



D^a CRISTINA GÓMEZ SÁNCHEZ, SECRETARIA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2022, en relación con el punto 11 del orden del día, referido a la **AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SP-PP 100 “CIUDAD DEL TRANSPORTE” DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GUADALAJARA-MARCHAMALO (GUADALAJARA)**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 110.3 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, 75.b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la ampliación del plazo de ejecución material del PAU del Sector SP-PP 100 “Ciudad del Transporte” del Plan General de Ordenación Urbana Guadalajara-Marchamalo hasta el día 4 de octubre de 2024, solicitada por la mercantil Desarrollos Tecnológicos y Logísticos S.A., al quedar acreditada en el expediente la concurrencia de causas excepcionales que justifican la misma, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

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 1/2010, de 18 de mayo por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 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, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, 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 adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26 de abril de 2013, resulta aplicable al régimen de prórrogas del PAU 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

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 17 de noviembre de 2021. 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 desaparecida la causa se reajuste el plazo prorrogado al tiempo realmente perdido.”

En el caso que nos ocupa, como hemos puesto de manifiesto en los Antecedentes del presente informe, según la estipulación sexta del convenio suscrito, la ejecución del programa se completará en un plazo inferior a 5 años. Al respecto del cómputo del inicio del cómputo del plazo de ejecución, consta en el informe de Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 19 de octubre de 2022, que se determina el 25 de enero de 2018, fecha en que se suscribió acta de replanteo, como fecha de inicio del cómputo de los plazos de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SP.PP.100 “Ciudad del Transporte”.

Con base en todo ello, cabe afirmar que dicho plazo aún no ha concluido, dado que finalizaría el 25 de enero de 2023, y, por ende, la solicitud de prórroga del urbanizador ha de entenderse presentada dentro del plazo reglamentariamente establecido.



Asimismo, y en relación al procedimiento tramitado, consta en el expediente certificado de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de octubre de 2022, en el que se acuerda someter al trámite de audiencia entre los propietarios y demás interesados por plazo de quince días, la prórroga del plazo de ejecución del PAU del Sector SP 100 "Ciudad del Transporte" del POM, solicitada por la mercantil Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A., hasta el 4 de octubre de 2024 en fecha 18/11/2021, con número de registro de entrada 2021-E-RE-1507. Asimismo, constan las notificaciones a los interesados en el procedimiento, haciéndoles saber que disponían de un plazo de quince días para que pudieran alegar lo que a su derecho conviniera y presentar los documentos y justificaciones que estimasen pertinentes.

Consta asimismo, propuesta de resolución suscrita por la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano de fecha de 28 de noviembre de 2022 en el que se hace constar que durante el periodo de audiencia no se han formulado alegaciones.

Finalmente, y en cuanto al requisito previsto en el artículo 100 RGrLCAP respecto a la ausencia de imputabilidad al contratista de los motivos que originan el retraso en la ejecución de las obras, la solicitud de ampliación de plazos viene motivada, como se verá en el apartado siguiente, por las sucesivas modificaciones acaecidas en los documentos de planeamiento durante el desarrollo urbanístico. En este sentido, señala el Agente Urbanizador que los Planes Especiales de Infraestructuras de conexiones exteriores y los proyectos de ejecución de los mismos, han exigido la aprobación de Administraciones sectoriales que ha determinado, en algunos casos la introducción de modificaciones respecto a los proyectos inicialmente previstos. Asimismo, el Ayuntamiento ha tramitado dos modificaciones puntuales del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización a fin de mejorar la ordenación aprobada.

Respecto a los motivos alegados, el Ayuntamiento señala en el informe de la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano de 19 de octubre de 2022, que los mismos justifican que no se haya realizado la totalidad de las obras de urbanización, descartando así la imputabilidad directa del Agente Urbanizador en el retraso en la ejecución del Programa de referencia.

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

Cuarta. - Finalmente, procede analizar si en el supuesto de hecho objeto del presente informe concurren las causas de carácter excepcional exigidas por 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:

- Sucesivas modificaciones acaecidas en los documentos de planeamiento durante el desarrollo urbanístico: En este sentido señala el urbanizador la gran complejidad del expediente tanto en su ejecución como en su tramitación administrativa e incidencia dado el gran número de administraciones y organismos implicados lo que ha conllevado que los plazos inicialmente previstos para la obtención de las diferentes autorizaciones de obra para la ejecución de los proyectos hayan quedado ampliamente superados.

Refiere asimismo el agente urbanizador que si bien, durante el plazo de ejecución transcurrido se han podido obtener la mayoría de las autorizaciones e incluso se ha completado la ejecución de la mayor parte de las obras de urbanización, tanto interiores como de conexión exteriores, todavía



quedan pendientes de aprobación instrumentos de planeamiento y ejecución indispensables para la finalización del Sector. En este sentido se señala que, en lo que se refiere a la urbanización interior, se ha completado un porcentaje de 86,08%, no obstante, no se ha obtenido la aprobación de la totalidad de los proyectos de ejecución de conexión interior.

- Falta de aprobación de los proyectos de ejecución de las obras de urbanización de acceso viario norte al Sector y el proyecto de ejecución en desarrollo del Plan de Ejecución de Infraestructuras Ferroviarias: en relación al primero se señala que se encuentra pendiente de aprobación el documento de planeamiento que le da cobertura y que precisa la aprobación de los dos términos municipales y cuyos plazos de aprobación van a sobrepasar la vigencia del programa. En relación al segundo se explicita que dada la complejidad y especialización de esta infraestructura el proyecto se está llevando a cabo de modo conjunto entre el Agente Urbanizador y la Autoridad Puerto de Tarragona, futuro explotador de la misma, encontrándose pendiente la obtención de las aprobaciones y autorizaciones necesarias para su ejecución señalando que, aun cuando éstas pudieran obtenerse dentro del plazo de vigencia del programa, la ejecución se demoraría con mucho respecto a dicho plazo.
- Interés público y general: se hace referencia de nuevo a los dilatados plazos de tramitación de los instrumentos necesarios para la ejecución del Programa y al avanzado estado de las obras de urbanización, así como a todas las actuaciones llevadas a cabo por el Agente Urbanizador a fin de cumplir con todas las obligaciones del Programa remarcando que el ámbito del desarrollo urbanístico da respuesta real y efectiva a las necesidades de actividad económica de los municipios que lo albergan.

Sobre la solicitud formulada consta informe-propuesta de la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano de fecha de 19 de octubre de 2022 en el concluye, en cuanto al impacto de las diferentes cuestiones puestas de manifiesto en la solicitud de ampliación de plazos formulada, que:

“(…) En este sentido, parece procedente que los plazos de que se disponen para su ejecución sean coincidentes para ambos Ayuntamientos, por lo que la propuesta que se realiza es la concesión de prórroga hasta el 4 de octubre de 2024. Fecha coincidente con la otorgada por el Pleno del Ayuntamiento de Marchamalo.

Hay que tener en cuenta que la obra de urbanización del Sector SP 100 está concluida en su mayor parte, quedando pendiente de ejecución un 28,13%, lo que acredita el importante grado de ejecución.

Conforme al Convenio Urbanístico y a la Proposición Jurídico Económica con los que se adjudicó el Programa de Actuación Urbanizadora el plazo de ejecución de la obra de urbanización es de cinco años desde la firma del Acta de Replanteo, que se produjo el 25 de enero de 2018, por lo que la obra debería estar ejecutada íntegramente el 25 de enero de 2023.

El artículo 110 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, 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 estos.

En el presente supuesto podría considerarse la existencia de causas excepcionales que garantizan la tramitación del presente procedimiento, por lo que se informa favorablemente, no obstante, procede la

concesión de un trámite de audiencia a los propietarios de suelo y demás interesados en el expediente administrativo”.

Teniendo en cuenta lo anterior, y de acuerdo con el contenido de los informes expuestos 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, las mismas han sido asumidas por el Ayuntamiento como casusa suficiente para informar favorablemente el expediente de ampliación de plazos e incoar su tramitación.

Por otro lado, procede llamar la atención, en el caso que nos ocupa, sobre el altísimo porcentaje de obra ejecutada que, según manifestaciones del Agente Urbanizador, asciende al 86,08 % de la obra de urbanización interior lo que por sí mismo, y en aplicación del principio de eficiencia, presenta un gran peso a la hora de ponderar la conveniencia de otorgar la prórroga.

Así mismo, en tanto que el presente Programa de Actuación Urbanizadora es único para los dos términos municipales a los que afecta, Guadalajara y Marchamalo, y en observancia, asimismo, al Convenio de Colaboración suscrito entre ambos municipios el 18 de marzo de 2005, el agente urbanizador manifiesta que, mediante sesión plenaria celebrada el día 31 de marzo de 2022, el Ayuntamiento de Marchamalo ha acordado otorgar la prórroga de los plazos de ejecución material del PAU de referencia hasta el 4 de octubre de 2024, por lo que la ampliación de plazos de ejecución solicitado al Ayuntamiento de Guadalajara debe acomodarse y coincidir en su fecha de término con el solicitado al Ayuntamiento de Marchamalo, pues verse sobre los mismos motivos y argumentos, este es, hasta el día 4 de abril de 2024.

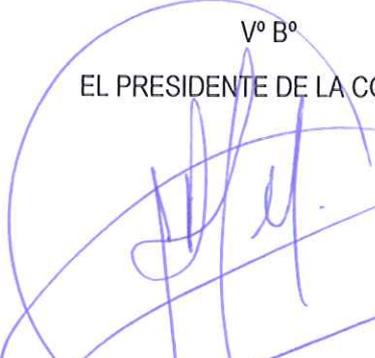
Por lo anterior, se considera por tanto acreditada la concurrencia de circunstancias excepcionales que habilitan a la concesión de la prórroga solicitada».

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en Toledo a veintidós de diciembre de dos mil veintidós.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



P.A. Edo. José Antonio Carrillo Morente
Vicepresidente Primero de la Comisión

Fdo. Cristina Gómez Sánchez