

Acta 1/2013

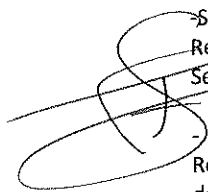
COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

PRESIDENTE:

- Sr. Director General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial. Vicepresidente de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. D. Isidro Javier Zapata Romero.

VOCALES:

- Sr. Director General de Coordinación y Administración Local. D. José Julián Gómez-Escalonilla Tenorio.

 - Sr. Director General de Infraestructuras y Desarrollo Rural. Representado por D. Luis Antonio Chaves Vélez. Jefe de Servicio de Explotaciones.

- Sra. Directora General de Calidad e Impacto Ambiental. Representado por D. José María Michelena. Jefe de Servicio de Prevención e Impacto Ambiental.

- Sra. Secretaria General de Educación, Cultura y Deportes. Representada por D^a Helena Fernández López. Jefa de Servicio de Proyectos.

- Sra. Directora General de Salud Pública, Drogodependencias y Consumo. Representada por D. Fernando Cebrián Gómez, Jefe de Servicio de Sanidad Ambiental.

- Sr. Director General de Industria, Energía y Minas. Representado por D. Javier de la Villa Albarez. Jefe de Servicio de Minas.

- Sr. Director General de Protección Ciudadana. Representado por D. Julián Triguero Calle. Jefe de Servicio de Protección Civil.

- Sra. Directora General de Familia, Menores y Promoción Social. Representada por D. Ángel Isabel Molero. Servicio de Programas.

- Sr. Director Gerente de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha. Representado por D. Vicente Javier García Paños. Técnico Superior Agrónomo.

- Sr. Director 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 de Castilla-La Mancha. D. Emilio Díaz.

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

- Representante en materia de ordenación territorial y urbanística. D. Jesús Pintado Manzaneque.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

- En representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. D. Ángel Quereda Tapia.

PONENTE:

- Dña. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell. Jefa de Servicio de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

- D. Andrés Marugán del Pozo. Jefe de Sección Jurídica de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial. En calidad de invitado.

- Dña M^a Isabel Pacheco Martínez. Técnico Superior Jurídico de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial. En calidad de invitada.

SECRETARIA:

- Dña. M^a del Carmen García Muñoz. Jefa del Servicio Jurídico de Vivienda y Urbanismo de la Secretaría General de la Consejería de Fomento.

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas del día 8 de marzo de 2013, 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, el Sr. Director General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, D. Isidro Javier Zapata Romero, actuando como Presidente, en sustitución de la Sra. Consejera de Fomento, da por iniciada la sesión.

Acta 1/2013

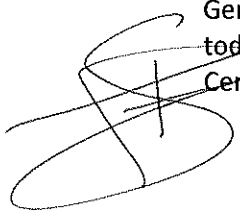
ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 26 de diciembre de 2012.
2. Plan Parcial de Mejora del Sector Industrial en el Barrio de Usanos del municipio de Guadalajara. Informe de concertación interadministrativa simultáneo al trámite de información pública. Exp. 21/12 GU.
3. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución nº 16 del suelo urbano de las antiguas Normas Subsidiarias de Illescas. (Toledo). Informe según el artículo 125 del TRLOTAU (111 Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio). (Exp. RES. PAU UE 16/2012).
4. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución nº 17 del suelo urbano de las antiguas Normas Subsidiarias de Illescas. (Toledo). Informe según el artículo 125 del TRLOTAU (111 Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio). (Exp. RES. PAU UE 17/2012).
5. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SR-7 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del TRLOTAU (111 Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio). (Exp. RES. PAU 14/2012).
6. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector AR-20 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (Ciudad Real). Informe según el artículo 125 del TRLOTAU (111 Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio). (Exp. RES. PAU 15/2012).
7. Prórroga del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Único del Área de Reparto Villaromán IV del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca Informe según el artículo 110.3.b del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística (Exp. AMP PZ 9/12 CU).
8. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 11 del Plan de Ordenación Municipal de Pedro Muñoz (Ciudad Real). Informe según el artículo 125 del TRLOTAU (111 Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio). (Exp. RES. PAU 8 /2012).

Acta 1/2013

1. **LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 26 DE DICIEMBRE DE 2012.**

A continuación, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 26 de diciembre de 2012, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos a cada uno de los miembros de la Comisión, que se aprueba en sus propios términos, dando paso a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día, que son expuestos, actuando como ponente D^a Ana M^a Rodríguez-Monteverde Cantarell, Jefa de Servicio de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, 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; apoyando sus explicaciones sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

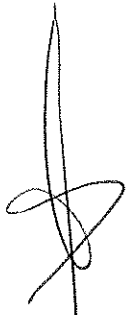


En este punto, el Vicepresidente de la Comisión, excusa la asistencia de la Dirección General de Cultura, habiendo remitido comunicación por correo electrónico, indicando que todos los expedientes han sido revisados e informados, tanto por parte de los Servicios Centrales como Periféricos.

2. **PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR INDUSTRIAL EN EL BARRIO DE USANOS DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA. INFORME DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA SIMULTÁNEO AL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA. EXP. 21/12 GU.**

Siendo las 10.01 horas, la Ponente D^a Ana María Rodríguez-Monteverde inicia la exposición del punto segundo el orden del día, aclara que no se trata en este caso del informe del artículo 38.3 del Texto Refundido de la LOTAU porque es previo a la aprobación inicial del Ayuntamiento. Han remitido el expediente simultáneamente a la información pública, por lo que se ha entendido que se puede emitir el informe de concertación interadministrativa del artículo 10 del TRLOTAU.

Prosigue la Ponente exponiendo que es un Plan Parcial de Mejora con el objeto de reclasificar un ámbito del suelo rústico de reserva del PGOU de Guadalajara con un uso industrial. Este ámbito se enclava cercano a la Pedanía de Usanos (al noroeste del término municipal). Se trata de reclasificar ese ámbito del suelo rústico.



Respecto a la tramitación, indica que lleva tiempo tramitándose esta iniciativa, y que se han examinado los requisitos a reunir para poderse tramitar un Plan Parcial de Mejora. Uno de los requisitos es que el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento dispone que se respeten los criterios de la ordenación territorial aplicados a la clasificación originaria. No hay Plan de Ordenación aprobado. Respecto a la clasificación originaria del PGOU de Guadalajara se tramitó y aprobó conforme al Texto Refundido de la Ley de Suelo 76, que no recogía todo el

Acta 1/2013

tema de los desarrollos de la LOTAU, ni qué Planes parciales pudieran alterar la clasificación de los planes.

Se hablaba en el Plan General de que en el término de Usanos se podrían establecer industrias especiales en suelo rústico o pequeños polígonos de naves de servicios orientados a sus necesidades, por lo que se entiende que no se excluye en el Plan General de Guadalajara, al hablar de pequeños polígonos, los desarrollos industriales en ese ámbito.

En este punto a las 10:06 horas entra a la sesión D. Vicente Javier García Paños.

Continúa la Ponente indicando que hay que recordar que las calificaciones en suelo rústico están limitadas en la normativa posterior al PGOU de Guadalajara, cuando hay suelo urbanizable industrial en el municipio; por lo que el desarrollo industrial es mejor que se encauce de modo sistemático, con una clasificación de urbanizable de acuerdo con la Ley. Por lo que se entiende que no existe incompatibilidad de acuerdo con los criterios de clasificación del PGOU de Guadalajara, que también en determinados puntos de la Memoria hablaba que había que evitar el desarrollo desordenado de las calificaciones urbanísticas en suelo rústico.

Respecto a los sistemas generales comenta se han estudiado las redes en el proyecto. También destaca en cuanto a la clasificación, que el avance del PGOU de Guadalajara que se remitió a esta Consejería consideró como suelo urbanizable ese suelo.

En este punto, a las 10:09 horas entra a la sesión D. Julián Gómez-Escalonilla Tenorio.

Continúa la Ponente indicando que se debe estar tramitando la evaluación ambiental a la vez, y en base a esa tramitación u orientaciones que les hayan hecho en Medio Ambiente, parece ser que se excluyen dos suelos, el del Barranco de Matamulas y este ámbito. El Plan Parcial de Mejora no puede clasificar este suelo como rústico de protección que se reserva al Plan General, pero si lo dictamina una evaluación ambiental que se excluye, no se podrá incorporar a los planeamientos.

D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda pregunta qué es eso tan extraño que se observa en la versión digital. A pregunta de la Ponente, D. José María Michelena indica que la evaluación ambiental está en trámite. Indica la Ponente que ello se clasifica como suelo no urbanizable de protección ambiental, de acuerdo con el informe de evaluación ambiental, se excluye el Barranco de Matamulas y unas zonas con vegetación. Indica que es una zona que geográficamente tiene muchos desniveles, había una antigua cantera, y se crea un sistema general, que al tratarse de una reclasificación de suelo rústico, el Ayuntamiento realiza una consulta previa de un sistema general para todo el municipio. Añade que se han estudiado las conexiones; se ha hecho un estudio de tráfico sobre el tema de la carretera (es CM-1002); la depuración; y el saneamiento.

Respecto al tema de la ordenación estructural, se señala que existe la necesidad de reclasificación del sector, por el tema del suelo urbanizable que contiene el PGOU de Guadalajara, y respecto a la ordenación del Sector hay ciertos viarios que pasan por encima del Barranco. Entendemos que se trata de aspectos de ordenación estructural; en teoría debería ser suelo rústico de protección especial. La red viaria debe corregirse y no pasar por ese suelo, o contar con los informes preceptivos de la Confederación Hidrográfica correspondiente. Además, se pide que se justifique la necesidad de ese suelo urbanizable industrial; señalar que el Plan Parcial de Mejora no puede clasificar suelo rústico de protección -sí excluirlo pero no

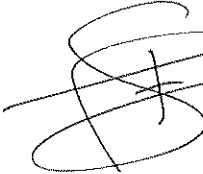


Acta 1/2013

clasificarlo-. Respecto al tema de viarios, si no se subsana la delimitación al pasar por encima del cauce, se deber contar con el permiso de la Confederación Hidrográfica; observándose otros aspectos de la ordenación detallada, el informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo no tiene carácter vinculante. Sí hay cuestiones de requerimiento del cumplimiento de la normativa de accesibilidad (Orden de Vivienda 561/2010, de aplicación cuando los espacios no están urbanizados), fundamentalmente, en materia de pendiente máxima, reserva de plaza mínima accesible, dimensiones de los itinerarios peatonales accesibles, dimensión en anchura del carril bici.

Respecto a la normativa se recuerda que se debe ajustar a la normativa vigente, tanto al Código Técnico, Código de accesibilidad, y a la Orden de Vivienda 651/2010, y que se deben eliminar referencias que no se entiende por qué están ahí: la referencia al artículo 74 PGOU que habla de número de viviendas –cuando esto es un plan industrial-; se debe corregir que justifiquen el cumplimiento de una serie de artículos del PGOU de Guadalajara; cumplimiento a lo señalado en la NTP respecto de los Planes Parciales de Mejora; se les pide la documentación refundida, aunque se recuerda que el tema documental depende del Ayuntamiento, que es el que aprueba definitivamente. También se indica que cuando esté aprobado inicialmente el Plan Parcial de Mejora, se remita para informe del artículo 38.3 del TRLOTAU.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:



“De conformidad con lo dispuesto en los artículo 10 del TRLOTAU y artículo 9.1 del Decreto 123/2010, 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA sobre el Plan Parcial de Mejora del Sector Industrial en el Barrio de Usanos del municipio de Guadalajara, observando en relación con la ordenación estructural:



a) De acuerdo con el artículo 57.2 del Reglamento de Planeamiento, debería presentarse una justificación expresa en el documento sobre la adecuación del sector industrial previsto a los criterios de ordenación territorial aplicados en la clasificación originaria del Plan General de Ordenación Urbana, así como de las dimensiones del sector en base a las necesidades de suelo industrial a la vista de la superficie de suelo urbanizable industrial prevista en el planeamiento general de Guadalajara.

b) Si bien no pueden integrarse en el Suelo Urbanizable los terrenos que con arreglo al TRLOTAU, Reglamento de Suelo Rústico y Evaluación Ambiental deban clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección, se recuerda que el Plan Parcial de Mejora no puede clasificar suelos rústicos no urbanizables de especial protección de



Acta 1/2013

infraestructuras y natural, siendo para ello precisa la tramitación de la correspondiente Modificación Puntual del Plan General.

c) Se señala que uno de los viarios, la calle C, atraviesa en dos puntos un cauce, que se encuentra excluido de la delimitación del mismo, por lo que deberá rectificarse su trazado o en su caso, obtener la autorización de la Confederación Hidrográfica por afectar al dominio público hidráulico.

Asimismo, debe atenderse a las observaciones realizadas respecto a la ordenación detallada y documentación, que se formulan a fin de que se dé cumplimiento a la legalidad vigente. También deberá subsanarse los incumplimientos de la normativa de accesibilidad señalados en el informe de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales de 15 de noviembre de 2012.

Una vez subsanado lo anterior y aprobado inicialmente el Plan Parcial de Mejora por el Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara, se remitirá un ejemplar diligenciado junto con el expediente completo a fin de que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emita el informe previsto en el artículo 38.3 TRLOTAU."


3. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 16 DEL SUELO URBANO DE LAS ANTIGUAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ILLESCAS. (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (111 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2000, DE 16 DE JUNIO). (EXP. RES. PAU UE 16/2012).

A las 10:17 horas, continúa la Ponente con la exposición del siguiente punto del orden del día, poniendo de manifiesto que Illescas cuenta con Plan de Ordenación Municipal. El ámbito de la UE 16 de las antiguas Normas Subsidiarias, está recogido en el POM con la clasificación como Suelo urbano consolidado.


El 26 de febrero de 2004 se adjudica el PAU de UE 16 de Illescas a Construcciones y Producciones Seseña 2000, S. L. Se recoge el suelo como Suelo Urbano Consolidado (con 80 y tantos por ciento de la urbanización ejecutada) y el compromiso del contratista era ejecutarlo completamente. El informe técnico municipal decía que debían señalarse las deficiencias en la ordenación. Posteriormente, se aprueba el POM que recoge el ámbito como Suelo Urbano Consolidado, y no lo meten en ninguna unidad de actuación. Se inició expediente de resolución del PAU que caducó y volvieron a iniciar el expediente, con fecha 17 de agosto de 2012, al haber sido declarado el agente urbanizador en situación legal de concurso. También se propone la incautación de la fianza para responder de las obras pendientes y se constata que no se han concluido las obras de urbanización en 5 años desde el inicio.



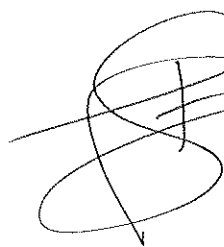
Acta 1/2013

Respecto a este expediente, la Administración concursal se opone a la incautación de la fianza mediante alegaciones formuladas. Y esta cuestión es desestimada por el Secretario municipal, e indicamos que sobre esto que se pida informe al Consejo Consultivo.

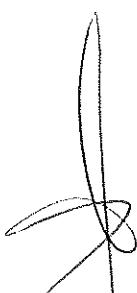
D. Rafael Pérez de Ágreda pregunta si con la fianza había bastante para cubrir las obras. La Ponente responde que está pendiente la cifra de 82.964 €, en este caso sí lo cubre, dado que la fianza es por importe de 96.143 €.

Después de analizar las causas, la propuesta es favorable al acuerdo plenario sobre la posible resolución del PAU, por incumplimiento en plazo de la obligación de ejecución total de las obras de urbanización, que es un incumplimiento de una obligación esencial. Y respecto de la declaración de solares que habla la LOTAU, el Plan clasificó los terrenos como suelo urbano consolidado, por estar la urbanización avanzada, por tanto, el régimen legal aplicable es el régimen de actuaciones edificatorias, por lo que el Ayuntamiento deberá velar por que cuando se concedan las licencias de edificación se cumplan los requisitos para que los terrenos cuenten con la condición de solar; otro tema es que no se hayan ejecutado el contrato en los términos que se acordó y que queden pendientes obras y que proceda la resolución.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:



«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 114.2.c) del Reglamento para la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, y artículo 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Illescas de 17 de agosto de 2012, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la UE-16 de Illescas (TOLEDO), acordada a favor de CONSTRUCCIONES Y PRODUCCIONES SESEÑA 2000, S. L., por incumplimiento en plazo de la obligación de ejecución total y completa de las obras de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en los apartados e) y g) del artículo 111 del TRLCAP, sin perjuicio de que el Ayuntamiento valore otras posibilidades ajustadas a Derecho en cuanto convenga a los intereses generales, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

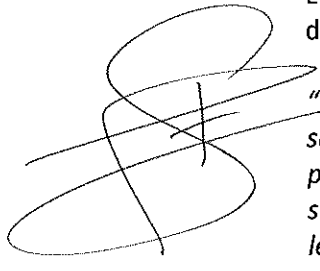


Acta 1/2013

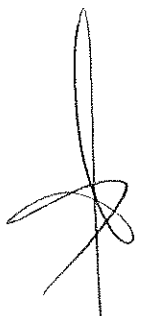
PRIMERA: Régimen jurídico de las relaciones derivadas de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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, de aplicación por el ámbito temporal de referencia (actualmente, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo) prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en el artículo 117 del citado Texto Refundido 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 del TRLOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

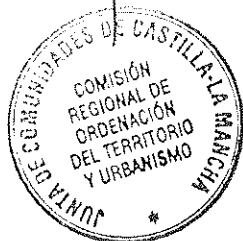
El artículo 125 del TRLOTAU referido a la ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora, establece que:



"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. 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." [...]



Este sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador encargado de la urbanización a la normativa de contratación pública, tiene, entre otras consecuencias, que aquella se encuentra investida de determinadas prerrogativas entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica – formalizada mediante el convenio urbanístico suscrito- y la determinación de los efectos de ésta. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en reiteradas ocasiones (valga por todos Dictamen 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.



Acta 1/2013

SEGUNDA: Procedimiento.

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora es el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, esto es, el 17 de agosto de 2012. Dicho procedimiento 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.

TERCERA.- Causas de resolución.

El TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de los Programas de Actuación Urbanizadora, limitándose a señalar en el artículo 125 transcrito que las relaciones derivadas del mismo se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. Por su parte, el artículo 114.1 del 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, referido a las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, no resultan de aplicación al presente caso, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación.

En consecuencia, como la adjudicación del referido PAU de la UE-16 se produjo por Acuerdo del Pleno de Illescas de 26 de febrero de 2004, las relaciones derivadas de dicha adjudicación quedan sujetas a la normativa contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, habida cuenta de que la Disposición Transitoria Primera de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público establece que *"Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior"*.

El Ayuntamiento de Illescas funda el expediente resolutorio en las siguientes causas:

- *La mercantil agente urbanizador, Construcciones y Producciones Seseña, S. L., ha sido declarada en situación legal de concurso por el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Madrid, Auto 144/2011.*
- *Se ha contrastado la paralización de las obras de urbanización y/o subsanación de las mismas, no habiendo concluido éstas antes de los cinco años desde su inicio.*

Respecto a esta situación de concurrencia de causas de resolución debe tenerse en cuenta la doctrina sentada por el Consejo de Estado y acogida por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (Dictamen nº 88/2010, entre otros) sobre la preeminencia de aquella causa que primero se perfeccione en el tiempo. *Afirmaba así el superior órgano consultivo del Gobierno, (entre otros en el Dictamen 360/2003, 27 de marzo) que "De acuerdo con reiterada doctrina de este Consejo de Estado, cuando son alegadas varias*



Acta 1/2013

posibles causas de resolución procede aplicar la primera que se haya producido en el tiempo, siempre, claro está, que haya quedado acreditada"

En el presente caso, dado que la fecha del Auto de declaración de concurso es posterior al vencimiento del plazo señalado en el Convenio Urbanístico, ha de entenderse que de las causas aducidas por el Ayuntamiento la primera que surge en el tiempo es *la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista*", y el *"incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales"*, causas de resolución establecidas en los apartados e) y g) del artículo 111 del TRLCAP, *debido a la paralización de las obras de urbanización y/o subsanación de las mismas, no habiendo concluido éstas antes de los cinco años desde su inicio.*

Al respecto, el Secretario del Ayuntamiento en el informe emitido con fecha 14 de enero de 2013 señala que: *"El plazo para la gestión /ejecución del PAU por el agente urbanizador esta mas que cumplido pues el convenio estipuló que las obras de urbanización se iniciarían en un plazo de 60 días desde el otorgamiento de la correspondiente licencia de obras. Resultando que tal licencia no tiene porque ser tramitada, hay que entender que el plazo sería desde la aprobación del proyecto de urbanización o en último caso desde su publicación, las fechas serían: 26/02/2004 o 30/08/05; el plazo de ejecución se estipulo en 18 meses desde la anterior de forma que el plazo máximo en el mejor de los casos hubiera sido el 30 de abril de 2007. Y concluye señalando que "....a tenor de lo informado resulta viable la resolución de la adjudicación del PAU.... por demora en los plazos de ejecución e incumplimiento de las condiciones esenciales del PAU adjudicado".*

Por su parte, los arquitectos municipales en el informe emitido con fecha 20 de noviembre de 2012 antes referido reconocen un 95,62% de obra ejecutada.

CUARTA: Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

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 supuesto objeto de informe se formula oposición a la incautación de la fianza por parte de la Administración Concursal de la mercantil Construcciones y Producciones Seseña, S. L., por lo que resulta preceptiva la solicitud de Dictamen al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

QUINTA: Consecuencias.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 116.a) del RAE, los arquitectos municipales en el informe de 20 de noviembre de 2012 no se pronuncian de forma expresa sobre la



Acta 1/2013

declaración de edificabilidad de los terrenos que han alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización y el Secretario en su informe de 14 de enero de 2013 reconoce la presentación de diversas solicitudes por parte del promotor sobre la recepción provisional de la urbanización e indica al respecto que *...“en relación con todas estas solicitudes consta la emisión de informes por parte de los Servicios Técnicos municipales advirtiendo de deficiencias en la ejecución de las obras, de lo que es conocedor el urbanizador, no habiéndose adoptado acuerdo de recepción alguno”*.

No obstante lo anterior, se pone de manifiesto que el Plan de Ordenación Municipal ha incorporado los terrenos al suelo urbano consolidado, de acuerdo con el artículo 50 de sus Normas Urbanísticas, por lo que procede su ejecución mediante el régimen de actuaciones edificatorias, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de solventar las insuficiencias señaladas en el artículo 45.2 del TRLOTAU hasta alcanzar la condición de solar.

SEXTA.- Finalización.

Según lo dispuesto en el artículo 114.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución

“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.

El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio.”



Por último, se pone de manifiesto que el Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente en sesión de 31 de octubre de 2009 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y cuyo acuerdo aprobatorio fue publicado en el DOCM nº 125, de 1 de julio de 2010, ha incorporado los terrenos al suelo urbano consolidado, de acuerdo con el artículo 50 de sus Normas Urbanísticas, por lo que procede su ejecución mediante el régimen de actuaciones edificatorias, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de solventar las insuficiencias señaladas en el artículo 45.2 del TRLOTAU hasta alcanzar la condición de solar.»



D. Isidro Javier Zapata Romero aclara que, a partir de los siguientes puntos, son prórrogas o resoluciones de Programas de Actuación Urbanizadora que dan una idea de cómo se encuentra la actividad urbanística. Comenta, asimismo, respecto de la solicitud de prórroga del PAU de Villarromán IV de Cuenca, que se ha incluido en el orden del día y después no ha dado tiempo a que llegaran los informes, por lo que se saca de los puntos del orden del día para tratarlos en la siguiente Comisión.



Acta 1/2013

D. Emilio Díaz indica que si estuvo en marzo, si se requirió para subsanación, señalando el Vicepresidente que en marzo vino para otra serie de cuestiones (modificación puntual del área para elevar ésta al Consejo Consultivo). Indica D. Emilio Díaz que pedían un plazo de 8 años de actuación y el Vicepresidente indica que el Ayuntamiento ha aportado documentación a finales de febrero, que lleva en marcha el PAU desde el 2007, está inmerso en un proceso muy judicializado, por lo que hay que verlo con mucho detenimiento. La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo dijo que no a la propuesta de dos fases y 8 años. Ahora no se pide exactamente lo mismo, aportándose mucha más justificación y documentación que es lo estamos estudiando detenidamente, para motivarlo y analizarlo bien.

4. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 17 DEL SUELO URBANO DE LAS ANTIGUAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ILLESCAS. (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLTAU (111 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2000, DE 16 DE JUNIO). (EXP. RES. PAU UE 17/2012).

A las 10:22 horas se prosigue con el examen del cuarto punto del orden del día, referente a la UA 17, que es colindante con la anterior UA 16. Pone de manifiesto la Ponente que igual que el POM de Illescas puso la UA 16 de Suelo urbano consolidado, sin embargo, la 17 es Suelo urbano no consolidado -la siguió metiendo en unidad de actuación-, abarca un área de 3,8 Hectáreas y establece la densidad poblacional en 712 Habitantes.

Se adjudicó el 27 de enero de 2005 a Promotora Crisemife, S. L., y se suscribió el correspondiente convenio el 31 de marzo de 2006, estableciendo un plazo de 5 años. Prosigue señalando que el agente urbanizador presentó escrito exponiendo el estado de la urbanización (84% de obra ejecutada) y que por imposibilidad de sufragar gastos originados por trabajos de urbanización y se ejecute el aval depositado para poder concluir las obras, a lo que el arquitecto municipal informa señalando que no se presentó solicitud de recepción de las obras a fecha 20 de julio de 2011, y que estaba paralizada la urbanización. Se indica que hubo cesión de urbanización a Construcciones y Producciones Seseña 2000, S. L., que es a quien se dirige la resolución del PAU.

Señala seguidamente la Ponente que se inició expediente de resolución, caducó y se reinició el 17 de agosto por declaración en situación legal de concurso y dado que se ha contrastado que las obras de urbanización están paradas y no concluidas éstas en el plazo de 5 años. La Promotora Crisemife, S. L., formula alegaciones, solicitando que se tenga en cuenta que ha invertido una serie de cantidades y que se le devuelvan con cargo a la fianza, y el Secretario emite informe que determina que la fianza está como garantía de que se van a ejecutar las obras de urbanización.

Los técnicos municipales indican que la obra ejecutada está entre el 85 y 93 % y que la valoración real en mercado a día de hoy está en una cantidad superior a la fijada en proyecto



Acta 1/2013

y que habría que añadir otros gastos, y el aval existente no es suficiente para cubrir las obras de urbanización pendientes de ejecutar y de otros gastos.

El Secretario determina que la resolución por causa de concurso es potestativa para la Administración, y que el PAU señaló 5 años, y resulta viable la resolución de la adjudicación del PAU, por incumplimiento de las obligaciones esenciales. En las consideraciones se determina que sí procede la resolución del PAU por el incumplimiento de una obligación esencial que es causa legítima de la resolución de la adjudicación.

D. Rafael Pérez de Ágreda pregunta que en ese caso ¿cómo se termina la obra si el aval no es suficiente? La Ponente indica que el Ayuntamiento no ha querido aclarar cómo va a seguir, dice que nosotros consideramos que está en suelo urbano no consolidado, según el POM, por lo que el Ayuntamiento verá si volver a sacar el PAU. Nosotros no vamos a hacer la declaración de solar. Es una actuación sistemática. No es suelo urbano consolidado hasta que no se ejecutan y se reciben las obras por el Ayuntamiento, entonces el Ayuntamiento deberá valorar las opciones previstas. D. Isidro Javier Zapata Romero señala que el Ayuntamiento habrá de determinar cómo acabar, cómo se resuelve, y cómo se costea.

La Ponente dice que a nosotros se nos ha dicho que hay un 84% de la obra adjudicada. El POM establece la clasificación de suelo urbano no consolidado, sujeto a una actuación sistemática, y ésta acaba con la recepción, y no la hay, por lo tanto, el Ayuntamiento podrá determinar si excluir el PAU de una unidad de actuación, con la modificación del POM, y podrá determinar si dar la licencia.

D. Rafael Pérez de Ágreda señala que su temor es sobre si los particulares que han hecho aportaciones en terrenos, y no se termina la ejecución de la obra, y se quedan colgados con terrenos pero sin ejecución de la obra, que podrán recurrir lo que aquí se determine. D^a Ana María Rodríguez-Monteverde indica que se trata de resolver el contrato, y quedan obras pendientes, y entiende que conviene un estudio del expediente, y mejor una modificación del POM.

D. Isidro Javier Zapata Romero señala que el Ayuntamiento tendrá que resolver el PAU y ver si con las obras que quedan por ejecutar puede sacar un nuevo PAU, para no cargar más a unos que a otros propietarios, con lo que quede ahora. La Ponente señala que la empresa está en concurso de acreedores, ha paralizado las obras, no va a seguir y la única solución que hay es resolver el contrato.

D. Ángel Quereda indica que normalmente cuando hay resoluciones de contratos, ello lleva aparejado, si procede, una indemnización de daños y perjuicios; señalando la Ponente que nosotros informamos la resolución y el Ayuntamiento es el que resuelve y ve qué indemnizaciones proceden, y lo que conviene a la situación, indica que entiende que es peligroso pronunciarnos sobre la declaración de edificabilidad, ya que con la clasificación de suelo urbano consolidado nadie tiene la obligación de urbanizar lo pendiente, y la declaración de solares no se podrá hacer desde la Comisión a no ser que se nos justifique adecuadamente, por lo que es mejor no hacerla, y que se requiere la recepción por el Ayuntamiento para que pasen a ser suelo urbano consolidado. Continúa reiterando la Ponente



Acta 1/2013

que nosotros no nos pronunciamos sobre el tema indemnizatorio en la propuesta que es objeto del informe de la Comisión Regional, no alteramos las condiciones del Plan en nuestra propuesta (un criterio que altere lo que dice el planeamiento). No parece que proceda una nueva programación, faltando un 15% de obras por hacer, sugiere que el Arquitecto municipal estudie las cuestiones pendientes, los gastos y las aportaciones de los propietarios, y que para ser solar a cada propietario se le pida que aporte o ejecute las obras que faltan, y para ello se requiere que haya una declaración del Ayuntamiento y un cambio en el régimen establecido (de actuación sistemática, y el régimen por actuación urbanizadora es asistemático), por ello no se quiere hacer un cambio de régimen desde la Comisión).

D. Jesús Pintado Manzaneque pregunta a la Ponente que si cuando se habla de porcentajes de obra ejecutada, si se refiere a terreno ya urbanizado o a unidades de obra, indicando la Ponente que se refiere a presupuesto (85 a 93% aproximadamente). Continúa D. Jesús Pintado señalando que cabe que queden determinadas unidades de obra pendientes, que no sean estrictamente necesarias para llegar a la consideración de solar. Indicando la Ponente que se requiere una modificación del plan, dado que hay delimitación de una unidad, y no ha habido recepción. Propone D. Jesús Pintado Manzaneque que se modifique en lo que proceda el proyecto de urbanización para poder terminar las obras en la medida que se pueda con el presupuesto disponible en la fianza, y recibirlas, señalando la Ponente que eso es razonable, pero deberá ser el Ayuntamiento el que deba tramitar la correspondiente recategorización de suelo de urbano no consolidado incluido en delimitación de unidad de actuación, a suelo urbano consolidado, y que entiende que ello es con la previa resolución de la adjudicación.

D. Emilio Díaz señala que conoce por práctica de sus asociados al final depende de qué parte de obra quede ejecutada (cuando queda por ejecutar, por ejemplo, mobiliario urbano y zonas verdes –parte de obra no fundamental-), el Ayuntamiento puede llegar a un acuerdo con los propietarios de aplazar el deber de urbanizar, y recibir la obra con convenio con los propietarios; indica que aquí el problema es cuando hay propietarios con cuotas pendientes y en tal caso hace la cosa mucho más interesante, cuestión que será analizada por el propio Ayuntamiento previo, a la resolución. Incluso cabe en algunos municipios que sea el propio Ayuntamiento el que ejecute por gestión directa, cuando estén hechos los servicios comunes, y en tal caso se convierte en fiscalizador de la parte de cada propietario.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 114.2.c) del Reglamento para la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, y artículo 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Illescas de 17 de agosto de 2012, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora



Acta 1/2013

de la UE-17 de Illescas (TOLEDO), acordada a favor de CONSTRUCCIONES Y PRODUCCIONES SESEÑA 2000, S. L., por incumplimiento de las restantes obligaciones esenciales, debido a la paralización de las obras de urbanización y/o subsanación de las mismas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 111.g) del TRLCAP, sin perjuicio de que el Ayuntamiento valore otras posibilidades ajustadas a Derecho en cuanto convenga a los intereses generales, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

PRIMERA: Régimen jurídico de las relaciones derivadas de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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, de aplicación por el ámbito temporal de referencia (actualmente, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo) prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en el artículo 117 del citado Texto Refundido 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 del TRLOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

El artículo 125 del TRLOTAU referido a la ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora, establece 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. 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.” [...]

Este sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador encargado de la urbanización a la normativa de contratación pública, tiene, entre otras consecuencias, que aquella se encuentra investida de determinadas prerrogativas entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica – formalizada mediante el convenio urbanístico suscrito- y la determinación de los efectos de ésta. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La

Acta 1/2013

Mancha en reiteradas ocasiones (valga por todos Dictamen 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.

SEGUNDA: Procedimiento.

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora es el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, esto es, el 17 de agosto de 2012. Dicho procedimiento 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.

TERCERA.- Causas de resolución.

El TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de los Programas de Actuación Urbanizadora, limitándose a señalar en el artículo 125 transcrito que las relaciones derivadas del mismo se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. Por su parte, el artículo 114.1 del 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, referido a las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, no resultan de aplicación al presente caso, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación.

En consecuencia, como la adjudicación del referido PAU de la UE-17 se produjo por Acuerdo del Pleno de Illescas de 27 de enero de 2005, las relaciones derivadas de dicha adjudicación quedan sujetas a la normativa contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, habida cuenta de que la Disposición Transitoria Primera de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público establece que "*Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior*".



Del Decreto de Alcaldía por el que se inicia el procedimiento de resolución de la adjudicación, resulta que aquella se sustenta en diversos incumplimientos por parte del agente urbanizador, en concreto que:

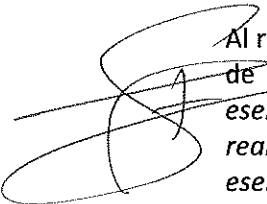


Acta 1/2013

- *La mercantil agente urbanizador, Construcciones y Producciones Seseña, S. L., ha sido declarada en situación legal de concurso por el Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Madrid, Auto 144/2011.*
- *Y se ha contrastado la paralización de las obras de urbanización y/o subsanación de las mismas, no habiendo concluido éstas antes de los cinco años desde su inicio.*

Respecto a esta situación de concurrencia de causas de resolución debe tenerse en cuenta la doctrina sentada por el Consejo de Estado y acogida por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (Dictamen nº 88/2010, entre otros) sobre la preeminencia de aquella causa que primero se perfeccione en el tiempo. Afirmaba así el superior órgano consultivo del Gobierno, (entre otros en el Dictamen 360/2003, 27 de marzo) que *"De acuerdo con reiterada doctrina de este Consejo de Estado, cuando son alegadas varias posibles causas de resolución procede aplicar la primera que se haya producido en el tiempo, siempre, claro está, que haya quedado acreditada"*

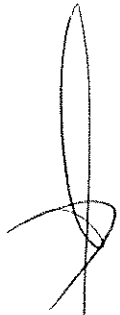
En el presente caso, ha de entenderse que de las causas aducidas por el Ayuntamiento, y de la documentación que obra en el expediente, la primera que surge en el tiempo es el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, establecida en el artículo 111.g) del TRLCAP, debido a la paralización de las obras de urbanización y/o subsanación de las mismas.



Al respecto, el Secretario del Ayuntamiento en el informe emitido con fecha 14 de enero de 2013 señala que *"[...] es causa de resolución el incumplimiento de las condiciones esenciales del contrato y destaca que resulta esencial a la ejecución del PAU la realización de las obras de urbanización pues, con la reparcelación, son éstas el objeto esencial, propio del PAU sin las cuales este no tiene sentido y aparentemente según el informe del Técnico Municipal los mismos defectos que denuncian en el informe de 20 de noviembre de 2010 subsisten, desde al menos julio de 2010, en razón de lo que el arquitecto municipal señala en su informe de 20 de julio de 2011 cuando indica que se aprecia la paralización de las obras por más de un año.*

De forma que resulta viable la resolución de la adjudicación del PAU en los términos promovidos por incumplimiento de las condiciones esenciales del PAU adjudicado."

CUARTA: Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.



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 supuesto objeto de informe no se formula oposición, por lo que no resulta preceptiva la solicitud de Dictamen al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

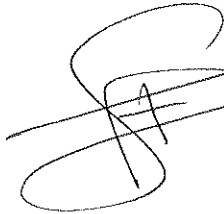


Acta 1/2013

QUINTA: Consecuencias.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 116.a) del RAE, los arquitectos municipales en el informe de 20 de noviembre de 2012 no se pronuncian de forma expresa sobre la declaración de edificabilidad de los terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuya persona propietaria haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización, relacionan las deficiencias que persisten en la urbanización y que deberían ser objeto de subsanación previa a la recepción por el Ayuntamiento y el volumen de la obra ejecutada.

Por su parte, el Secretario en su informe de 14 de enero de 2013 destaca que, a lo largo de la ejecución de las obras, consta la emisión de informes por parte de los Servicios Técnicos municipales advirtiendo de las distintas deficiencias, de lo que es conocedor el urbanizador, no habiendo solicitado la recepción.



Al clasificarse en el Plan de Ordenación Municipal la unidad de actuación como suelo urbano no consolidado, el ámbito adquirirá la condición de suelo urbano consolidado cuando se produzca la recepción de las obras de urbanización.

SEXTA: Finalización.

Según lo dispuesto en el artículo 114.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución

"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.

El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio." »

- 
- 5. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SR-7 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CABANILLAS DEL CAMPO (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (111 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2000, DE 16 DE JUNIO). (EXP. RES. PAU 14/2012).**

A las 10:42 horas procede la Ponente a explicar el siguiente asunto, señalando que es un Sector residencial, de 12,4 Has y 310 viviendas, y en este caso ha habido varias cesiones de la condición de agente urbanizador (se adjudicó en agosto de 2006 a Lorenzo Promociones y Servicios Inmobiliarios, S. A., que cedió esa condición a Inaco Promociones y Obras, S. A., que



Acta 1/2013

sí formalizó en escritura pública y se constituyó la garantía y después intentó ceder a Inmomad, S. L., pero dicha cesión no se ha formalizado correctamente por lo que las obligaciones se exigen al cedente).

No hay nada ejecutado (hay un informe técnico que señala que no se han iniciado las obras), se inicia el 15 de mayo de 2012 el expediente de resolución. Los fundamentos de la resolución son por incumplimiento de la obligación esencial de inicio material de las obras en plazo y se ha incumplido obligaciones contractuales esenciales de ejecución de obras de urbanización conforme a los plazos marcados por la legislación vigente y el convenio urbanístico, e incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, entre ellas, el incumplimiento de las condiciones por las que se autorizó la cesión. No se presentan alegaciones y se propone informar favorablemente la resolución de la adjudicación del PAU acordada a favor de Inaco Promociones y Obras, S. A., en los términos expuesto, según lo dispuesto en el artículo 111.g) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 114.2.c) del Reglamento para la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, y artículo 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo de 15 de mayo de 2012, sobre posible la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector de suelo urbanizable residencial SR-7 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (GUADALAJARA), acordada a favor de INACO Promociones y Obras, S. A., puesto que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 111.g) del TRLCAP, es causa de resolución el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, sin perjuicio de que el Ayuntamiento valore otras posibilidades ajustadas a Derecho en cuanto convenga a los intereses generales, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

PRIMERA: Régimen jurídico de las relaciones derivadas de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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, de aplicación por el ámbito temporal de referencia (actualmente, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo) prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta.



Acta 1/2013

Esta última es definida en el artículo 117 del citado Texto Refundido 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 del TRLOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

El artículo 125 del TRLOTAU referido a la ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora, establece 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.

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." [...]

Este sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador encargado de la urbanización a la normativa de contratación pública, tiene, entre otras consecuencias, que aquélla se encuentra investida de determinadas prerrogativas entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica – formalizada mediante el convenio urbanístico suscrito- y la determinación de los efectos de ésta. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en reiteradas ocasiones (valga por todos Dictamen 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.

SEGUNDA: Procedimiento.

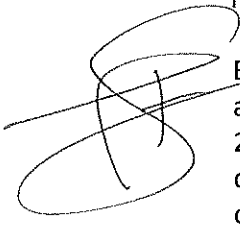
De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora es el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, esto es, el 15 de mayo de 2012. Dicho procedimiento se encuentra regulado en el 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.



Acta 1/2013

TERCERA.- Causas de resolución.

En relación con el régimen jurídico aplicable, el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de Programas de Actuación Urbanizadora, limitándose a señalar en el artículo 125 transcrito que las relaciones derivadas del mismo se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. Por su parte, el artículo 114.1 del 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, referido a las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, no resultan de aplicación al presente caso, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación.



En consecuencia, como la adjudicación del referido PAU del Sector SR-7 se produjo por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo de 21 de agosto de 2006, las relaciones derivadas de dicha adjudicación quedan sujetas a la normativa contenida en el TRLCAP, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, habida cuenta de que la Disposición Transitoria Primera de la Ley 30/2007 establece que *"Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior"*.

Determinado así el régimen jurídico aplicable, procede abordar el análisis de las causas de resolución invocadas. El Ayuntamiento de Cabanillas del Campo funda el expediente resolutorio en las siguientes causas:

a) Incumplimiento de la obligación esencial del inicio material de las obras de urbanización conforme a los plazos establecidos, en relación con el artículo 111.e) del TRLCAP.

b) Incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales; causa establecida en el artículo 111.g) del TRLCAP, considerando como tales:

- El incumplimiento culpable de las condiciones en las que se autorizó la cesión de la condición de agente urbanizador por parte de INACO a Inversiones Inmomad, S. L.
- El abandono de hecho de la ejecución del PAU de modo injustificado.

c) La declaración de concurso, establecida en el artículo 111.b) del TRLCAP.



Respecto a esta situación de concurrencia de causas de resolución debe tenerse en cuenta la doctrina sentada por el Consejo de Estado y acogida por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (Dictamen nº 88/2010, entre otros) sobre la preeminencia de aquella causa que primero se perfeccione en el tiempo. *Afirmaba así el superior órgano consultivo del Gobierno, (entre otros en el Dictamen 360/2003, 27 de marzo) que "De acuerdo con reiterada doctrina de este Consejo de Estado, cuando*



Acta 1/2013

son alegadas varias posibles causas de resolución procede aplicar la primera que se haya producido en el tiempo, siempre, claro está, que haya quedado acreditada

En el presente caso ha de entenderse que de las causas aducidas por el Ayuntamiento, la primera que surge en el tiempo es el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, causa establecida en el artículo 111.g) del TRLCAP, debido al incumplimiento culpable de las condiciones en las que se autorizó la cesión de la condición de agente urbanizador por parte de INACO a Inversiones Inmomad, S. L., pues si bien INACO estaba declarada en concurso voluntario mediante Auto de 5 de junio de 2009, el Ayuntamiento decidió continuar y autorizar la cesión por considerar que se prestaban las garantías suficientes para la ejecución del PAU.

Respecto incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales como causa de resolución, el Oficial Mayor en el informe emitido con fecha 14 de febrero de 2012 señala que *"considerando que la autorización de la cesión fue notificada el 2 de julio de 2010, el plazo otorgado de dos meses desde la notificación de la resolución de autorización para el otorgamiento de escritura pública ha transcurrido sobradamente. [...]"*

El incumplimiento de los requisitos de la cesión impide que se cumpla el requisito del artículo 117.2 del TRLOTAU, esto es que el tercero cesionario se subroga en todas sus obligaciones, las del cedente, ante la Administración actuante, pudiendo afirmarse que el llevar a término la cesión de la condición de agente urbanizador es responsabilidad tanto del cedente como del cesionario, pero que si finalmente no se materializa en forma, todas las obligaciones se mantienen en el cedente y que en consecuencia sobre él recaen todas las responsabilidades por incumplimiento de la adjudicación de cara al Ayuntamiento, sin perjuicio de las que pudiera haber de otra índole".

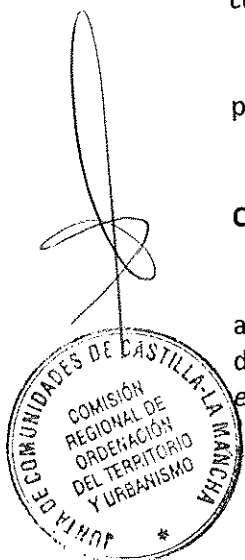
CUARTA: Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

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 supuesto objeto de informe no se formula oposición alguna por lo que no resulta preceptiva la solicitud de dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

QUINTA: Consecuencias.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 116.a) del RAE, de acuerdo con los antecedentes que obran en el expediente y según se hace constar en el informe de 26 de octubre de 2012 emitido por el Oficial Mayor, *no procede la declaración de edificabilidad de los terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar, puesto que*



Acta 1/2013

no se han iniciado las obras de urbanización, no constando contribución alguna de los propietarios a las cargas de urbanización.

SEXTA.- Finalización.

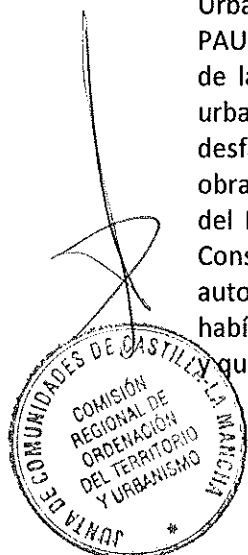
El artículo 114.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución dispone que "El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución 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.

El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio."

6. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR AR-20 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MANZANARES (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (111 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2000, DE 16 DE JUNIO). (EXP. RES. PAU 15/2012).

Siendo las 10:50 horas se continúa con la exposición del sexto punto del orden del día de la sesión, sobre resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector AR-20 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (Ciudad Real). Está prevista para talleres y servicios, y es un área que el Plan lo ha clasificado como urbana, y hay un problema con los informes de carreteras (desde el inicio no cuentan con el visto bueno sobre enlaces por la Administración de carreteras).

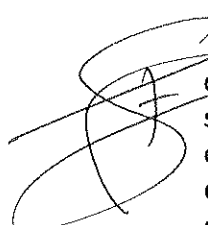
Señala que consta la aprobación del PAU en 31 de julio de 2007 en base a una alternativa técnica propuesta por la empresa Gesprohenar, S. L., pero se adjudicó a los que presentaron la proposición jurídico-económica que es la Agrupación de Interés Urbanístico AR-20. Se constituyó el aval bancario y el convenio y se comprometió formalmente al cumplimiento de las obligaciones y compromisos en 3 años. En 7 de mayo de 2008 la Agrupación de Interés Urbanístico solicita la suspensión provisional de la garantía por la imposibilidad de ejecutar el PAU en los términos diseñados por la Alternativa Técnica en virtud de un informe desfavorable de la Demarcación de Carreteras del Estado sobre la solicitud de autorización de obras de urbanización. En 4 de febrero de 2009 el Ayuntamiento remite al urbanizador un informe desfavorable de la Demarcación carreteras con determinadas prescripciones, y prohibición de obras para dotar de nuevos accesos o mejoras de los existentes. El que presentó la alternativa del PAU solicitó al Ayuntamiento que se resuelva el PAU por incumplimiento de los plazos. Consta una serie de emisión de informe técnicos que señalan que, si bien no se contaba con la autorización del Ministerio de Fomento para construir la rotonda prevista, el Ayuntamiento no había aprobado el proyecto de urbanización, por deficiencias en los proyectos de electricidad, que sigue sin haberse aprobado el proyecto de reparcelación, con advertencia de resolución



Acta 1/2013

del PAU, y manifiestan la propuesta del Ayuntamiento, para desbloquear la ejecución, de recepción parcial de las mismas; cuestión que adjudicatario no ha aceptado, y ante los requerimientos al efecto, éste solicita la resolución de la adjudicación del PAU ante la imposibilidad de la ejecución de la alternativa técnica aprobada, que se le exima del cumplimiento de sus obligaciones y se le devolviera la garantía depositada.

El Secretario y Arquitecto emiten informe respecto de este escrito del agente urbanizador, señalando que discrepan de algunos motivos alegados y consideran como actitud no positiva la del agente urbanizador frente a la propuesta del Ayuntamiento para no demorar el inicio de las obras mediante la recepción parcial de las mismas, y reconocen la incidencia del informe de carreteras en la ejecución total y el cumplimiento de los plazos según el proyecto y manifiestan expresamente que esta incidencia junto con el cambio de circunstancias actuales por la crisis económica, hace entendible que el agente urbanizador no quiera continuar con el PAU, pretendiendo su resolución con devolución del aval.



D. Emilio Díaz pregunta a la Ponente si el Ayuntamiento propone la recepción parcial, a lo que ésta contesta que hay problemas con un informe de carreteras. D. Emilio Díaz le pregunta si el PAU contemplaba la ejecución por fases, contestando la Ponente que hay unas edificaciones previas hechas que debían ser objeto de legalización, y no está claro lo que se ha ejecutado, y al iniciar el procedimiento no piden incautación de la fianza, incidido por las circunstancias del informe de carreteras. Entiende que no van a volver a sacar el PAU en adjudicación. También señala que no se han iniciado las obras.

D. Jesús Pintado Manzaneque indica que le extraña que llegue tan avanzado el PAU, cuando faltan informes iniciales como el de carreteras; precisando la Ponente que la aprobación por el Ayuntamiento condicionada es peligrosa, dado que se basa en una alternativa técnica que tenía que haber previsto expresamente los accesos, con informe favorable.

D. Rafael Pérez de Agreda pregunta si ha habido alegaciones por los propietarios que aportan los terrenos; contestando la Ponente que parece que no ha ejecutado nada, y como se consta informe municipal en el que se indica textualmente que no procede compensación económica alguna por parte del Ayuntamiento a la Agrupación de Interés Urbanístico, ya que no se le han causado daños, ni perjuicios, consecuencia de medidas unilaterales de la Administración actuante, que le hayan dificultado, agravado o impedido el normal desarrollo de la gestión de la actuación. Habla de que la Agrupación de Interés Urbanístico deberá devolver a los propietarios afectados los importes recaudados, en su caso, por gastos de urbanización, efectivamente satisfechos y no aplicados a su destino; no constando en el Ayuntamiento la recaudación de cuotas de urbanización por el agente urbanizador para esta actuación urbanizadora.

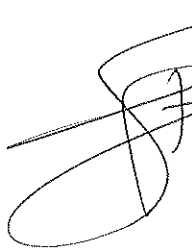


Por último, entiende la Ponente que hay renuncia del urbanizador, aclara que no se han presentado alegaciones, y que sí es causa de resolución dicha renuncia de acuerdo con la Ley de Contratos, por incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales, por lo que se emite informe favorable.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:



Acta 1/2013



«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 114.2.c) del Reglamento para la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, y artículo 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Manzanares de 31 de julio de 2012, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del AR-20 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (Ciudad Real), acordada a favor AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO AR-20, por incumplimiento de las restantes obligaciones esenciales, debido a la renuncia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 111.g) del TRLCAP, sin perjuicio de que el Ayuntamiento valore otras posibilidades ajustadas a Derecho en cuanto convenga a los intereses generales, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

PRIMERA: Régimen jurídico de las relaciones derivadas de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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, de aplicación por el ámbito temporal de referencia (actualmente, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo) prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en el artículo 117 del citado Texto Refundido 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 del TRLOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

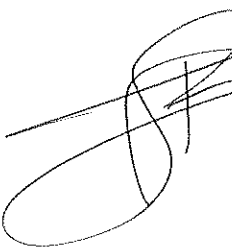
El artículo 125 del TRLOTAU referido a la ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora, establece que:

“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.”



Acta 1/2013

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.” [...]



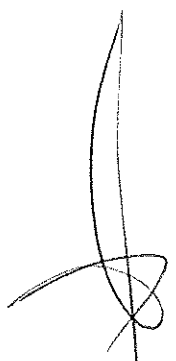
Este sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador encargado de la urbanización a la normativa de contratación pública, tiene, entre otras consecuencias, que aquella se encuentra investida de determinadas prerrogativas entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica – formalizada mediante el convenio urbanístico suscrito- y la determinación de los efectos de ésta. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en reiteradas ocasiones (valga por todos Dictamen 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.

SEGUNDA: Procedimiento.

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora es el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, esto es, el 31 de julio de 2012. Dicho procedimiento 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.

TERCERA.- Causas de resolución.

En relación con el régimen jurídico aplicable, procede destacar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de los Programas de Actuación Urbanizadora, limitándose a señalar en el artículo 125 transcrito que *“las relaciones derivadas del mismo se registrarán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas”*.

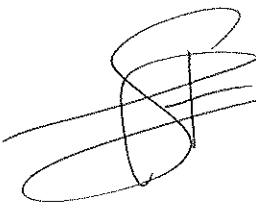


Por su parte, el artículo 114.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, referido a las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, no resulta de aplicación al presente caso, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación.



Acta 1/2013

En consecuencia, como la adjudicación del referido PAU del Área de Reparto 20 de Manzanares se produjo por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 31 de julio de 2007, previo a la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, las relaciones derivadas de dicha adjudicación quedan sujetas a la normativa contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, habida cuenta de que la Disposición Transitoria Primera de la Ley 30/2007 establece que *"Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior"*.

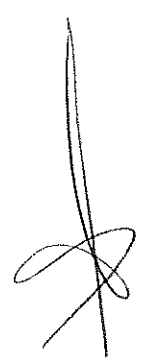


Determinado así el régimen jurídico aplicable, y respecto al análisis de la causa de resolución concurrente en el presente caso, hay que destacar que, aun cuando el Ayuntamiento de Manzanares no ha expresado en el acuerdo de inicio del expediente, ni en ninguno de sus informes, el precepto legal en el que se ampararía la causa de resolución de la adjudicación que se pretende, de los documentos incorporados al expediente y, en particular, del escrito del adjudicatario, se desprende su intención de no ejecutar las obras debido a circunstancias ajenas que imposibilitan materialmente la ejecución de la Alternativa Técnica aprobada.

Pese a que el Ayuntamiento ofreció al agente urbanizador la posibilidad de que aportase documento de finalización mediante resolución por mutuo acuerdo, no lo hizo.

Aunque el TRLCAP no se refiere a la renuncia del contratista como causa de resolución en el artículo 111 aplicable a los contratos en general y tan sólo configura en el artículo 264.j) la renuncia unilateral como causa específica de resolución del contrato de concesión de obras públicas, la Junta Consultiva de Contratación Administrativa en su Informe 27/99, de 30 junio, señala que *"debe entenderse que ello es debido, por aplicación de los principios generales de la contratación, a la consideración de la renuncia expresa como incumplimiento de las obligaciones esenciales del contrato, entre las que con carácter principal figura la de ejecutar las obras objeto del contrato adjudicado"*.

En consecuencia, la renuncia del agente urbanizador puede encajarse en el artículo 111.g) del TRLCAP que considera como causa de resolución el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.



Respecto a la garantía, el agente urbanizador solicita, al instar la resolución, que se proceda a la devolución de la garantía prestada y tanto el informe de 30 de julio de 2012 y el Acuerdo de 31 de julio de 2012 del Pleno del Ayuntamiento de Manzanares, así lo proponen, no habiendo notificado, por ello, dicho acuerdo al avalista, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 114.2.a) del RAE.

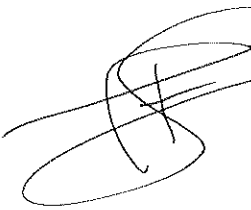
Para que proceda dicha incautación, ha de darse audiencia a la entidad avalista, tal y como dispone el artículo 114.2 citado. La omisión de dicho trámite repercute en la



Acta 1/2013

validez del procedimiento instado, al afectar a su indefensión y, por ello, si el Ayuntamiento de Manzanares decide finalmente incautarla, ha de proceder a otorgar trámite de audiencia al avalista.

CUARTA: Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.



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 supuesto objeto de informe no se formula oposición alguna, por lo que no resulta preceptiva la solicitud de Dictamen al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

QUINTA: Consecuencias.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 116.a) del RAE, y de acuerdo con los antecedentes que obran en el expediente, no procede la declaración de edificabilidad de los terrenos que hubieran alcanzado la condición de solar, dado que no se han iniciado las obras de urbanización, ni se ha aprobado el Proyecto de Urbanización.

SEXTA: Finalización.

Según lo dispuesto en el artículo 114.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución



"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.

El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio."»



Acta 1/2013

8. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 11 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (111 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2000, DE 16 DE JUNIO). (EXP. RES. PAU 8 /2012).



Siendo las 10:52 horas por la Ponente se pasa a exponer el último punto de la sesión, indicando que es un PAU residencial, es el Sector 11, de 8,9 Has. y en el que se propone unas 446 viviendas. Se adjudicó el 28 de mayo de 2008 a Nuevo Milenio Residencial de Viviendas, S. L., y se aprobó el proyecto de reparcelación el 18 de octubre de 2010 que está pendiente en el Registro de la Propiedad, pero no se llegó a formalizar el convenio urbanístico por incumplimiento a su vez la necesaria constitución de la garantía impuesta en el apartado 3 del artículo 110 TRLOTAU. Se inició el expediente de resolución el 28 de septiembre de 2012. Se advierten los incumplimientos del agente urbanizador: en cuanto a que no se ha ejecutado la urbanización en los plazos de desarrollo, no se ha constituido la garantía, ni formalización del convenio urbanístico, no se ha inscrito el proyecto de reparcelación, los terrenos no han adquirido la condición de solar, y existe una absoluta pasividad del urbanizador de continuar las obras de urbanización. Por ello se entiende como causa de resolución preferente, la no formalización del convenio, por no quedar constituida la garantía.

Asimismo pone de manifiesto la Ponente que hay una incidencia independiente con las obras de urbanización y es que el Ayuntamiento puso una parcela dotacional a disposición del SESCOAM para construir un helipuerto, pero ello, en modo alguno, afecta a la obras de urbanización ni a la resolución del PAU.

D. Rafael Pérez de Ágreda pregunta si es aplicable el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público de 2007, contestando la Ponente que ello se ha tenido en cuenta pero sin atender a la modificación posterior a la fecha de adjudicación, puesto que la Ley se ha modificado en 2011.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:



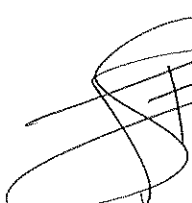
«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 114.2.c) del Reglamento para la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, y artículo 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pedro Muñoz de 28 de septiembre de 2012, sobre la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 11 del Plan de Ordenación Municipal de Pedro Muñoz (Ciudad Real),



Acta 1/2013

acordada a favor de Nuevo Milenio Residencial de Viviendas, S. L., puesto que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 206.f) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, es causa de resolución del contrato la falta de formalización en plazo (consecuencia, asimismo, de la obligación de constitución de garantía definitiva del art. 135.4 del citado texto legal) y subsidiariamente por la concurrencia de las causas previstas en el artículo 114.d) y f) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

PRIMERA: Régimen jurídico de las relaciones derivadas de los Programas de Actuación Urbanizadora.



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, de aplicación por el ámbito temporal de referencia (actualmente, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo) prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en el artículo 117 del citado Texto Refundido 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 del TRLOTAU, los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

El artículo 125 del TRLOTAU referido a la ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora, establece 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.

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.” [...]



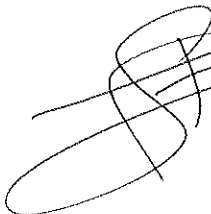
Este sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador encargado de la urbanización a la normativa de contratación pública, tiene, entre otras consecuencias, que aquélla se encuentra investida de determinadas prerrogativas entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica – formalizada mediante el convenio urbanístico suscrito- y la determinación de los efectos de ésta. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en reiteradas ocasiones (valga por todos Dictamen 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



Acta 1/2013

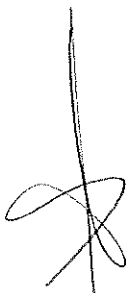
público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

SEGUNDA: Procedimiento.



El ejercicio de esta potestad se encuentra reglado desde el punto de vista formal y material, de tal forma que sólo puede ser ejercida a través del procedimiento reglamentariamente establecido y cuando concurren las causas definidas en la Ley. El Decreto 29/2011, de 14 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de aplicación por lo dispuesto en su Disposición Transitoria Segunda, regula en el apartado primero del artículo 114 las causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora, y en el apartado segundo del mismo el procedimiento de resolución, siendo de aplicación supletoria la legislación general de la contratación del sector público. En el presente caso, la adjudicación del PAU se produjo por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pedro Muñoz de 28 de mayo de 2008, vigente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, de aplicación en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera 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. En consecuencia, la normativa contenida en la Ley de Contratos del Sector Público (Ley 30/2007) resulta aplicable a las relaciones que se deriven de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora en lo no previsto en el TRLOTAU y el Reglamento de Actividad de Ejecución.

TERCERA.- Causas de resolución.



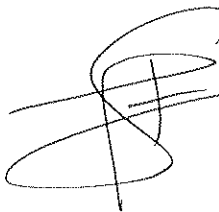
El Ayuntamiento de Pedro Muñoz inicia expediente de Resolución de la adjudicación por reiterados incumplimientos del Agente Urbanizador subsumibles en las causas de resolución establecidas en el artículo 206 f) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público, así como en el artículo 114 del Reglamento de Actividad de Ejecución. El primero señala que es causa de resolución del contrato la no formalización del contrato en plazo, precepto plenamente aplicable al supuesto planteado, puesto que la suscripción del correspondiente convenio urbanístico formaliza la adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, tal y como señala el artículo 129 del TRLOTAU. En este sentido, la falta de constitución de garantía definitiva trae como consecuencia la imposibilidad de la adjudicación definitiva del contrato y en consecuencia de su correspondiente formalización, como resulta de lo preceptuado en el artículo 135.4 *in fine* de la Ley 30/2007. El carácter preferente del incumplimiento de la formalización del Convenio Urbanístico como causa de resolución por aplicación del artículo 206 f) de la Ley 30/2007 se predica, entre otros órganos consultivos, de numerosos dictámenes del Consejo de Estado. Así, en su Dictamen 2230/2004 de 14 de octubre señala que *de acuerdo con una consolidada doctrina (...) con carácter general en caso de concurrencia de varias causas de resolución de un contrato administrativo debe aplicarse de manera preferente la causa que se hubiere producido antes desde un punto*



Acta 1/2013

de vista cronológico. Dicha doctrina resulta de numerosos dictámenes, entre los que cabe citar los números 717/91, 718/91 y 719/91, de 20 de junio de 1991, 1.656/92, de 27 de enero de 1993, 712/94, de 23 de junio de 1994, y 740/95 y 741/95, de 25 de mayo de 1995. Es paradigmático de esta doctrina el Dictamen número 47.892, de 4 de julio de 1985, en el que se dice que "cuando concurren diversas causas de resolución del contrato con diferentes efectos en cuanto a las consecuencias económicas de la extinción debe atenderse a la que haya aparecido con prioridad en el tiempo". Por último, el nº 55.564, de 31 de enero de 1991, precisó que "el criterio fundamental, por tanto, es el de la preferencia por la causa primeramente perfeccionada en el tiempo -es decir, aquella que ha quedado integrada por todos y cada uno de sus perfiles institucionales- y será, por tanto, la que rija el régimen sustantivo de la resolución".

CUARTA: Otras causas de resolución.



El incumplimiento de los normales plazos de desarrollo y ejecución de los proyectos a desarrollar, de la inexistencia de terrenos que hayan alcanzado la condición de solar y de la absoluta pasividad del Agente Urbanizador en lo que se refiere a la continuación de obras de urbanización con el correspondiente perjuicio a los propietarios que han sufrido la ejecución correspondiente sin haber obtenido compensación alguna son conductas subsumibles en las causas de resolución previstas en el artículo 114 d) y f) del Reglamento de Actividad de Ejecución, que señalan que son causas de resolución (letra d) "la demora en el cumplimiento de plazos parciales (...) cuando se aprecie imposibilidad del cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público..." y "el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora" (letra f), si bien deben apreciarse subsidiariamente respecto de la causa original y principal de resolución ya citada en el fundamento de derecho precedente.

QUINTA: Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.



De conformidad con lo dispuesto en el artículo 114.2 d) del Reglamento de la Actividad de Ejecución 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", no es preceptiva la solicitud de dictamen al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, puesto que no se han presentado alegaciones en el trámite de audiencia concedido al efecto y, por tanto, no se ha producido oposición por el agente urbanizador y/o avalista a la resolución del Programa.



Acta 1/2013

SEXTA: Finalización.

El artículo 114.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución dispone que *"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.*

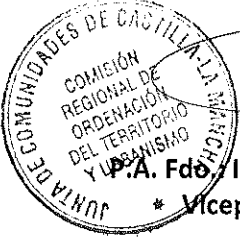
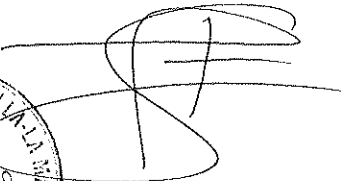
El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio."»

9. RUEGOS Y PREGUNTAS.

No habiendo ruegos ni preguntas, el Sr. Vicepresidente de la Comisión da por finalizada la sesión, siendo las once y dos minutos del día ocho de marzo de dos mil trece.

Vº Bº

LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN



P.A. Fdo.: Isidro Javier Zapata Romero.
* Vicepresidente de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo.: M^a Carmen García Muñoz