



## Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Acta 4/2012

### 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. Conrado Angulo Heras. Jefe de Servicio de Investigación.

- Sra. Directora General de Calidad e Impacto Ambiental. Representada por D<sup>a</sup> Susana Cabrera Alba. Jefa de Servicio de Desarrollo Sostenible.

- Sra. Secretaria General de Educación, Cultura y Deportes. Representada por D<sup>a</sup> Elena Fernández López. Jefa de Servicio de Proyectos.

- Sr. Director General de Protección Ciudadana. D. Antonio Puerto Gómez.

- Sra. Directora General de Familia, Menores y Promoción Social. Representada por D<sup>ña</sup>. Carmen Mateo Castañeyra. Jefa de Servicio de Integración Social.

- Sr. Director Gerente de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha. Representado por D<sup>ña</sup>. Vanesa Aranda García. Jefa de Sección de Infraestructura Hidráulica.

- Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina (Toledo). D. Gonzalo Lago Viguera.

- En representación de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha. Representado por D. Francisco Castilla.

- En representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha. D<sup>ña</sup>. María de los Ángeles Jerónimo de Paz. Vicedecana.

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

- Representantes en materia de ordenación territorial y urbanística. D. Serapio Cabañas Páez y 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<sup>a</sup> Belén López Donaire. Coordinadora.

#### PONENTE:

- D<sup>ña</sup>. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell. Jefa de Servicio de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

#### SECRETARIA:

- D<sup>ña</sup>. M<sup>a</sup> 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 y treinta horas del día 26 de diciembre de 2012, 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, felicita la Navidad y agradece la presencia de los asistentes a esta última Comisión del presente año, y da por iniciada la sesión.



Acta 4/2012

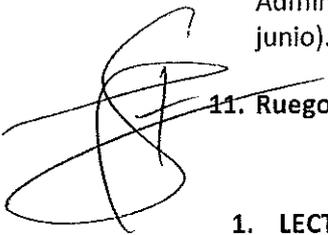
**ORDEN DEL DÍA**

1. **Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior** de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el día 11 de octubre de 2012.
2. **Modificación Puntual nº 51 de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete: INNOVACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL USO DOTACIONAL. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5.2.6 DE LAS NNUU Y CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE PARCELAS DOTACIONALES, DE "SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO" A "SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, TIPO COMPLEMENTARIO".** Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento). Exp. 14/12 AB.
3. **Modificación Puntual nº 9 de Ordenación Estructural de las Normas Subsidiarias de Sacedón (Guadalajara),** consistente en la innovación de la clasificación y calificación de varias parcelas para la implantación del Sistema General "Parque Comarcal de Bomberos". Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento). Exp. 20/12 GU.
4. **Calificación Urbanística en suelo no urbanizable de especial protección CP-3 por su alto valor agrícola y/o ganadero, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete,** para cambio de conductor y de trazado de Línea Aérea de Media Tensión (Derivación los Anguijes) en el término municipal de Albacete. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico). (Exp. SR 7/12 AB).
5. **Calificación Urbanística en suelo no urbanizable de especial protección CP-3 por su alto valor agrícola y/o ganadero, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete,** para cambio de conductor y de trazado de Línea Aérea de Media Tensión (Derivación Hermanos Blázquez) en el término municipal de Albacete. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico). (Exp. SR 7/12 AB).
6. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SR-1 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 9/2012).
7. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SR-2 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 10/2012).



Acta 4/2012

8. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SR-3 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 11/2012).
9. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SR-4 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 12/2012).
10. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SR-6 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 13/2012).



11. Ruegos y preguntas.

\* \* \*

1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL DÍA 11 DE OCTUBRE DE 2012.

A continuación, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 11 de octubre 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<sup>a</sup> Ana M<sup>a</sup> 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.

2. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 51 DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE: INNOVACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL USO DOTACIONAL. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5.2.6 DE LAS NNUU Y CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE PARCELAS DOTACIONALES, DE "SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO" A "SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, TIPO COMPLEMENTARIO". INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 37 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (136 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). EXP. 14/12 AB.





## Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Acta 4/2012

Siendo las 10.31 horas, la Ponente D<sup>a</sup> Ana María Rodríguez-Monte Verde inicia la exposición del punto segundo el orden del día, señalando que el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, es de la Ley anterior, e hicieron una modificación para diferenciar la ordenación estructural y detallada. Esta modificación afecta a la ordenación estructural porque se introduce en el artículo 5.2.6 de las Normas Urbanísticas la definición de usos dotacional de equipamiento de tipo complementario, que permite otros usos dotacionales no cualificados, pero que son compatibles con éste, y por todo ello modifican el artículo 5.2.6 de las Normas, añadiendo las correspondientes definiciones del tipo complementario, para que las parcelas de uso dotacional de tipo complementario, además del uso cualificado, se pueden disponer como usos no cualificados compatibles complementarios con un límite del 33 % de la superficie total. Y se modifica la calificación de dos parcelas de sistema general de uso educativo, a fin de instalar un equipamiento sanitario en las plantas 5<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup> de edificios ya construidos, por lo que se modifica de Sistema General Educativo a Sistema General de Tipo Complementario.

El Plan cuenta con los correspondientes informes de las Consejerías implicadas (promovida por el SESCAM e informe favorable de la Consejería de Educación); se ha realizado la información pública; no se han presentado alegaciones; se han pedido informes, aunque realmente aquí los informes básicos de la concertación interadministrativa es el de Educación; posteriormente, ha habido informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la sesión pasada y se ha aprobado inicialmente por el Ayuntamiento y se eleva a la aprobación definitiva.

Realmente lo que se propone no afecta a la proporción de dotaciones públicas, dado lo que está permitiendo es introducir un uso complementario al dotacional (todos públicos), por lo que se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo es la emisión de informe favorable a la Modificación puntual n<sup>o</sup> 51 de ordenación estructural del PGOU de Albacete.

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Ángeles Jerónimo pregunta si ha venido a la Comisión. La Ponente indica que sí, en trámite de concertación, simultáneo al trámite de información pública. Actualmente, pasa a la Comisión como trámite previo a la aprobación definitiva por la Consejera.

El Sr. Isidro Javier Zapata Romero aclara que se han subsanado tres puntos requeridos en la Comisión Regional pasada, y se han incorporado para posterior aprobación definitiva.

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 artículos 37 del TRLOTAU, 136 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dada la adecuación a la legislación aplicable del contenido, documentación y tramitación, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Proyecto de Modificación Puntual n<sup>o</sup> 51 de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, consistente en la "Innovación de las determinaciones de Uso Dotacional. Modificación del art. 5.2.6 Uso Dotacional; cambio de calificación de las parcelas dotacionales sitas en Avda.



Acta 4/2012

de España nº 12 y Calle Ejército nº 17, de Sistema General de Equipamiento Educativo a Sistema General de Equipamiento Educativo, Tipo Complementario"»

**3. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SACEDÓN (GUADALAJARA), CONSISTENTE EN LA INNOVACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE VARIAS PARCELAS PARA LA IMPLANTACIÓN DEL SISTEMA GENERAL "PARQUE COMARCAL DE BOMBEROS". INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). EXP. 20/12 GU.**



A las 10.40 horas, continua la Ponente con la exposición del siguiente punto, poniendo de manifiesto que se realiza este informe en base al artículo 39.3 del TRLOTAU, ya que afecta a una zona verde. Se ha producido la reordenación de un ámbito en donde había un equipamiento (EQ-4) con una piscina, un campo de fútbol, y se reordena el ámbito de un sector (Sector 1), afecta a un ámbito de ensanche residencial y se coge un poco de suelo rústico para calificar un equipamiento para Parque Comarcal de Bomberos, y se deja una zona verde en un sitio donde había arbolado, vegetación preexistente (se entiende que la zona verde se compensa, se localiza allí); se redelimita y crea el Parque, y se redelimita el equipamiento preexistente para ampliar la piscina, se desclasifica suelo residencial y de zona verde, y la zona verde se compensa, y en dicha reordenación se incrementa la superficie dotacional pública (Parque de Bomberos) y se reduce la zona residencial, con lo que es favorable el informe de zonas verdes.

El Sr. Zapata Romero indica que la presente Modificación puntual fue informada por la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, y viene a Comisión Regional en relación con la zona verde para después pasar al Consejo Consultivo.

Sigue señalando la Ponente que en lo concerniente a la tramitación, se ha sometido a información pública; cuenta con sus informes; no ha habido alegaciones al respecto; la Comisión de Concertación Interadministrativa requirió una serie de informes que faltaban en el expediente, que se señala finalmente en un informe que se han recibido. Aclara al respecto la Ponente que el informe de accesibilidad señala una serie de cuestiones que no son propias de las determinaciones de una modificación puntual, sino de un proyecto de urbanización (mobiliario urbano...), por lo que no es preciso tocar la modificación puntual, ya que los proyectos de urbanización deben cumplir, por supuesto, la normativa de accesibilidad, por lo que cuando se hagan en su día, se garantizará; así lo ha informado el técnico municipal, y entendemos que esto es así.



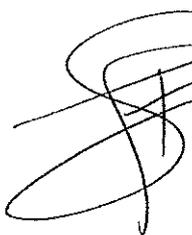
Prosigue indicando que se acredita en el expediente la existencia del interés general, la iniciativa del Parque Comarcal es de la Junta, la Diputación, y ha colaborado el Ayuntamiento, y todos los terrenos son municipales, y se incrementan las superficies de dotaciones públicas, y en cuanto a las zonas verdes hay una mejora; con lo que se propone que se emita informe favorable, por considerar respecto de la zona verde que se mejora su configuración, al situarla en relación con la vegetación arbórea existente, mejorando la calidad y proporción de las dotaciones públicas existentes.



Acta 4/2012

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 artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.j) 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, dada la adecuación a la legislación aplicable, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Proyecto de Modificación Puntual nº 9 de Ordenación Estructural de las Normas Subsidiarias de Sacedón (Guadalajara), en cuanto a la modificación de la ubicación de la parcela destinada a zona verde, por considerar que se mejora su configuración al situarla en relación con la vegetación arbórea existente, mejorando la calidad y proporción de las dotaciones públicas existentes.



En atención a la propuesta de 18 de diciembre de 2012, se comprueba que en la tramitación seguida por el expediente se incluye un informe de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, como organismo competente en materia de accesibilidad, en el que se realizan una serie de observaciones. Asimismo se incluye un informe emitido por el Técnico Municipal en respuesta del anterior. Se deberá tener en cuenta que el objeto de la presente Modificación es la innovación del Planeamiento General en lo que respecta a la clasificación y calificación de un ámbito concreto de suelo; por lo que la pormenorización de las determinaciones en materia de accesibilidad se deberán remitir a los instrumentos de desarrollo o ejecución del mismo, como el Proyecto de Urbanización o de Obras Públicas Ordinarias.»

4. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 POR SU ALTO VALOR AGRÍCOLA Y/O GANADERO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA CAMBIO DE CONDUCTOR Y DE TRAZADO DE LÍNEA AÉREA DE MEDIA TENSIÓN (DERIVACIÓN LOS ANGUIJES) EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU [42.1.A] DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO}. (EXP. SR 7/12 AB).

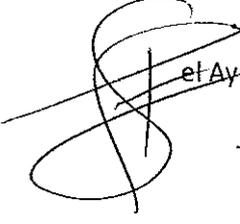


A las 10.43 se prosigue con el examen de asuntos del orden del día, con el punto cuarto, indicando la Ponente D<sup>a</sup> Ana M<sup>a</sup> Rodríguez-Monteverde Cantarell, al respecto que el promotor es Iberdrola que propone una Línea de Media Tensión -20 KV- que atraviesa el suelo no urbanizable común, que es equivalente al suelo rústico de reserva de la Ley, y suelo rústico de especial protección agraria, y también atraviesa el Travase Tajo-Segura. La finalidad de la Línea eléctrica es servir a usos del sector primario, es la derivación "Los Anguijes", y sirve para mejorar la calidad del suministro de la zona de Albacete. Es una línea existente en la que se pretende cambiar el conductor y los apoyos para poder soportar el conductor, y se trata que vaya paralela a los caminos existentes.

En cuanto a la tramitación, continua diciendo, que la solicitud del expediente se inicia en el 2008, ha habido una serie de avatares en el Ayuntamiento, se han pedido los informes (al atravesar el Traspase Tajo-Segura, debe contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, también cruza por un cauce que es la Rambla del Tinajón, por lo que se

Acta 4/2012

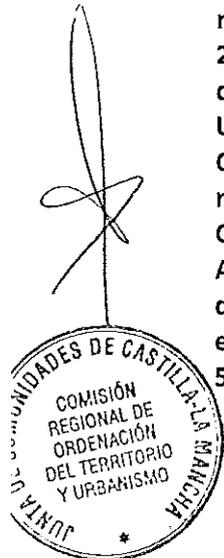
ha requerido informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar); el Ayuntamiento ha informado el expediente, después de una problemática con la interpretación entre lo que está permitido y no permitido en suelo rústico, ha entendido el Ayuntamiento que está permitido esta infraestructura en un suelo rústico de protección agraria, que está calificado así porque está en la zona regable de Los llanos, es una zona de regadío, siendo los usos compatibles los que coadyuvan a la actividad agraria: el uso de la línea eléctrica es más que complementario, es necesario para el uso, de acuerdo con las políticas agrarias que tienden a la electrificación de los regadíos; por lo que se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que se otorgue la calificación urbanística solicitada para el uso LAMT de 20 KV para dar servicio a explotaciones agrícolas en suelo no urbanizable de protección (aunque la línea atraviesa suelo rústico no urbanizable común, ese suelo no necesita que la Comisión Regional otorgue la calificación, sino que se precisaría para suelo rústico de reserva si fuera municipio de menos de 10.000 habitantes, que no es el caso de Albacete).

 Por último, acaba la Ponente exponiendo las condiciones de materialización, dado que el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga calificación urbanística. Asimismo, la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- En cuanto al canon: se establece el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal.
- Se exigirá de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras.
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras, supondrá la de la calificación urbanística otorgada.
- Comprobar antes de dar licencia el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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:

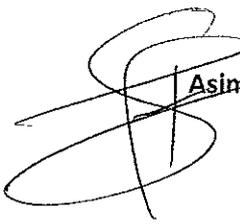
«De conformidad con los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) 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 OTORGAR calificación urbanística en suelo no urbanizable de especial protección CP-3 por su alto valor agrícola y/o ganadero, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para cambio de conductor y de trazado de Línea Aérea de Media Tensión -20 KV, S/C, con conductor LA-56 - ("Derivación de Anguijes"), discurrendo, asimismo, por suelo no urbanizable común, del PGOU, y con emplazamiento en el Polígono 97, parcelas 202, 204, 205 y 317; Polígono 98, parcelas 33, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 69, 70, 88, 100, 104, 2102, 2104, 5011; Polígono 100, parcelas 142,



Acta 4/2012

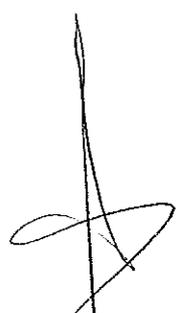
145, 146 y 5001; y Polígono 505, parcelas 97, 102 y 103, en el término municipal de Albacete, a instancia de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U., de acuerdo con las características del proyecto informado, y de conformidad con las siguientes determinaciones:

- Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Albacete de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente. Así como las establecidas por el órgano ambiental en su Resolución sobre la no necesidad de Evaluación Ambiental del proyecto. Así mismo se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en los informes sectoriales de la Confederación Hidrográfica del Tajo y las que pudiera establecer, en su caso, la Confederación Hidrográfica del Júcar.

 Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga calificación urbanística (arts. 58 TRLOTAU y 17 RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras [arts. 63.1.2º.d) TRLOTAU y 17 RSR].
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (arts. 66.4 TRLOTAU y 40 RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

 Por último, se advierte, según lo manifestado por la representación de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental en su intervención en la presente Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que, de conformidad con el artículo 15.4 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, con anterioridad a la concesión de la licencia municipal se deberá obtener declaración de la Consejería de Agricultura de la vigencia de la Resolución dictada en su día y relativa a no necesidad de Evaluación Ambiental del proyecto.»

5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 POR SU ALTO VALOR AGRÍCOLA Y/O GANADERO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA CAMBIO DE CONDUCTOR Y DE TRAZADO DE LÍNEA AÉREA DE MEDIA TENSIÓN (DERIVACIÓN HERMANOS BLÁZQUEZ) EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO



Acta 4/2012

**REFUNDIDO DE LA LOTAU [42.1.A] DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO]. (EXP. SR 7/12 AB).**

A las 10.51 horas procede la Ponente a explicar el siguiente asunto, señalando que el la línea propuesta atraviesa suelo es rústico de protección de alto valor agrícola y ganadero (CP-3); también atraviesa el Trasvase Tajo-Segura; es propuesto por Iberdrola; se trata de cambiar el conductor y el trazado de una Línea eléctrica existente de Media Tensión -20 Kv- existente, Derivación Hermanos Blázquez, para mejorar la calidad del suministro de la zona de Albacete; también se refiere a cambiar los apoyos; y el trazado transcurre paralelo a caminos existentes.

Continúa señalando, sobre la tramitación, que se inició el expediente en 2007, ha habido Resolución del Delegado Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre la necesidad de Evaluación Ambiental del proyecto, al igual que en el otro expediente; se ha señalado por la Confederación Hidrográfica del Tajo que pone como condición que los apoyos no se sitúen en la zona del Acueducto; y ha sido informada finalmente por la Gerencia Municipal que entiende que la línea se adecua al PGOU, y nosotros entendemos por los mismos motivos que el anterior es un uso permitido en este suelo rústico de protección. La tramitación está bien, y las incidencias son similares en cuanto a informes que en el expediente anterior; por lo que se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la concesión de la calificación urbanística solicitada.

Y se establemente igualmente las condiciones para su materialización, las establecidas por el órgano ambiental en su resolución sobre no necesidad de evaluación ambiental del proyecto y por el técnico municipal de medio ambiental, y las de los informes sectoriales como la Confederación Hidrográfica del Tajo, que impone la condición que no se pongan en zona de Acueducto, y de la Dirección General de Patrimonio y Museos. Y se deberá comprobar por el Ayuntamiento con anterioridad al otorgamiento de licencia, en términos análogos al expediente anterior:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga calificación urbanística. Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras.
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada.
- Y comprobar antes de dar licencia el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.



Acta 4/2012

El Sr. Zapata Romero aclara que en ambas calificaciones lo que ocurre es que en zonas que el PGOU protege por su valor agrícola, por ser zonas de regadío, y las propias líneas eléctricas que suministran y sirven al propio regadío, sin embargo, cuentan con la dificultad en la tramitación prolongada en el tiempo, cuando lo que en realidad lo que hacen es mejorar el propio regadío, y resulta una situación un poco paradójica que no se pudiera alimentar esos regadíos, que en definitiva era lo que hacía el PGOU protegiera esos regadíos.

La Ponente manifiesta que genéricamente en suelo rústico de protección especial el PGOU permite como usos compatibles los que contribuyan al mantenimiento del carácter especial, no permitiéndose otros usos que alteren el mismo, hay una remisión clara a medidas complementarias de la Política Agraria Común; estando reconocidas estas medidas como estrategias del Estado (en borrador): toda modernización de regadíos deberá dotar de infraestructuras a las instalaciones agropecuarias existentes, ya que toda modernización de regadíos deberá contar con las redes de suministro eléctrico necesarias y así como la maquinaria e infraestructura eléctrica necesarias para poder realizar la misma; por lo que se observa es un uso claramente compatible (usos propios del mantenimiento del carácter especial).

D. Isidro Javier Zapata Romero pregunta a la Ponente que si se ha indicado que el Ayuntamiento deberá ver la resolución de la no necesidad de Evaluación Ambiental del proyecto; indicando la Ponente que ha habido resoluciones de evaluación ambiental, que resuelve que no era necesario y se establecen condiciones; y señalando D<sup>a</sup> Susana Cabrera indica que desde la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental se pone de manifiesto que, al haber pasado más de tres años desde la emisión, tendrá que pedir el promotor consideración sobre la vigencia de la resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 15.4 de la Ley 4/2007 (tanto en el punto 4 como en el 5).

La Ponente señala que realmente en la resolución no se manifiesta que caduque, por ello no se ha advertido desde aquí; debería constar en la Resolución la caducidad. No obstante, se podría poner expresamente como condición, al haber transcurrido tanto tiempo en la tramitación, que se solicite la renovación o la actualización de la resolución (por lo que se comprueba en ambos casos y se pone como condición).

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 los artículos 64.4 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 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) 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 OTORGAR calificación urbanística en suelo no urbanizable de especial protección CP-3 por su alto valor agrícola y/o ganadero, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para cambio de conductor y de trazado de Línea



Acta 4/2012

Aérea de Media Tensión -20 KV, S/C, con conductor LA-56 - ("Derivación Hermanos Blázquez"), con emplazamiento en el Polígono 98, parcelas 48, 50, 51, 93, 278, 281, 1052, 1054, 1073, 1074, 1286, 5004, 5010, 5025, 5030; y Polígono 99, parcelas 287, 289, 290, 291, 1078, en el término municipal de Albacete, a instancia de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U., de acuerdo con las características del proyecto informado, y de conformidad con las siguientes determinaciones:

- Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Albacete de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente. Así como las establecidas por el órgano ambiental en su Resolución sobre la no necesidad de Evaluación Ambiental del proyecto. Así mismo se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en los informes sectoriales de la Confederación Hidrográfica del Tajo, así como de la Dirección General de Patrimonio y Museos.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga calificación urbanística (arts. 58 TRLOTAU y 17 RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras [arts. 63.1.2º.d) TRLOTAU y 17 RSR].
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (arts. 66.4 TRLOTAU y 40 RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

Por último, se advierte, según lo manifestado por la representación de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental en su intervención en la presente Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que, de conformidad con el artículo 15.4 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, con anterioridad a la concesión de la licencia municipal se deberá obtener declaración de la Consejería de Agricultura de la vigencia de la Resolución dictada en su día y relativa a no necesidad de Evaluación Ambiental del proyecto.»

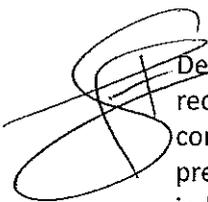


Acta 4/2012

**6. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SR-1 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 9/2012).**

Siendo las 11.00 horas se continúa con la exposición del sexto punto del orden del día de la sesión, puntualizando previamente el Sr. Isidro Zapata que se tratan los siguientes puntos de cinco resoluciones de PAU de Cabanillas del Campo, son cinco actuaciones que se llegaron a adjudicar PAU en el año 2006 ó 2007 y ya se no continuó la tramitación, se quedaron ahí.

La Ponente indica que este PAU es del 2006, es del Sector SR-1. El PAU se aprobó en 2006, aunque se dejó condicionado a que el promotor presentara corregida la proposición jurídico-económica y el convenio, y se recoge que se deberá aportar previamente a la firma la alternativa técnica corregida en los términos de los informes técnicos emitidos.



Se inscribió el PAU en el Registro de los Servicios Periféricos de la Consejería, entonces Delegación, en el año 2006. El adjudicatario es Concepción Residencial, S. L. El Ayuntamiento requiere en 4 de junio de 2010 a la constitución de la preceptiva garantía y la firma del convenio urbanístico, concediéndoles el plazo de 15 días hábiles para ello. En 4 años no se ha presentado ni la garantía, ni suscrito convenio. La mercantil presenta un escrito en el que indica que no es previsible obtener aval dentro del plazo dado, y ante la coyuntura económica de especial dificultad a la hora de obtener financiación, solicita una ampliación el plazo, y dicha solicitud no se atiende por el Ayuntamiento.

En el año 2012 el Secretario del Ayuntamiento certificó que en dicho año no estaba constituida la garantía y que no estaba suscrito el convenio, y ante esta situación en Pleno del Ayuntamiento de 15 mayo de 2012 acuerda iniciar de oficio el procedimiento de resolución de la adjudicación a Concepción Residencial, S. L., sobre todo, por la falta de prestación de garantía, por no haberse formalizado el convenio dentro del plazo, y por incumplimiento de restantes obligaciones contractuales.



Asimismo, hay un plazo de 6 meses para resolver este expediente desde su iniciación, y se amplió este plazo a 3 meses, a la mitad que permite la ley, en total 9 meses, y se dio un trámite de audiencia por 10 días hábiles al día siguiente de la notificación del acuerdo al promotor, y a los titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en el sector. Se dio audiencia además a los firmantes de los convenios urbanísticos suscritos por el Ayuntamiento para la ejecución del Sistema General viario y Circunvalación norte y la ejecución del Sistema General de red de abastecimiento de agua y red de saneamiento.

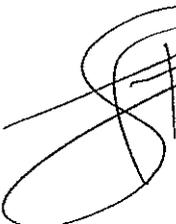


Se publica el anuncio del inicio de la resolución del PAU en el BOP de Guadalajara y se notifica a los interesados. Uno de los interesados manifiesta su conformidad a la resolución (compañía Jethisa Desarrollo Inmobiliarios, S. A.), y el adjudicatario presentó un escrito de alegaciones en el que solicita dejar sin efecto el expediente iniciado, por la nulidad del acuerdo adoptado, por su notificación o por inadecuación del procedimiento seguido. El Ayuntamiento ha contestado a las alegaciones, indicando que no se trata de



Acta 4/2012

una resolución, sino de un acuerdo de iniciación y que en todo caso éste ha sido motivado tanto fácticamente como jurídicamente, el Arquitecto municipal informa favorablemente a la resolución del PAU y el Oficial Mayor emite informe sobre la concurrencia de las causas de la resolución por incumplimiento señaladas en el acuerdo de iniciación. No se ha realizado ninguna obra, y, por cual, señala además que no procede la declaración de edificabilidad de terrenos, ni iniciar procedimiento de reclasificación, dado que no se han iniciado las obras de urbanización, y que la adecuación del procedimiento para reprogramar los terrenos, está sujeta a que así se estime por la Corporación, y que no procede la devolución de gastos de urbanización (no ha habido contribución alguna a dichos gastos), ya que procede iniciar los procedimientos declarativos del cumplimiento de deberes urbanísticos por parte de Concepción Residencial, S. L.



Llega aquí el expediente para informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el informe se señalan una serie de consideraciones, una de las principales es qué disposiciones legales son aplicables al procedimiento, que son las de la legislación de contratos, en no lo regulado por el artículo 125 de LOTAU que remite supletoriamente a la legislación de contratos del PAU adjudicado en el año 2006, que es el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas de 2000 vigente en el momento de la adopción del acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU. Según dictamen del Consejo Consultivo, señalado en numerosas ocasiones: la resolución contractual se configura como medida límite, como última *ratio*, y atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia para interés general que suponga la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contractual.



Respecto al procedimiento, existe un principio jurídico "*tempus regit actum*" (a cada situación se le aplica la legislación urbanística vigente), a este procedimiento se le aplica el señalado en el Reglamento de Actividad de la Ejecución del TRLOTAU porque en el inicio del procedimiento ya se encontraba ya vigente este Reglamento y las causas de resolución, fundamentalmente, son la falta de prestación de garantía, la no formalización de convenio en plazo por causas imputables al contratista, a pesar de haber sido requerido para ello. El Ayuntamiento también señala el incumplimiento del resto de obligaciones contractuales (no presentación de la documentación de PAU, proyecto de urbanización, reparcelación y no se han iniciado las obras de urbanización), pero de acuerdo con el régimen jurídico del TRLOTAU no establece causas específicas de la resolución de las adjudicaciones de los PAU, por lo cual, se aplica supletoriamente el régimen de normativa de contratos de servicios públicos vigentes en el momento de aprobación y adjudicación del PAU (TRLCAAPP), en virtud de la Disposición Transitoria 1ª del Texto Refundido de la Ley Contratos del Sector Público actual (los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor se rigen en cuanto a efectos y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior), por lo que, al analizar las causas señaladas por el Ayuntamiento, hay que tener en cuenta la doctrina del Consejo de Estado que se refiere a que cuando hay causas concurrentes debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo que, en todo caso, sería la falta de constitución de la garantía y falta de la formalización del convenio.

El Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU establece que cuando el urbanizador se opone a la resolución del PAU, se deberá solicitar informe del Consejo Consultivo por parte del Ayuntamiento, cuestión esta que ha ocurrido en este expediente.

Acta 4/2012

Se advierte además que el procedimiento finaliza por resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma, y que la resolución que declara la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa y que será objeto de inscripción en la Sección 1ª en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico.

Se advierte que el procedimiento caducará si la Administración actuante no resuelve expresamente y notifica en 9 meses (tras prórroga), suspendiéndose el plazo con la petición de informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por lo que, en conclusión, se propone a la Comisión Regional que informe favorablemente el Acuerdo de Pleno de 15 de mayo de 2012 sobre la posible resolución del PAU del Sector de Suelo urbanizable residencial SR-1 del POM de Cabanillas del Campo acordada a favor de la mercantil Concepción Residencial, S. L., por falta de prestación de garantía y formalización del convenio, al amparo de lo establecido en el artículo 111.d) TRLCAAAP, resultando preceptivo el previo dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, 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.

D. Isidro Zapata señala que las causas de resolución están claras. La única cuestión jurídica a tener en cuenta es que en TRLOTAU remite a la Ley de Contratos del Sector Público y como este PAU se adjudicó en el 2006 nos debemos remitir al Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, anterior al Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público; aclarando la Ponente que ello es así en virtud de la Disposición Transitoria 1ª del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, advirtiendo que con aquel régimen legal los contratos se perfeccionan con la adjudicación, por lo que se aplica respecto a la resolución del PAU el TRLCAAPP, aunque la nueva ley dice que la perfección es con la formalización, por tanto, ahora no estaríamos ante una resolución del contrato -al no estar formalizado-, pero en aquel momento con dicho régimen aplicable se da la existencia del contrato y cabe la resolución.

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:

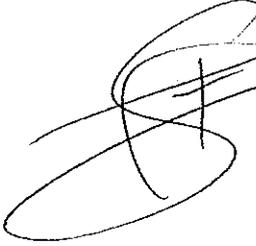
«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 114.2.c) del Reglamento para la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por Decreto 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 el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo de 15 de mayo de 2012, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector de suelo urbanizable residencial SR-1 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (GUADALAJARA), acordada a favor de la mercantil Concepción Residencial, S. L., por falta de prestación de la garantía y no formalización del convenio en plazo al amparo de lo



Acta 4/2012

dispuesto en el artículo 111.d) del TRLCAP, resultando preceptivo el previo dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, 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.**

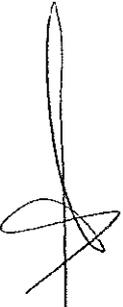


El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de aplicación por el ámbito temporal de referencia (actualmente, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo) prevé un sistema de ejecución del 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 esta. 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



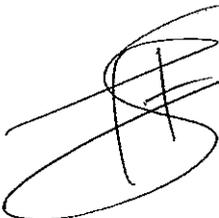
Acta 4/2012

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.**

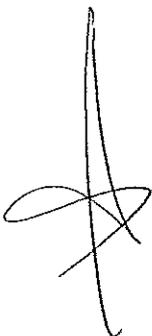
De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora es el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, esto es, el 15 de mayo de 2012. Dicho procedimiento se encuentra regulado en el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

**TERCERA.- Causas de resolución.**



El Ayuntamiento de Cabanillas del Campo tramita expediente de resolución de la adjudicación por falta de prestación de la garantía, la no formalización del convenio en plazo, pese a haber sido requerido para ello y el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales por parte del agente urbanizador, al amparo del artículo 111.d) y g) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP).

Con carácter previo al examen de las causas invocadas por el Ayuntamiento, procede destacar en relación con el régimen jurídico aplicable que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de PAU, 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-1 se produjo por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo de 18 de julio de 2006, las relaciones derivadas de la adjudicación del aludido PAU 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 – como su equivalente en el actual Texto Refundido de la Ley 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*”.

Determinado así el régimen jurídico aplicable, procede abordar el análisis de las causas de resolución invocadas por el Ayuntamiento:

- **Falta de constitución de la garantía.**



Acta 4/2012

La obligación de constituir garantía se encuentra contemplada en el artículo 110.3 del TRLOTAU a cuyo tenor *"Los Programas de Actuación Urbanizadora asegurarán el cumplimiento de sus previsiones (...) mediante garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta."*

De conformidad con el artículo 111.d) del TRLCAP, la falta de prestación de la garantía es causa de resolución. Del expediente remitido resulta acreditado el requerimiento efectuado y el incumplimiento de Concepción Residencial S. L. mediante la certificación del Oficial Mayor de 13 de febrero de 2012 que señala:

- *"Concepción Residencial, S. L., no ha constituido garantía alguna derivada de la aprobación y adjudicación a la misma del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SR-1 de suelo residencial del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo por acuerdo de Pleno de 18 de julio de 2006.*

- *Que a la fecha de este certificado la empresa citada no ha suscrito con el Ayuntamiento el convenio urbanístico para la ejecución del precitado sector aprobado en el acuerdo referido, ni tampoco la misma empresa ha requerido a este Ayuntamiento al objeto de realizar la firma del mismo."*

- **No formalización del convenio en plazo.**

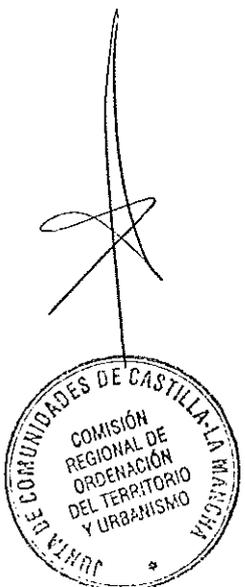
El incumplimiento de la obligación de formalizar la adjudicación de la ejecución de Programa de Actuación Urbanizadora exigida por el artículo 122.8 del TRLOTAU, es causa de resolución contemplada en el artículo 111.g) del TRLCAP, precepto que se encuentra relacionado con el artículo 113.1 al determinar que *"en los supuestos de no formalización del contrato en plazo por causas imputables al contratista, se estará a lo dispuesto en el artículo 54.3"* en virtud del cual *"Cuando por causas imputables al contratista no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado la Administración podrá acordar la resolución del mismo..."*.

La no formalización del convenio por el agente urbanizador en plazo resulta acreditado asimismo en la mencionada Certificación del Oficial Mayor de 13 de febrero de 2012.

De este modo, no prestada la garantía que exige el artículo 110.3 del TRLOTAU tampoco pudo procederse a la formalización del convenio por causa imputable a Concepción Residencial, S. L., ya que, en aplicación del artículo 54.2 del TRLCAP, salvo las excepciones establecidas en la ley, *"será requisito necesario para su formalización la prestación de las garantías previstas como salvaguarda de los intereses públicos"*.

- **Incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales.**

El Ayuntamiento invoca el incumplimiento de las restantes obligaciones esenciales por renuncia de facto a la adjudicación, al amparo del artículo 111.g) del TRLCAP, debido a



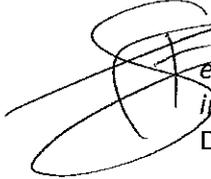
Acta 4/2012

que no se ha presentado completamente la documentación del PAU ni el proyecto de reparcelación, ni el de urbanización y tampoco se han iniciado las obras de urbanización.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que conforme ha señalado reiterada doctrina del Consejo de Estado cuando pueden apreciarse concurrentes causas de resolución contractual "*debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo*" (entre otros Dictámenes núm. 45.221, de 1 de junio de 1983, y núm. 2.271 de 19 de julio de 1996), y en el supuesto objeto de informe lo es la constitución de la fianza y formalización del convenio.

**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*".

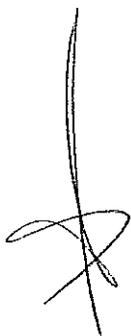


En el supuesto objeto de informe el agente urbanizador *solicita dejar sin efecto el expediente iniciado por la nulidad del acuerdo adoptado o de su notificación o por la inadecuación del procedimiento seguido* y en consecuencia resulta preceptivo el Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.

**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, dado que no se han iniciado las obras de urbanización, ni se ha aprobado el proyecto de reparcelación ni la cuenta de liquidación provisional, no constando contribución alguna de los propietarios a las cargas 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.*

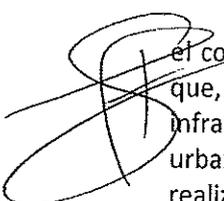
*El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio.»*



Acta 4/2012

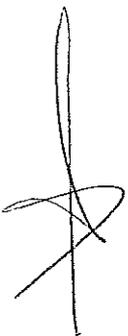
7. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SR-2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CABANILLAS DEL CAMPO (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (111 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2000, DE 16 DE JUNIO). (EXP. RES. PAU 10/2012).

A las 11.18 horas se continúa con el siguiente punto, en el que la Ponente señala que este PAU se adjudica y aprueba en febrero de 2007 a Lorenzo Desarrollos Urbanos, S. A., también existen convenios firmados respecto a los Sistemas Generales, y en febrero de 2007 se adjudica y aprueba, y quedó supeditada la aprobación a la proposición jurídico-económica y del convenio en los términos señalados en las determinaciones del informe del arquitecto municipal y que corrijan la alternativa técnica en los términos señalados en dichos informes.



El Ayuntamiento también requiere a la mercantil para que constituya la garantía, y firme el convenio urbanístico, dándole el plazo de 15 días hábiles. La mercantil señala en ese plazo que, como consecuencia del convenio urbanístico sobre el Sistema General de la red infraestructura viaria en la unidad de circunvalación Norte entre el Ayuntamiento y los agentes urbanizadores de los Sectores de suelo urbanizable residencial afectados por el mismo, debe realizarse una nueva delimitación del Sector SR-2, después de 4 años, por lo que deberá hacer una modificación del Plan Parcial, el proyecto de urbanización, la proposición jurídico-económica y el convenio urbanístico presentado, por lo que no procede la firma del convenio, hasta que no se modifiquen y aprueben los restantes documentos de planeamiento afectados por la redelimitación.

No obstante, en marzo de 2011 el representante de la mercantil adjudicataria formula su renuncia a la adjudicación efectuada, por la grave crisis del sector inmobiliario que afecta a la mercantil y la imposibilidad de obtención de garantía financiera real con los efectos para aportarla a la Corporación, en orden a asegurar el cumplimiento de las previsiones del PAU. El Ayuntamiento notifica esta renuncia a los suscriptores de los convenios de Sistemas Generales, que, en todo caso, alegan contra esta renuncia, señalando Concepción Residencial, S. L., (adjudicatario del PAU anterior) que impide el cumplimiento de los convenios referidos y solicita la suspensión de su vigencia, y Jesthisa Desarrollos, S. L., alega que la renuncia formulada perjudica al interés general y a terceros, dado el transcurso del tiempo que media entre las adjudicaciones y las renunciaciones, y que pese a que no se ha constituido garantía alguna, ello no es óbice para exigir responsabilidades.



En mayo se certifica que no se ha constituido la garantía y la no formalización del convenio, y en 15 de mayo de 2012 se inicia el correspondiente expediente de inicio de resolución del PAU; la tramitación es similar al anterior expediente; no hay nada hecho tampoco.

Sobre el tema de la renuncia no se tramita aparte, se entiende que se acumula al expediente. Las causas alegadas no son causas de renuncia, en atención al TRLOTAU (sólo caben en modificaciones sustanciales), y se opta que se acumule al procedimiento de resolución, por su íntima conexión, y también se señala una ampliación de plazo para resolver





**Comisión Regional de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo**

Acta 4/2012

este procedimiento de 3 meses. Se hace un trámite de audiencia al promotor, a los firmantes de convenios urbanísticos, e interesados en el procedimiento, y a los titulares de derechos reales de los terrenos. Se publica el acuerdo de inicio de resolución del PAU en el BOP, y sólo se presenta una alegación por Jesthisa Desarrollos Inmobiliarios, S. L., de la conformidad a la resolución. Con lo que en 26 de octubre de 2012 el arquitecto municipal emite informe favorable, y el Oficial Mayor emite informe sobre la concurrencia de causas de resolución e igual que antes (por ser las primeras en el tiempo pesan la falta de constitución de la garantía y la no formalización del convenio). Las consideraciones de régimen jurídico aplicable son idénticas a las del expediente anterior, por lo que, al no haberse manifestado oposición alguna por parte del urbanizador, no se precisa dictamen del Consejo Consultivo, por lo que se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo informe favorable el Acuerdo de Pleno de 15 de mayo de 2012 sobre posible resolución de la adjudicación del PAU del Sector SR-2 del POM de Cabanillas de Campo, acordada a favor de Lorenzo Desarrollos Urbanos, S. A., por falta de prestación de la garantía y falta de la formalización del convenio en plazo, de conformidad con el artículo 111.d) del TRLCAAPP, sin perjuicio de que el Ayuntamiento valore otras posibilidades ajustadas a Derecho en cuanto convengan a los intereses generales, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente.

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 el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo de 15 de mayo de 2012, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector de suelo urbanizable residencial SR-2 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (GUADALAJARA), acordada a favor de la mercantil Lorenzo Desarrollos Urbanos, S. A., por falta de prestación de la garantía y no formalización del convenio en plazo al amparo de lo dispuesto en el artículo 111.d) 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



Acta 4/2012

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.*

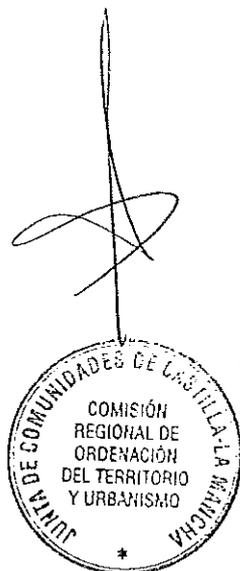
*La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.” [...]*

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.

**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.

**TERCERA.- Causas de resolución.**



Acta 4/2012

El Ayuntamiento de Cabanillas del Campo tramita expediente de resolución de la adjudicación por falta de prestación de la garantía, la no formalización del convenio en plazo, pese a haber sido requerido para ello y el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales por parte del agente urbanizador, al amparo del artículo 111.d) y g) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP).

Con carácter previo al examen de las causas invocadas por el Ayuntamiento, procede destacar en relación con el régimen jurídico aplicable que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de PAU, 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-2 se produjo por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo de 28 de febrero de 2007, 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 – como su equivalente en el actual Texto Refundido de la Ley 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”*.

Determinado así el régimen jurídico aplicable, procede abordar el análisis de las causas de resolución invocadas por el Ayuntamiento:

- **Falta de constitución de la garantía.**

La obligación de constituir garantía se encuentra contemplada en el artículo 110.3 del TRLOTAU a cuyo tenor *“Los Programas de Actuación Urbanizadora asegurarán el cumplimiento de sus previsiones (...) mediante garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.”*

De conformidad con el artículo 111.d) del TRLCAP, la falta de prestación de la garantía es causa de resolución. Del expediente remitido resulta acreditado el requerimiento efectuado y el incumplimiento de Lorenzo Desarrollos Urbanos, S. A., mediante la certificación del Oficial Mayor de 13 de febrero de 2012 que señala:



**Acta 4/2012**

- *"Lorenzo Desarrollos, S. A., no ha constituido garantía alguna derivada de la aprobación y adjudicación a la misma del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SR-2 de suelo residencial del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo por acuerdo de Pleno de 28 de febrero de 2007.*
- *Que a la fecha de este certificado la empresa citada no ha suscrito con el Ayuntamiento el convenio urbanístico para la ejecución del precitado sector aprobado en el acuerdo referido, ni tampoco la misma empresa ha requerido a este Ayuntamiento al objeto de realizar la firma del mismo."*
- **No formalización del convenio en plazo.**



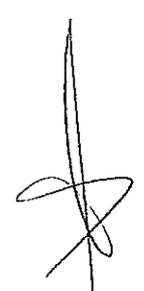
El incumplimiento de la obligación de formalizar la adjudicación de la ejecución de Programa de Actuación Urbanizadora exigida por el artículo 122.8 del TRLOTAU, es causa de resolución contemplada en el artículo 111.g) del TRLCAP, precepto que se encuentra relacionado con el artículo 113.1 al determinar que *"en los supuestos de no formalización del contrato en plazo por causas imputables al contratista, se estará a lo dispuesto en el artículo 54.3"* en virtud del cual *"Cuando por causas imputables al contratista no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado la Administración podrá acordar la resolución del mismo..."*.

La no formalización del convenio por el agente urbanizador en plazo resulta acreditado asimismo en la mencionada Certificación del Oficial Mayor de 13 de febrero de 2012.

De este modo, no prestada la garantía que exige el artículo 110.3 del TRLOTAU tampoco pudo procederse a la formalización del convenio por causa imputable a Lorenzo Desarrollos, S. A., ya que, en aplicación del artículo 54.2 del TRLCAP, salvo las excepciones establecidas en la ley, *"será requisito necesario para su formalización la prestación de las garantías previstas como salvaguarda de los intereses públicos"*.

- **Incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales.**

El Ayuntamiento invoca el incumplimiento de las restantes obligaciones esenciales por renuncia de facto a la adjudicación, al amparo del artículo 111.g) del TRLCAP.



En todo caso, debe tenerse en cuenta que conforme ha señalado reiterada doctrina del Consejo de Estado cuando pueden apreciarse concurrentes causas de resolución contractual *"debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo"* (entre otros Dictámenes núm. 45.221, de 1 de junio de 1983, y núm. 2.271 de 19 de julio de 1996), y en el supuesto objeto de informe lo es la falta de prestación de la garantía y la no formalización del convenio.

**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*



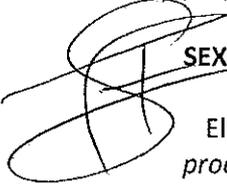
Acta 4/2012

*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, dado que no se han iniciado las obras de urbanización, ni se ha aprobado el proyecto de reparcelación ni la cuenta de liquidación provisional, no constando contribución alguna de los propietarios a las cargas de urbanización.*

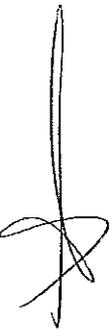


**SEXTA: Finalización.**

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.”»*

- 8. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SR-3 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 11/2012).**



Se continúa con la exposición del siguiente punto a las 11.25 horas, señalando la Ponente, D<sup>a</sup> Ana María Rodríguez-Monteverde, que las restantes resoluciones son muy parecidas, este punto se refiere al Sector SR-3, la adjudicataria es la mercantil Lorenzo Desarrollos Urbanos, S. L.

En junio 2006 se adjudicó el PAU, supeditada la aprobación a la presentación de proposición jurídico-económica del convenio del acuerdo a las determinaciones de los informes emitidos. En 18 de julio promotor para continuar con la tramitación del PAU y frente a los acuerdos adoptados cuyo texto consta en el informe tramitado por el informe del arquitecto municipal y la Secretaría.

Acta 4/2012

Se inscribe el PAU en el Registro en el año 2006. Transcurridos 4 años, en 2010 se requiere por el Ayuntamiento a la mercantil la constitución de la garantía y el convenio urbanístico. Y en junio 2010 el promotor señala que hay que realizar una nueva delimitación del Sector SR-3 como consecuencia de los convenios firmados por el Ayuntamiento para los Sistemas Generales, por lo que se habrá de modificar el Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, proposición jurídico-económica y convenio urbanístico presentado. Y con la nueva redelimitación, no cabe formalizar convenio hasta que no se adecuen los restantes documentos.

Dicho esto, en 2011 el promotor presenta la renuncia a ejecución por motivos similares que en el expediente anterior (crisis económica y no haber podido obtener garantía financiera real).

La tramitación es igual a lo anterior. El Ayuntamiento notifica a los firmantes de los convenios urbanísticos de Sistemas Generales, que señalan más o menos lo mismo que en el expediente anterior, sobre todo, Jesthisa señala que no se ha constituido garantía alguna y que ello no se óbice para exigir responsabilidades.

Se certifica, transcurrido más de cinco años y medio, que no se ha constituido garantía, ni se ha formalizado el convenio, por lo que se inicia el procedimiento. Las consideraciones jurídicas son las mismas que en casos anteriores, las nuestras son las mismas. La empresa adjudicataria no ha presentado alegaciones, por lo que, teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo informe favorablemente el Acuerdo de Pleno de 15 de mayo de 2012 sobre la posible resolución del PAU del Sector SR-3 del POM de Cabanillas de Campo, acordada a favor de Lorenzo Desarrollos Urbanos, S. A., por falta de prestación de garantía y falta de formalización del convenio en plazo, de conformidad con lo establecido en el artículo 111.d) TRLCAAPP, 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.

A las 11.30 horas D. Antonio Puerto Gómez se ausenta de la sesión.

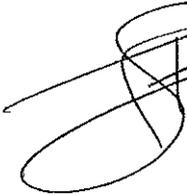
La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«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 el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo de 15 de mayo de 2012, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector de suelo urbanizable residencial SR-3 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (GUADALAJARA), acordada a favor de la mercantil Lorenzo Desarrollos Urbanos,

Acta 4/2012

S. A., por falta de prestación de la garantía y no formalización del convenio en plazo al amparo de lo dispuesto en el artículo 111.d) 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 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



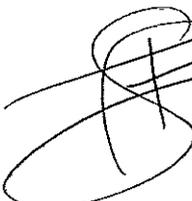
Acta 4/2012

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.**

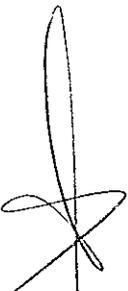
De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora es el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, esto es, el 15 de mayo de 2012. Dicho procedimiento se encuentra regulado en el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

**TERCERA.- Causas de resolución.**



El Ayuntamiento de Cabanillas del Campo tramita expediente de resolución de la adjudicación por falta de prestación de la garantía, la no formalización del convenio en plazo e incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales por la renuncia de facto y formal por parte del agente urbanizador, al amparo del artículo 111.d) y g) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP).

Con carácter previo al examen de las causas invocadas por el Ayuntamiento, procede destacar en relación con el régimen jurídico aplicable que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de PAU, 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-3 se produjo por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo de 12 de junio 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 – como su equivalente en el actual Texto Refundido de la Ley 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*”.

Determinado así el régimen jurídico aplicable, procede abordar el análisis de las causas de resolución invocadas por el Ayuntamiento:

**Falta de constitución de la garantía.**



Acta 4/2012

La obligación de constituir garantía se encuentra contemplada en el artículo 110.3 del TRLOTAU a cuyo tenor *"Los Programas de Actuación Urbanizadora asegurarán el cumplimiento de sus previsiones (...) mediante garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta."*

De conformidad con el artículo 111.d) del TRLCAP, la falta de prestación de la garantía es causa de resolución. Del expediente remitido resulta acreditado el requerimiento efectuado y el incumplimiento de Lorenzo Desarrollos Urbanos, S. A., mediante la certificación del Oficial Mayor de 13 de febrero de 2012 que señala:

- *"Lorenzo Desarrollos, S. A., no ha constituido garantía alguna derivada de la aprobación y adjudicación a la misma del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SR-3 de suelo residencial del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo por acuerdo de Pleno de 12 de junio de 2006.*

- *Que a la fecha de este certificado la empresa citada no ha suscrito con el Ayuntamiento el convenio urbanístico para la ejecución del precitado sector aprobado en el acuerdo de Pleno referido, ni tampoco la misma empresa ha requerido a este Ayuntamiento al objeto de realizar la firma del mismo."*

- **No formalización del convenio en plazo.**

El incumplimiento de la obligación de formalizar la adjudicación de la ejecución de Programa de Actuación Urbanizadora exigida por el artículo 122.8 del TRLOTAU, es causa de resolución contemplada en el artículo 111.g) del TRLCAP, precepto que se encuentra relacionado con el artículo 113.1 al determinar que *"en los supuestos de no formalización del contrato en plazo por causas imputables al contratista, se estará a lo dispuesto en el artículo 54.3"* en virtud del cual *"Cuando por causas imputables al contratista no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado la Administración podrá acordar la resolución del mismo..."*.

La no formalización del convenio por el agente urbanizador en plazo resulta acreditado asimismo en la mencionada Certificación del Oficial Mayor de 13 de febrero de 2012.

De este modo, no prestada la garantía que exige el artículo 110.3 del TRLOTAU tampoco pudo procederse a la formalización del convenio por causa imputable a Lorenzo Desarrollos, S. A., ya que, en aplicación del artículo 54.2 del TRLCAP, salvo las excepciones establecidas en la ley, *"será requisito necesario para su formalización la prestación de las garantías previstas como salvaguarda de los intereses públicos"*.

- **Incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales.**

El Ayuntamiento invoca el incumplimiento de las restantes obligaciones esenciales por renuncia de facto a la adjudicación, al amparo del artículo 111.g) del TRLCAP.





**Acta 4/2012**

En todo caso, debe tenerse en cuenta que conforme ha señalado reiterada doctrina del Consejo de Estado cuando pueden apreciarse concurrentes causas de resolución contractual "*debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo*" (entre otros Dictámenes núm. 45.221, de 1 de junio de 1983, y núm. 2.271 de 19 de julio de 1996), y en el supuesto objeto de informe lo es la falta de prestación de la garantía y la no formalización del convenio.

**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, dado que no se han iniciado las obras de urbanización, ni se ha aprobado el proyecto de reparcelación ni la cuenta de liquidación provisional, 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.»*

9. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SR-4 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 12/2012).





## Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Acta 4/2012

Siendo las 11.30 horas se expone el punto noveno del orden del día, señalando la Ponente que este es el Sector 4, el adjudicatario es Lorenzo Desarrollos Urbanos, S. A., se le adjudicó supeditando la aprobación a la presentación de la proposición jurídico-económica y el convenio, en los términos señalados en los informes. En 2006 también presenta un escrito diciendo que el Sector de suelo urbanizable debería modificarse en los términos de los acuerdos de la Corporación.

En este punto, y siendo las 11.31 horas D. Antonio Puerto Gómez entra, incorporándose a la sesión.

Continúa la Ponente indicando que se inscribe el PAU en el Registro. En el año 2007 aportan la proposición jurídico-económica, la propuesta de convenio, el Plan Parcial y el anteproyecto de urbanización, señalando que se han adecuado a las condicionantes impuestas en el acuerdo de adjudicación del PAU, y ante el incremento de costes por los condicionantes impuestos por la Corporación, se insta retasación de costes a constar en convenio dicha indemnización. En 2008 se presenta el Plan Parcial visado y el Proyecto de urbanización del Sector 4. El Ayuntamiento en 2010 requiere al promotor la constitución de la garantía y la firma del convenio urbanístico. Más o menos es lo mismo que antes, que no se puede constituir el aval, luego que renuncian, se da cuenta de la renuncia a los firmantes de los convenios de Sistemas Generales, que señalan que no están conformes con dichas renunciaciones. Se inicia expediente de resolución del PAU. Las consideraciones jurídicas del Ayuntamiento son iguales que las señaladas en expedientes anteriores y las nuestras son iguales a las señaladas anteriormente. No existe oposición por parte de urbanizador a la resolución, por lo cual, de acuerdo con el procedimiento regulado en el Reglamento de la Actividad de la Ejecución, no es preciso la emisión de informe del Consejo Consultivo.

En conclusión, por lo expuesto, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo informe favorable el Acuerdo de Pleno de 15 de mayo de 2012 sobre posible resolución del PAU del Sector SR-4 del POM de Cabanillas de Campo, acordada a favor de Lorenzo Desarrollos Urbanos, S. A., por falta de prestación de la garantía y falta de formalización del convenio en plazo, de conformidad con lo establecido en el artículo 111.d) TRLCAAPP, 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.

Finalizada la exposición del presente punto del orden del día, siendo las 11.33 horas D. Antonio Puerto Gómez se ausenta de la sesión.

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,



Acta 4/2012

esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda INFORMAR el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo de 15 de mayo de 2012, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector de suelo urbanizable residencial SR-4 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (GUADALAJARA), acordada a favor de la mercantil Lorenzo Desarrollos Urbanos, S. A., por falta de prestación de la garantía y no formalización del convenio en plazo al amparo de lo dispuesto en el artículo 111.d) 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



Acta 4/2012

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.

**TERCERA.- Causas de resolución.**

El Ayuntamiento de Cabanillas del Campo tramita expediente de resolución de la adjudicación por falta de prestación de la garantía, la no formalización del convenio en plazo e incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales por la renuncia de facto y formal por parte del agente urbanizador, al amparo del artículo 111.d) y g) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP).

Con carácter previo al examen de las causas invocadas por el Ayuntamiento, procede destacar en relación con el régimen jurídico aplicable que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de PAU, 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-4 se produjo por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo de 18 de julio 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 – como su equivalente en el actual Texto Refundido de la Ley 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*”.



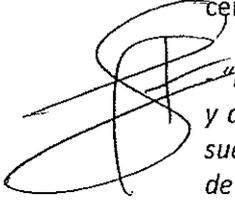
Acta 4/2012

Determinado así el régimen jurídico aplicable, procede abordar el análisis de las causas de resolución invocadas por el Ayuntamiento:

- **Falta de constitución de la garantía.**

La obligación de constituir garantía se encuentra contemplada en el artículo 110.3 del TRLOTAU a cuyo tenor *"Los Programas de Actuación Urbanizadora asegurarán el cumplimiento de sus previsiones (...) mediante garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta."*

De conformidad con el artículo 111.d) del TRLCAP, la falta de prestación de la garantía es causa de resolución. Del expediente remitido resulta acreditado el requerimiento efectuado y el incumplimiento de Lorenzo Desarrollos Urbanos, S. A., mediante la certificación del Oficial Mayor de 13 de febrero de 2012 que señala:



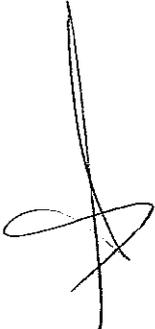
*"Lorenzo Desarrollos, S. A., no ha constituido garantía alguna derivada de la aprobación y adjudicación a la misma del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SR-4 de suelo residencial del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo por acuerdo de Pleno de 18 de julio de 2006.*

*- Que a la fecha de este certificado la empresa citada no ha suscrito con el Ayuntamiento el convenio urbanístico para la ejecución del precitado sector aprobado en el acuerdo de Pleno referido, ni tampoco la misma empresa ha requerido a este Ayuntamiento al objeto de realizar la firma del mismo."*

- **No formalización del convenio en plazo.**

El incumplimiento de la obligación de formalizar la adjudicación de la ejecución de Programa de Actuación Urbanizadora exigida por el artículo 122.8 del TRLOTAU, es causa de resolución contemplada en el artículo 111.g) del TRLCAP, precepto que se encuentra relacionado con el artículo 113.1 al determinar que *"en los supuestos de no formalización del contrato en plazo por causas imputables al contratista, se estará a lo dispuesto en el artículo 54.3"* en virtud del cual *"Cuando por causas imputables al contratista no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado la Administración podrá acordar la resolución del mismo..."*.

La no formalización del convenio por el agente urbanizador en plazo resulta acreditado asimismo en la mencionada Certificación del Oficial Mayor de 13 de febrero de 2012.



De este modo, no prestada la garantía que exige el artículo 110.3 del TRLOTAU tampoco pudo procederse a la formalización del convenio por causa imputable a Lorenzo Desarrollos, S. A., ya que, en aplicación del artículo 54.2 del TRLCAP, salvo las excepciones establecidas en la ley, *"será requisito necesario para su formalización la prestación de las garantías previstas como salvaguarda de los intereses públicos"*.

- **Incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales.**

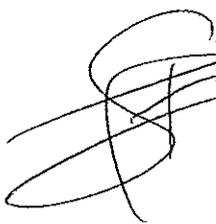


Acta 4/2012

El Ayuntamiento invoca el incumplimiento de las restantes obligaciones esenciales por renuncia a la adjudicación, al amparo del artículo 111.g) del TRLCAP.

No obstante, debe tenerse en cuenta que conforme ha señalado reiterada doctrina del Consejo de Estado cuando pueden apreciarse concurrentes causas de resolución contractual "*debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo*" (entre otros Dictámenes núm. 45.221, de 1 de junio de 1983, y núm. 2.271 de 19 de julio de 1996), y en el supuesto objeto de informe lo es la constitución de la fianza y la formalización del convenio.

**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, dado que no se han iniciado las obras de urbanización, ni se ha aprobado el proyecto de reparcelación ni la cuenta de liquidación provisional, 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.»*



Acta 4/2012

**10. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SR-6 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 13/2012).**

Siendo las 11.34 horas, la Ponente continúa con la exposición del siguiente punto, relativo al Sector 6 que se adjudica en 18 de julio de 2006. Se señalan cuestiones como son las relativas a que en 2006 el adjudicatario Lorenzo Desarrollos Urbanos, S. A., acepta los acuerdos establecidos por el Ayuntamiento para la tramitación del Programa. Se inscribe en el Registro de Programas de los Servicios Periféricos (antes Delegación Provincial) de la Consejería de Fomento. La situación es similar porque en febrero también presenta el Plan corregido, en 21 de febrero de 2008 presenta el Plan visado y la proposición jurídico-económica. El 1 de junio de 2010 se requiere por el Ayuntamiento por no estar constituida la garantía, ni firmado el convenio. La situación es idéntica. El procedimiento se inicia el 15 de mayo de 2012 para la resolución del PAU y las consideraciones jurídicas del Ayuntamiento son iguales que en expedientes anteriores y las nuestras también.

Expone la Ponente como conclusión: se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo informe favorablemente el Acuerdo de Pleno de 15 de mayo de 2012 sobre posible resolución del PAU del Sector SR-6 del POM de Cabanillas de Campo, acordada a favor de Lorenzo Desarrollos Urbanos, S. A., por falta de prestación de garantía y falta de formalización del convenio en plazo, de conformidad con lo establecido en el artículo 111.d) TRLCAAPP, 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.

A las 11.37 horas D. Antonio Puerto Gómez entra a la sesión.

Prosigue la Ponente diciendo que el contrato no se ha habido empezado a ejecutar, no se había constituido la garantía, ni suscrito el convenio.

D. Jesús Pintado Manzanque pregunta la superficie de cada sector, indicando que tal vez deberíamos extraer algún tipo de conclusión al respecto. La Ponente responde que son sectores entre 300 a 400 viviendas. Son sectores reconocidos en el POM. Señala que realmente esto es el desarrollo de un POM, no son sectores de suelo rústico en que se haya alterado el planeamiento. D. Jesús Pintado Manzanque indica que incluso con todas las bendiciones del POM, deberíamos reflexionar todos, los públicos y privados, para tratar de establecer algún tipo de estrategia al respecto; si no los privados, igual la Administración debería haber previsto una dosificación.

La Ponente opina que ello se inicia en el 2006, que era la época del Boom del PAU, con muchas propuestas. El POM es su instrumento, y habla realmente de 12 años la Ley. Indica que sobre este tema se debe reflexionar, lo bueno que tiene es que son desarrollos previstos en un Plan, y no se trata de desarrollos muy exagerados.

Acta 4/2012

D. Isidro Javier Zapata Romero comenta que hay casos peores. En este caso, el Ayuntamiento habría hecho su planeamiento y se pensaba crecer mucho más, de lo que la realidad exige.

La Ponente sigue señalando que por las dimensiones de los Sectores, no le han llamado la atención.

D. Isidro Javier Zapata indica que seguramente era un crecimiento ordenado, pero la realidad se ha impuesto, y ni siquiera algo que se hacía de manera ordenada, se ha podido desarrollar. El Ayuntamiento habrá intentado aguantar un poco, no dar por cerrada la situación, hasta que finalmente habrá visto que el desarrollo era complicado. Considera el Vicepresidente que esa reflexión la tenemos ya todos en mente.

D. Francisco Castilla señala que conoce el caso de Cabanillas, y conoce la empresa y ha hablado antes de la Comisión. Cuando se hizo el POM nadie podría haber previsto esta situación de crisis, de hecho además hay otros sectores residenciales que se están ejecutando perfectamente. El problema del Ayuntamiento era cómo articular unos Sistemas Generales – dado que los iba a ejecutar un solo agente urbanizador por convenio- que van a dar solamente infraestructuras para lo que realmente se va a desarrollar y no para lo que no se va a desarrollar. Le consta que la renuncia de Lorenzo Desarrollos Urbanos, S. A., se ha hecho con el consenso con el Ayuntamiento en aras a buscar una solución (la menos mala como era la resolución) y que puedan seguir adelante el resto de PAU residenciales.

D. Jesús Pintado Manzaneque le pregunta si sabía cuánto se multiplicaba el nº de viviendas, indicando D. Francisco Castilla que por el número de vivienda no lo conoce, pero si es cierto que los sectores 8, 9 y 10 sabe que están a punto de entregarse, lo bueno es que no se ha iniciado obras en esos Sectores.

La Ponente señala que no hay nada iniciado, y que estos sectores dependen unos de otros y la resolución de todos a la vez, está claro que está bien hecho; se resuelven todos en bloque, y no ocasiona perjuicio.

D. Isidro Zapata confirma que lógicamente hay que reflexionar sobre el modelo, y las necesidades de los próximos años, teniendo los Ayuntamientos presente el desarrollo real.

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 el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo de 15 de mayo de 2012, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector

Acta 4/2012

de suelo urbanizable residencial SR-6 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (GUADALAJARA), acordada a favor de la mercantil Lorenzo Desarrollos Urbanos, S. A., por falta de prestación de la garantía y no formalización del convenio en plazo al amparo de lo dispuesto en el artículo 111.d) 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 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



Acta 4/2012

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.

**TERCERA.- Causas de resolución.**

El Ayuntamiento de Cabanillas del Campo tramita expediente de resolución de la adjudicación por falta de prestación de la garantía, la no formalización del convenio en plazo e incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales por la renuncia de facto y formal por parte del agente urbanizador, al amparo del artículo 111.d) y g) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP).

Con carácter previo al examen de las causas invocadas por el Ayuntamiento, procede destacar en relación con el régimen jurídico aplicable que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de PAU, 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-6 se produjo por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo de 18 de julio 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 – como su equivalente en el actual Texto Refundido de la Ley 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*”.

Determinado así el régimen jurídico aplicable, procede abordar el análisis de las causas de resolución invocadas por el Ayuntamiento:



Acta 4/2012

- Falta de constitución de la garantía.

La obligación de constituir garantía se encuentra contemplada en el artículo 110.3 del TRLOTAU a cuyo tenor *"Los Programas de Actuación Urbanizadora asegurarán el cumplimiento de sus previsiones (...) mediante garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta."*

De conformidad con el artículo 111.d) del TRLCAP, la falta de prestación de la garantía es causa de resolución. Del expediente remitido resulta acreditado el requerimiento efectuado y el incumplimiento de Lorenzo Desarrollos Urbanos, S. A., mediante la certificación del Oficial Mayor de 13 de febrero de 2012 que señala:

- *"Lorenzo Desarrollos, S. A., no ha constituido garantía alguna derivada de la aprobación y adjudicación a la misma del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SR-6 de sùgelo residencial del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo por acuerdo de Pleno de 18 de julio de 2006.*

- *Que a la fecha de este certificado la empresa citada no ha suscrito con el Ayuntamiento el convenio urbanístico para la ejecución del precitado sector aprobado en el acuerdo de Pleno referido, ni tampoco la misma empresa ha requerido a este Ayuntamiento al objeto de realizar la firma del mismo."*

- No formalización del convenio en plazo.

El incumplimiento de la obligación de formalizar la adjudicación de la ejecución de Programa de Actuación Urbanizadora exigida por el artículo 122.8 del TRLOTAU, es causa de resolución contemplada en el artículo 111.g) del TRLCAP, precepto que se encuentra relacionado con el artículo 113.1 al determinar que *"en los supuestos de no formalización del contrato en plazo por causas imputables al contratista, se estará a lo dispuesto en el artículo 54.3"* en virtud del cual *"Cuando por causas imputables al contratista no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado la Administración podrá acordar la resolución del mismo..."*.

La no formalización del convenio por el agente urbanizador en plazo resulta acreditado asimismo en la mencionada Certificación del Oficial Mayor de 13 de febrero de 2012.

De este modo, no prestada la garantía que exige el artículo 110.3 del TRLOTAU tampoco pudo procederse a la formalización del convenio por causa imputable a Lorenzo Desarrollos, S. A., ya que, en aplicación del artículo 54.2 del TRLCAP, salvo las excepciones establecidas en la ley, *"será requisito necesario para su formalización la prestación de las garantías previstas como salvaguarda de los intereses públicos"*.

- Incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales.



Acta 4/2012

El Ayuntamiento invoca el incumplimiento de las restantes obligaciones esenciales por renuncia a la adjudicación, al amparo del artículo 111.g) del TRLCAP.

No obstante, debe tenerse en cuenta que conforme ha señalado reiterada doctrina del Consejo de Estado cuando pueden apreciarse concurrentes causas de resolución contractual "*debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo*" (entre otros Dictámenes núm. 45.221, de 1 de junio de 1983, y núm. 2.271 de 19 de julio de 1996), y en el supuesto objeto de informe lo es la constitución de la fianza y la formalización del convenio.

**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, dado que no se han iniciado las obras de urbanización, ni se ha aprobado el proyecto de reparcelación ni la cuenta de liquidación provisional, 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.»*



Acta 4/2012

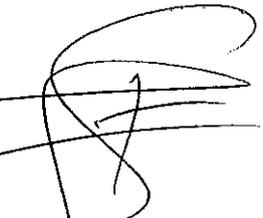
11. RUEGOS Y PREGUNTAS.

No habiendo ruegos ni preguntas, el Sr. Vicepresidente de la Comisión da por finalizada la sesión, felicitando finalmente la entrada y salida del año, y despidiéndose hasta el próximo año, quedando emplazados hasta la próxima sesión, siendo las once cuarenta y dos minutos del día veintiséis de diciembre de dos mil doce.

Vº Bº

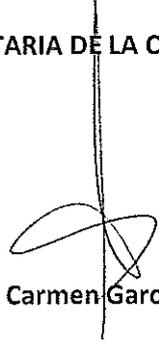
LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



  
P. A. Fdo.: Ma Carmen García Muñoz