguna al respecto por parte del Municipio. Así mismo, en este requerimiento municipal no se hacía ninguna referencia a la consignación de la garantía.
- 2º) Que el punto undécimo del Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de octubre de 2016, por el que se aprueba la inadmisión a trámite de la solicitud del Agente Urbanizador de suspender la ejecución del PAU de referencia, adolece de vicio de nulidad de pleno derecho.
- 3º) Que el Ayuntamiento ha obviado, dentro del procedimiento de resolución del PAU, que la falta de publicación del POM y los recursos, administrativos y judiciales, interpuestos por la cooperativa propietaria de suelo en el ámbito de la UA 6 "SAT 2105-ECAM", han sido circunstancias que han puesto freno a la tramitación del propio PAU, impidiendo la firma del Convenio así como la consignación del aval al influir tal situación en los costes de urbanización.



Acta 3/2017

En conclusión, el Agente Urbanizador basa su argumentación en la pasividad municipal respecto de la tramitación del expediente del PAU y en el retraso producido por los recursos interpuestos por la citada Cooperativa, que habrían afectado a los costes de urbanización y a la propia viabilidad del Programa.

El Secretario-Interventor del Ayuntamiento, mediante informe de fecha 13 de diciembre de 2016, da contestación a las alegaciones formuladas por el urbanizador indicando que las mismas están referidas a cuestiones relacionadas con el PAU, pero que no son objeto del procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa sino del acuerdo municipal sobre inadmisión a trámite de la solicitud de suspensión de la ejecución del mismo, frente al cual el Agente Urbanizador no ha presentado alegaciones en tiempo y forma, formulando propuesta para que se proceda a dejar sin efecto la adjudicación del Programa o a la resolución de su adjudicación motivada en la causa del artículo 206. d) de la LCSP.

Por nuestra parte cabe indicar que, como ya se ha señalado en la consideración primera de este informe, dado que la adjudicación del PAU se produjo mediante acuerdo del Pleno Municipal celebrado con fecha 24 de abril de 2009, las causas de resolución de la adjudicación del PAU de la Unidad de Actuación 6 del POM de Madridejos, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en la redacción original de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuyo artículo 206, letra d), recoge como causa de resolución del mismo *"La no formalización del contrato en plazo"*, causa alegada por el Ayuntamiento para resolver el presente contrato.

Del análisis del expediente aportado se constata que, tras el pronunciamiento municipal de 30 de octubre de 2009, que declara tanto la plena efectividad del acuerdo aprobatorio del PAU por el cumplimiento de la condición impuesta al urbanizador como la inadmisión de las nuevas propuestas de Convenio Urbanístico y de Proposición Jurídico-Económica, el Ayuntamiento procedió a requerir del Agente Urbanizador la comunicación de la aceptación o los reparos a la propuesta del texto definitivo del Convenio Urbanístico remitido. No obstante, a pesar de la presentación en sede municipal, con fecha de registro de 11 de febrero de 2013, de las modificaciones al texto definitivo de dicho convenio por parte del urbanizador, no existe constancia de que la Entidad Local adoptara medida alguna desde entonces, lo que ha imposibilitado irremediabilmente la firma del convenio en los términos y plazos legalmente establecidos, de tal forma que parece haberse producido una situación de inacción por ambas partes solo interrumpida por la solicitud de prórroga de la ejecución del PAU, efectuada por la mercantil urbanizadora el día 21 de abril de 2015.

De acuerdo con lo anterior, los artículos 27.1 y 28.2 de la versión primitiva de la LCSP establecen que los contratos que celebren las Administraciones Públicas se perfeccionan *"en todo caso, [...] mediante su adjudicación definitiva, cualquiera que sea el procedimiento seguido para llegar a ella"*, y se *"formalizarán de acuerdo con lo previsto en el artículo 140"* del mismo texto legal. En su virtud, dentro del ámbito urbanístico y para el supuesto que nos ocupa, el contrato debe entenderse referido al Convenio Urbanístico exigido en el artículo 122.8 del TRLOTAU, cuyo tenor literal establece que *"La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico [...]. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a*



Acta 3/2017

que se somete por incumplimiento”, señalando el apartado 5 del referido artículo que “el adjudicatario deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes”.

Por su parte, el artículo 140.1 de la LCSP preceptúa que los contratos deberán formalizarse en documento administrativo dentro del plazo de diez días hábiles desde su adjudicación definitiva, adjudicación que se produce cuando el contratista presenta, en tiempo y forma, la documentación exigida en el apartado segundo del artículo 135.4 de la LCSP y constituye, además, la garantía correspondiente. En el caso de los Programas de Actuación Urbanizadora, el artículo 110.3.d) del TRLOTAU dispone que el adjudicatario seleccionado como urbanizador debe prestar garantía, financiera o real, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización en caso de actuaciones a ejecutar por gestión indirecta, como es el supuesto que nos ocupa. En este sentido, el informe jurídico municipal de fecha 13 de septiembre de 2016, entre otros, manifiesta que “no consta la presentación de aval y por ende, no se ha procedido a la firma del correspondiente convenio”.

A la vista de todo lo expuesto, ha quedado acreditado en el expediente municipal remitido que la mercantil urbanizadora no ha constituido la garantía del 7% del coste de las obras de urbanización del PAU de la UA-6 del POM de Madrideojos, a que se refiere el artículo 110.3, letra d), del TRLOTAU, en el plazo previsto a tal fin en la versión original del artículo 135.4 de la LCSP contado desde el día siguiente al 8 de junio de 2009, fecha en que se produjo la notificación al Agente Urbanizador del Acuerdo Plenario de 24 de abril de 2009, por el que se aprobaba el PAU y se adjudicaba su ejecución al mismo. Del mismo modo, ha quedado acreditada la falta de suscripción del correspondiente Convenio Urbanístico, por lo que puede afirmarse que concurre como causa de resolución de la adjudicación del PAU “La no formalización del contrato en plazo”, causa recogida en la letra d) del artículo 206 de la LCSP.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de seis años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

CUARTA.- El artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que ni siquiera se llegaron a iniciar las obras de urbanización. Por el contrario, sí procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, o disponer la devolución de los gastos de urbanización o la compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización, y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).



Acta 3/2017

Así mismo, se debe estar a los efectos previstos en la LCSP, cuyo artículo 208, apartado 1, establece que "En los supuestos de no formalización del contrato en plazo por causas imputables al contratista se estará a lo dispuesto en el artículo 140.3", el cual dispone que "Cuando por causas imputables al contratista no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía provisional que, en su caso se hubiese constituido [...]." Añade el apartado 4 del artículo 208 del citado texto legal que "Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada".

En tanto que, según se deriva del expediente, el urbanizador no ha prestado ningún tipo de garantía, resulta lógicamente imposible su incautación, por ello, para hacer efectiva la indemnización de daños y perjuicios ocasionados a la Administración deberá tramitarse, en su caso, otro expediente contradictorio a tal efecto, el cual deberá incoarse una vez decretada la resolución de la adjudicación del PAU.

Por otro lado, en cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina:

"El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella."

Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera oportuno que, dictada la resolución por la que se declare la extinción del Programa, se dé traslado de la misma a este órgano colegiado".

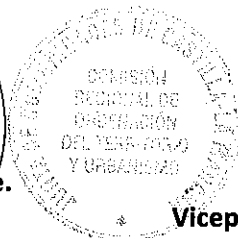
18. RUEGOS Y PREGUNTAS

Por último, se pasa al turno de ruegos y preguntas, sin que se manifieste nada al respecto.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, da por finalizada la sesión, siendo las 14:55 horas del día 8 de mayo de dos mil diecisiete.

LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

P.A. Fdo.: José Antonio Carrillo Morente.



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Fdo.: Carlos Díaz Martín
Vicepresidente Primero de la Comisión