



## Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

### Acta 5/2016

#### COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

##### VICEPRESIDENTES PRIMERO Y SEGUNDO:

- Sr. Director General de Vivienda y Urbanismo. Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. D. José Antonio Carrillo Morente.
- Sr. Director General de Planificación Territorial y Sostenibilidad. Vicepresidente Segundo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. D. Javier Barrado Gozalo.

##### VOCALES:

- Sr. Viceconsejero de Administración Local y Coordinación Administrativa. Representado por Dña. María Victoria Galán Mora.
- Sr. Viceconsejero de Medio Ambiente. Representado por D. Gerardo Morales Carrión. Técnico Superior del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental.
- Sr. Secretaria General de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Representado por Dña. Helena Fernandez López. Jefa de Servicio de Obras y Mantenimiento.
- Sr. Viceconsejero de Cultura. Representado por D. Jesús Irala Santos. Jefe de Sección del Servicio de Patrimonio y Arqueología.
- Sr. Director General de Industria, Energía y Minería. Representado por D. Javier de la Villa. Jefe de Servicio de Minas.
- Sr. Director General de Protección Ciudadana. Representado por D. Jose María Ramiro Alegre. Jefe de Servicio de Protección Civil.
- Sr. Director General de Acción Social y Cooperación. Representado por Dña. Rosa Pérez Utrilla. Coordinadora de Inclusión Social.
- Sr. Director Gerente de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha. Representado por D. Vicente Javier García Paños. Técnico Superior.

En representación de la Administración General del Estado. D. Rafael Pérez de Agreda.

- En representación de la Confederación Regional de Empresarios: D. Emilio Diaz Bravo.
- En representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha. Dña Marina I. Alba Pardo.

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

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

##### ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

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

##### PONENTES:

- Dña. Virginia Cavia Cuesta. Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.
- Dña. Elvira Cabañas Plana. Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

##### SECRETARIA:

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

En la Ciudad de Toledo, siendo las trece horas y del día 16 de noviembre de 2016, 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, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente Primero de la Comisión, da por iniciada la sesión.

Acta 5/2016

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 8 DE SEPTIEMBRE DE 2016.
2. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA CAMBIAR EL CONDUCTOR DE LA LÍNEA EXISTENTE DE MEDIA TENSIÓN DE 20 KV S/C "POLIGONO GANADERO", DE LA LA-28 A LA-56, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-2.2 "ÁREAS DE ECOSISTEMA FORESTAL DEGRADADO" Y CP-3 "SUELOS DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 03/12 AB).
3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA REFORMA DE L.A.A.T 66 KV S/C DESDE APOYO 95 HASTA STR EL SALOBRAL, EN EL POLÍGONO 90, PARCELAS 1, 2, 3, 5, 9, 97, 1011, 5039, 5123 Y 5125, EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU ALTO VALOR AGRÍCOLA Y/O GANADERO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 02/16 AB).
4. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA 4ª FASE DE LA URBANIZACIÓN CARAQUIZ DE UCEDA (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3 TRLOTAU (EXP.: AMP PZ 3/16 GU).
5. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES F Y G DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA LA PUEBLA DE MONTALBÁN (TOLEDO) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP RES 9/16)
6. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SPPO8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 11/06 GU)
7. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SUE 40 B) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU (EXP.: RES PAU 13/16 GU)
8. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SUE 40 A) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA (GUADALAJARA). - INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 14/16 GU)
9. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "MADRID" DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE DAIMIEL (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 15/16 CR)
10. RUEGOS Y PREGUNTAS.

\* \* \*

Antes de dar paso a los puntos del orden del día, el Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su calidad de Director General de Vivienda y Urbanismo ha aprovechado para dar noticia a los miembros de la

**Acta 5/2016**

Comisión presentes, del nombramiento de nuevo Secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, queriendo no obstante dejar constancia del agradecimiento y reconocimiento a la labor prestada por la anterior Secretaria.

**1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2016.**

A continuación, siendo las 13,05 horas, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 9 de septiembre de 2016, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, y que sin manifestación u observación alguna se aprueba en sus propios términos.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes administrativos incluidos en el orden del día, por parte de D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, y por parte de D<sup>a</sup> Elvira Cabañas Plana, Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, funcionarias ambas de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; apoyan sus respectivas explicaciones sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

**2. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA REFORMA DE L.A.A.T 66 KV S/C DESDE APOYO 95 HASTA STR EL SALOBRAL, EN EL POLÍGONO 90, PARCELAS 1, 2, 3, 5, 9, 97, 1011, 5039, 5123 Y 5125, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU ALTO VALOR AGRÍCOLA Y/O GANADERO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 02/16 AB).**

A las 13:02 horas la Ponente, D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, procede su exposición señalando el objeto, antecedentes determinaciones, consideraciones y conclusión expuesta en el informe del Técnico Superior y de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de 14 de noviembre de 2016.

A tal efecto y tras lo anterior la Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros 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), 42.1.a) del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y 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 la calificación urbanística, solicitada a instancia de Iberdrola

**Acta 5/2016**

Distribución Eléctrica, SAU, para cambiar el conductor de la línea existente de media tensión de 20KV S/C "Derivación Polígono Ganadero" de la LA-28 a LA-56 para mejorar la calidad del suministro del término Municipal de Albacete, según las características del proyecto presentado.

Se establecen las siguientes determinaciones:

**Características de la instalación.**

<i>Uso</i>	Cambio de conductor de Línea Aérea de Media Tensión (20 Kv) existente "Derivación Polígono Ganadero" de LA-28 a LA-56 para mejorar la calidad de suministro.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 100, parcelas 115, 1010, 1014, 1081, 1082 y 5003. Polígono 112, parcela 1.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3 y CP-2.2)
<i>Ocupación</i>	- Parcela 115 polígono 100: 911,50 m <sup>2</sup> - Parcela 1010 polígono 100: 1.202,98 m <sup>2</sup> - Parcela 1014 polígono 100: 716 m <sup>2</sup> - Parcela 1081 polígono 100: 640 m <sup>2</sup> - Parcela 1082 polígono 100: 112m <sup>2</sup> - Parcela 5003 polígono 100: 365,56 m <sup>2</sup> - Parcela 1 polígono 112: 201,66 m <sup>2</sup>



**Condiciones para su materialización.**

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.



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 le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- 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,

Acta 5/2016

determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)

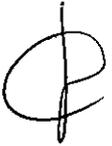
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar 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 quedará condicionada a la obtención de los informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal».

3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA REFORMA DE L.A.A.T 66 KV S/C DESDE APOYO 95 HASTA STR EL SALOBRAL, EN EL POLÍGONO 90, PARCELAS 1, 2, 3, 5, 9, 97, 1011, 5039, 5123 Y 5125, EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU ALTO VALOR AGRÍCOLA Y/O GANADERO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 02/16 AB).

A las 13:05 horas continúa la Ponente exponiendo el tercer punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, determinaciones y conclusión expuestos en el informe técnico de 15 de noviembre de 2016.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros 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), 42.1.a) del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y 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 la calificación urbanística, solicitada a instancia de Iberdrola Distribución Eléctrica, SAU, para la reforma de un tramo de línea aérea de alta tensión, 66KVv, en simple circuito para mejorar el suministro de energía eléctrica a la subestación eléctrica STR El Salobral, en el término Municipal de Albacete, según las características del proyecto presentado

Se establecen las siguientes determinaciones:

Características de la instalación.

Acta 5/2016

<i>Uso</i>	Reforma de Línea Aérea de Alta Tensión 66 Kv S/C desde apoyo 95 hasta STR El Salobral.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 90 parcelas 1, 2, 3, 5, 9, 90, 97, 1011, 5039, 5123 y 5125.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo no urbanizable de especial protección por su alto valor agrícola y/o ganadero CP-3 Protegido (CP-3)
<i>Ocupación</i>	<p>-Parcela 1: 1.864 m2.</p> <p>-Parcela 2: 1.536 m2.</p> <p>-Parcela 3: 1.056 m2.</p> <p>-Parcela 5: 2.688 m2.</p> <p>-Parcela 9: 1.720 m2.</p> <p>-Parcela 97: 736 m2.</p> <p>-Parcela 1011: 88 m2</p> <p>-Parcela 5039: 904 m2.</p> <p>-Parcela 5.123: 2.840 m2.</p> <p>-Parcela 5125: 496 m2.</p>

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en el informe de 5-06-2015 del Jefe de Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, así como las establecidas en el resto de los informes sectoriales que obran en el expediente y en los informe técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

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 le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- 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)

**Acta 5/2016**

- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- 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 quedará condicionada a la obtención de los informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal».

**4. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA 4ª FASE DE LA URBANIZACIÓN CARAQUIZ DE UCEDA (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3 TRLOTAU (EXP.: AMP PZ 3/16 GU).**

A las 13:09 horas continúa la Ponente con el siguiente punto de orden del día, el cuarto, señalando los antecedentes, consideraciones jurídicas, y explicando la propuesta formulada en su informe de 14 de octubre de 2016.

A tal efecto, resaltar que la representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha Dña. Marina. I. Alba, de conformidad con lo establecido en los artículo 23 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, se abstiene.

D. Emilio Díaz Bravo toma la palabra e interviene para señalar que la solución propuesta por la ponente de conceder un nuevo plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora le parece correcta.

Dña. Araceli Muñoz de Pedro, por su parte, también toma la palabra e interviene para señalar que igualmente y dada la situación material consolidada, está a favor de la propuesta de dar un nuevo plazo de ejecución al programa de Actuación Urbanizadora.

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

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3 b) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 75 b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 14 de octubre de 2016, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR LA NO PROCEDENCIA



**Acta 5/2016**

**DE LA CONCESION DE PRÓRROGA del plazo propuesta por el Ayuntamiento de Uceda sobre la base de las consideraciones efectuadas en el informe de la ponente.**

No obstante y teniendo en cuenta el estado del desarrollo de la actuación, con el fin de evitar la lesión de los intereses públicos y para una mejor satisfacción de estos, y dado que se ha alcanzado un acuerdo entre las partes afectadas que permite culminar la urbanización, se sugiere que se adopte la solución expuesta en el informe de la Abogacía del Estado 6/09 y utilizando el procedimiento previsto para las incidencias en la contratación se fije un nuevo plazo de ejecución del contrato. Todo ello siempre y cuando no se lesionen los intereses de terceros y se cumplan los procedimientos y requisitos establecidos legalmente».

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe por Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 14 de octubre de 2016:

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

La Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, normativa aplicable por el ámbito temporal de referencia, prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en su artículo 117 como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 LOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

En línea con lo expuesto, el artículo 125 del LOTAU dispone que *“las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas”*.

Acta 5/2016

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

Teniendo en cuenta que el PAU objeto de informe se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de septiembre de 2001, resulta aplicable al régimen de prórrogas la normativa contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

**Tercero.-** De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente a la fecha de inicio del procedimiento por el Ayuntamiento que puede identificarse con la audiencia a los propietarios de la solicitud formulada por el Agente Urbanizador, es decir, 20 de mayo de 2016. En cuanto a dicho procedimiento, el artículo 110.3 b) TrLOTAU establece que *“Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.”*. No obstante, al margen de la exigencia de que exista previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al acuerdo municipal de ampliación de plazos, ni el actual TrLOTAU ni el Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual estando dicho procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP) cuyo artículo 100 que:



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



**Acta 5/2016**

*contrato, el cual se considerará extinguido el día en que expiraba el plazo previsto si la Administración denegara la prórroga solicitada, o no resolviera sobre ella.*

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

En el supuesto objeto de informe, el Programa de Actuación Urbanizadora de la 4ª fase de la Urbanización Caraquiz adjudicado a favor de la mercantil "Inversiones Soloquiz, SL" se aprobó definitivamente con fecha de 25 de septiembre de 2001.

Los compromisos y condiciones de ejecución del mismo fueron plasmados en los sucesivos convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento de Uceda y la mercantil adjudicataria. Así, en el convenio urbanístico suscrito con fecha de 23 de noviembre de 2005 para adecuar la ejecución del Programa a las nuevas condiciones introducidas y que modifica el previamente suscrito con fecha de 30 de abril de 2004, se prevé en la estipulación sexta que "El plazo de ejecución es de cinco años desde el momento en que se publique la aprobación definitiva de la Modificación del Pau y su convenio.". Dicha estipulación contempla asimismo en su parte final como supuestos de prórroga la suspensión de pagos o quiebra de las empresas constructoras y/o urbanizadoras así como rescisiones de contratos por las mismas.

La modificación a la que se refiere el convenio, y cuya publicación determina el inicio del cómputo del plazo de cinco años para la ejecución de las obras, fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara con fecha de 11 de noviembre de 2005 lo que implica que el plazo de ejecución de obras finalizaba el 11 de noviembre de 2010. No obstante, con anterioridad a la finalización de dicho plazo, en fecha de 04 de noviembre de 2009, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo informa favorablemente la concesión de una prórroga de cinco años en el plazo de ejecución de las obras de urbanización.

Tras lo anterior, el Ayuntamiento de Uceda en sesión de 11 de marzo de 2011 acuerda prorrogar el plazo de ejecución de las obras de urbanización de la 4ª fase de la Urbanización Caraquiz en cinco años a contar desde la fecha de finalización del primer plazo de cinco años otorgado en su momento por el Ayuntamiento.

De todo lo expuesto se deduce que la primera prórroga, aunque solicitada e informada favorablemente por la Comisión Regional en fecha de 4 de noviembre de 2009, fue concedida con posterioridad a la finalización del plazo de ejecución el cual finalizaba, como hemos expuesto, el 11 de noviembre de 2010 concediéndose con efectos retroactivos.

Asimismo, según el acuerdo de concesión de la prórroga, ésta se concedía por un periodo de cinco años desde la fecha de finalización del primer plazo de cinco años otorgado en su momento por el Ayuntamiento, lo que implica que el plazo de ejecución tras la prórroga concedida habría finalizado el 11 de noviembre de 2015 estando por tanto la solicitud de



**Acta 5/2016**

ampliación del plazo de ejecución formulada fuera de plazo extremo éste admitido tanto por el propio Agente Urbanizador en su solicitud como por el Ayuntamiento el cual en el informe de Secretaría de fecha de 29 de julio de 2016 señala al respecto que la solicitud *“se produce fuera del plazo en vigor del cumplimiento del compromiso de urbanización de los suelos adscritos al PAU, si bien se podría valorar favorablemente para la concesión de la prórroga solicitada tanto la viabilidad económica de la actuación complementaria para cubrir el PAU, como el grado de cumplimiento de lo actuado, así como que se trata de una actuación extensa en su superficie y que la entidad urbanística en que se adscribe el sector a completar su urbanización entiende como favorable al interés colectivo la terminación de la totalidad de la urbanización programada.”*.

La solicitud formulada por el Agente Urbanizador ante el Ayuntamiento propone una ampliación del plazo de ejecución de cinco años más, extremo éste que el Consistorio justifica en el informe remitido considerándolo como “lógico” señalando que la actuación sería más viable financieramente al dilatarse el plazo de actuación.

En cuanto al grado de desarrollo alcanzado en el ámbito, de acuerdo con en el informe técnico de fecha de 07 de julio de 2016 sobre *“Estado actual y porcentaje de ejecución de obras de urbanización de la 4ª fase de la Urbanización Caraquiz de Uceda.”* en el que se analizan las diferentes partidas del Proyecto de Urbanización, se concluye que se ha realizado un 46,30% de la obra proyectada y se han ejecutado un total de 172 viviendas unifamiliares aisladas y 102 viviendas unifamiliares pareadas

Finalmente, es necesario pronunciarse sobre el cumplimiento de la exigencia introducida por la normativa urbanística autonómica respecto a que la prórroga sólo procederá por circunstancias excepcionales. A efectos de acreditar este extremo debemos hacer referencia al informe de Secretaría de fecha de 29 de julio de 2016 en el que:

- Respecto a la concurrencia de causas extraordinarias necesarias para conceder la prórroga se identifican con la situación de crisis económica acaecida desde 2007.
- Respecto a la existencia de interés público en la concesión de prórroga se señala que la no finalización de la urbanización en toda su amplitud y determinaciones podría afectar seriamente al interés público.

En este último sentido, durante el trámite de información pública concedido a los interesados han formulado alegaciones D. Javier Martínez Paúl Domínguez y D. Álvaro García Rubio como Presidente y Secretario respectivamente de la Entidad Urbanística de Conservación de la 4ª fase de la Urbanización Caraquiz en el que manifiestan *“no tener inconveniente en que se apruebe o establezca la referida prórroga, toda vez que de esa forma se podría concluir la urbanización total del Sector que de otra forma podría quedar incompleto, siendo esto último perjudicial a los intereses generales de esta Entidad Urbanística.”*.

No obstante, y pese a que de todo lo expuesto se deduce el interés y la voluntad de la Corporación de continuar con la ejecución del contrato, no resulta posible prorrogar el plazo de ejecución del mismo en cinco años tal y como solicita el Agente Urbanizador en su escrito al

### Acta 5/2016

amparo de lo dispuesto en el citado artículo 100 del RGLCAP pues dicho precepto exige que en todo caso la prórroga se acuerde mientras está vigente el plazo de ejecución pactado.

**Quinto.** Teniendo en cuenta las circunstancias concretas del expediente objeto de informe y vista, por un lado la voluntad municipal de continuar con el contrato por entender que la no finalización del mismo lesionaría gravemente el interés municipal, y por otro, la viabilidad económica de la actuación sostenida por el contratista una vez superado el concurso de acreedores, podría invocarse la doctrina expuesta en el Informe 6/09 de la Abogacía del Estado, solución esta, que ya ha sido contemplada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (sesión de 26 de junio de 2012 punto del orden del día 18, expte "Ampliación de plazo del Programa de Actuación Urbanizadora del Plan Parcial del Sector 01 "Campo de Oro" de Villaluenga de la Sagra (Toledo) promovido por Promociones Inmobiliarias Yuncos S.L).

El informe aludido analiza las consecuencias que se derivan de la diferencia entre el plazo de duración y el plazo de ejecución de los contratos administrativos. De este último se precisa que sólo se cumple cuando se realiza la prestación pactada (con independencia de si esto ocurre antes o después de la fecha inicial señalada en el contrato) y que no se prohíbe la prórroga tácita. En especial se examina el caso en que la empresa contratista continúa "de facto" ejecutando el contrato pese a haber expirado el plazo y sin que la Administración, pudiendo legalmente hacerlo, lo haya prorrogado. Ante esta situación atípica (no regulada en la Ley) consistente en la ejecución de la prestación una vez finalizados los plazos previstos en el contrato la Abogacía del Estado sugiere proceder del siguiente modo:

*"Considerar que se está ante una de las «incidencias en la ejecución» a las que «con carácter general» se refiere el artículo 97 del RCAP, y aplicar el procedimiento genérico que en él se regula.*

Lo anterior permitiría al órgano de contratación, previa audiencia del contratista e informes jurídicos y de la intervención, dictar una resolución en la que se fije un nuevo plazo para la ejecución de las obras.

*Tal acuerdo tendría por objeto la fijación de un nuevo plazo para el contrato, y no, por tanto, una prórroga del plazo anterior (que es el acuerdo que, aplicando el artículo 100 del RCAP y antes de haber expirado el plazo, debería haberse dictado por la Administración si es que tenía el propósito de que la empresa contratista continuara la ejecución del contrato)."*

Teniendo en cuenta lo expuesto, y visto que tanto la estipulación sexta del convenio suscrito en 2005 como la prórroga concedida en 2011 hacen referencia a plazos de ejecución de cinco años y teniendo en cuenta tanto el tamaño de la actuación como el estado de ejecución en que la misma se encuentra, con el fin de evitar la lesión de los intereses públicos y para una

**Acta 5/2016**

mejor satisfacción de éstos, y puesto que se ha alcanzado un acuerdo entre las partes afectadas que permite culminar la urbanización, podría resultar procedente considerar la propuesta nuevo plazo de ejecución de 5 años, no como una prórroga del convenio anterior puesto que como se ha señalado en los antecedentes no es posible jurídicamente pero si como la solución que sugiere la Abogacía del Estado en su informe 6/09”.

**5. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES F Y G DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA LA PUEBLA DE MONTALBÁN (TOLEDO) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP RES 9/16)**

A las 13:15 horas prosigue la Ponente con el quinto punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y conclusión expuestos en su informe técnico de 20 de octubre de 2016.

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



«De conformidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 20 de octubre de 2016, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME FAVORABLE a la resolución de la adjudicación del PAU de los Sectores F y G de las Normas Subsidiarias de La Puebla de Montalbán (Toledo), acordada a favor de la mercantil “CATACLASAN, S.L.”, con los efectos señalados en la consideración Cuarta del informe de la ponente, al quedar acreditada la concurrencia de la causa de resolución prevista en la al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 206 de la LCSP, y por no haber justificado el Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU».

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe por la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 20 de octubre de 2016:

“PRIMERA.- Tal y como ha afirmado la jurisprudencia en reiteradas ocasiones (Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2009 y 5 de febrero de 2008, entre otras) la relación entre la Administración actuante y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un

### Acta 5/2016

Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público. El sometimiento a la normativa de contratación pública determina asimismo la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de sus efectos.

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 58/2013, de 6 de marzo), la resolución contractual se configura como medida límite o última ratio que la Administración debe adoptar *“cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada”*.

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

- En cuanto a la legislación aplicable a efectos de regular las causas de resolución.
- En cuanto al procedimiento administrativo de resolución como tal.

En relación con la primera de estas cuestiones debemos considerar la fecha en que se produjo la adjudicación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora cuya resolución ahora se pretende. Según la documentación obrante en el expediente el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia se aprobó y se adjudicó el día 23 de octubre de 2008, siendo el texto normativo aplicable 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 en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por tanto, en cuanto al régimen jurídico, se debe estar a lo dispuesto en el artículo 125 LOTAU según el cual:

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

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

**Acta 5/2016**

Teniendo en cuenta que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo municipal de 23 de octubre de 2008, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento la Ley 30/2007 de 30 de octubre, por la que se aprueba la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP).

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

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

Como se puede observar el artículo citado no establece un procedimiento específico para la resolución, no obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 3 de mayo de 2016. Lo anterior determina que para la resolución del Programa debamos acudir al procedimiento regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RAE).

**SEGUNDA.-** El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente se ha iniciado por el órgano competente (Acuerdo del Pleno, de fecha 3 de mayo de 2016), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados, y se ha emitido, con fecha 16 de mayo de 2016, informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización, e informe jurídico sobre las causas de resolución de la adjudicación del PAU, de fecha 25 de julio de 2016.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio. No obstante, el 10 de junio de 2016, el Ayuntamiento ha adoptado un acuerdo por el que suspende dicho plazo por el tiempo que medie entre la solicitud de informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su recepción, por un máximo de tres meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.5, letra c), de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. No obstante, procede indicar que no se ha notificado el Decreto que acuerda la suspensión del procedimiento para recabar el informe de la CROTU a todos los interesados, solo al urbanizador lo que podría considerarse como una irregularidad formal no invalidante que no genera indefensión a los particulares al ser un acto de trámite procedimental.

### Acta 5/2016

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

Dado que el urbanizador durante el trámite de audiencia concedido al efecto ha manifestado su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU, resulta preceptivo recabar el referido dictamen.

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

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

Las determinaciones del artículo 114.1 del RAE, que versa sobre las *“causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora”*, sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. En caso contrario, deberíamos acudir a las previsiones contenidas en la legislación contractual vigente en el momento de la adjudicación. En este sentido opera la Disposición Transitoria Primera del RAE en la cual se indica que *“los instrumentos de gestión urbanística en ejecución al entrar en vigor este Decreto se terminarán de ejecutar conforme a la normativa anterior [...]”*.

Por todo ello, el momento de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora determina la legislación aplicable a la resolución del mismo. Así, dado que la adjudicación se realizó con fecha de 23 de octubre de 2008, las causas de resolución planteadas en este caso, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en el texto original de la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU y, en el caso de que concurren, si éstas son imputables al urbanizador.

En el expediente municipal remitido se recogen las siguientes causas de resolución por incumplimiento culpable del Agente Urbanizador:



Acta 5/2016

- El incumplimiento de la obligación de inicio de las obras de urbanización y, por consiguiente, del plazo máximo para su conclusión, por aplicación de la causa establecida en el artículo 206 letra e) de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público (*La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista*).
- La falta de "...*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 en las obras de urbanización...*", exigida en el artículo 110.3.d) Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, por aplicación de la causa establecida en el artículo 206 g) de la Ley de Contratos del Sector Público (*El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales*).

Como ya se ha indicado, durante el trámite de audiencia al acuerdo de resolución han presentado alegaciones dos propietarios de terrenos afectados por el ámbito del PAU y el Agente Urbanizador. Por lo que respecta a los propietarios, D<sup>a</sup>. Justa Tébar Ramírez ha puesto de manifiesto en su escrito los perjuicios que le ocasionaría la falta de cumplimiento del convenio solicitando del Ayuntamiento que actúe en ese sentido, y D. José Ángel Puente Tébar, en representación de la entidad "Urbanismo Creativo, S.L.U.", ha solicitado la actuación municipal resolviendo la condición de Agente Urbanizador a la mercantil "CATACLASAN, S.L." o por medio de la tramitación de los proyectos necesarios para obligar al urbanizador a la ejecución de las obras de urbanización del PAU.

Por su parte, el Agente Urbanizador ha manifestado expresamente al Ayuntamiento que deje sin efecto el expediente iniciado y resuelva sobre las cuestiones planteadas en la tramitación del PAU y, fundamentalmente, en consecuencia que acepte la garantía y apruebe el Proyecto de Urbanización y de Reparcelación para poder dar comienzo a las obras, con base en las siguientes alegaciones:

- Que, en contestación al requerimiento municipal de consignación de la fianza, el día 13 de octubre de 2014 se presentó escrito ante el Ayuntamiento manifestándose que se encontraba puesta como garantía una hipoteca constituida ante notario de fecha 4/12/09.
- Que, sobre la falta de inicio de las obras, se está en desacuerdo con el Ayuntamiento porque el último trámite se produjo en el año 2010, en el cual una vez presentado el Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación, se produjeron varias alegaciones que aún no han sido resueltas por el Ayuntamiento, por lo que se hace imposible iniciar las obras.

Mediante informe jurídico municipal, de fecha 25 de julio de 2016, el Secretario del Ayuntamiento contesta a las alegaciones formuladas por el urbanizador en el siguiente sentido:

1. "El Agente Urbanizador no justifica la inscripción en el Registro de la Propiedad de la garantía constituida (necesaria para quedar efectivamente constituida). Consta en el expediente acuerdo de calificación registral del Registro de la Propiedad de Torrijos en la que se suspende la inscripción por defectos que se indican, como son que no consta el consentimiento del Ayuntamiento acreedor prestado en escritura pública, o no se

**Acta 5/2016**

*acreditan debidamente las facultades de la Alcaldesa para aceptar la hipoteca en nombre del Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán.*

- 2. En relación con los proyectos de urbanización y de reparcelación, en escrito [...] se requiere a MULTISAN, S.L. para que subsane deficiencias en los mismos. No le consta a esta Secretaría que tales deficiencias fuesen subsanadas, ni requerimiento alguno al nuevo agente urbanizador, salvo error y omisión”.*

Por nuestra parte, procede indicar, respecto de la primera causa invocada por el Ayuntamiento para resolver el presente contrato, *“La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en la letra c) del apartado 2 del artículo 96”*, prevista en el artículo 206, letra e), de la LCSP, que no resulta directamente aplicable a la resolución de la adjudicación del presente PAU por cuanto, según el artículo 125 del TRLOTAU, las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se registrarán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, y, en virtud del artículo 262 LCSP, que regula las causas de resolución de los contratos de gestión de servicios públicos, quedan exceptuadas como causas de resolución de los mismos las señaladas en las letras e) y f) del artículo 206 de dicha Norma.



En cuanto a la causa general recogida en la letra g) del artículo 206 LCSP, *“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato”*, procede dilucidar si las obligaciones objeto de incumplimiento pueden ser calificadas como “esenciales” ya que dicho artículo introduce un requisito inexistente hasta ese momento: el que exige que esas obligaciones esenciales estén calificadas como tales en los pliegos o en el contrato, lo que comporta una mayor garantía de seguridad jurídica tanto a la Administración como al contratista, que siempre podrá saber de manera anticipada cuáles de sus incumplimientos podrán justificar el inicio de la potestad resolutoria del contrato por la Administración. En este sentido, la doctrina del Consejo de Estado y la jurisprudencia afirman que el criterio predominante es que el incumplimiento sea de carácter esencial a pesar de que no sea citado como tal en los pliegos o el contrato, citando algunos supuestos. Se trata de evitar las desfavorables consecuencias que para el interés general se podrían derivar de una interpretación estricta de la norma que impidiese la resolución ante incumplimientos de obligaciones esenciales no recogidos expresamente, por el hecho de una defectuosa elaboración de los pliegos o del contrato.

No obstante, la exigencia legal de consignación de los incumplimientos de las obligaciones esenciales del contrato no puede suplir a los elementos que son “esenciales” de dicho contrato según el propio ordenamiento jurídico, y que cuando son transgredidos deben dar lugar a la nulidad o resolución. Es decir, los pliegos deberán recoger aquellas causas que, precisamente, por no ser a priori esenciales, el órgano de contratación quiere otorgarles tal carácter, pero ello sin perjuicio de poder considerar como causa de resolución un incumplimiento que afecte a un elemento esencial del contrato. Esta es la finalidad de la norma, interpretación teleológica que debe estar presente en su aplicación.

### Acta 5/2016

En relación con lo anterior, el artículo 122.5 del TRLOTAU dispone que *“el adjudicatario deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes”* señalando, el apartado octavo del mismo artículo que la adjudicación de la ejecución del Programa se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador, y de otro por la Administración actuante en el que se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa y las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento. Al respecto, el convenio suscrito establece en su apartado II.2.1 letra d) que el Agente Urbanizador deberá *“presentar ante el Ayuntamiento, en el plazo máximo de dos meses, desde la adjudicación del PAU y firma del correspondiente Convenio Urbanístico, el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización”* sin que, como se hace referencia en el informe jurídico municipal de fecha 25 de julio de 2016, se haga expresa referencia al carácter esencial de dichas obligaciones.

No obstante lo anterior, el artículo 109 del TRLOTAU dispone que el desarrollo de la actividad de ejecución requerirá, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad de ejecución, la aprobación del planeamiento territorial y urbanístico idóneo, del Programa de Actuación Urbanizadora y de un Proyecto de Urbanización por lo que la falta de aportación por el Agente Urbanizador de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación subsanados conforme a las indicaciones técnicas municipales impide que puedan comenzarse las obras de urbanización objeto del mismo y, por tanto, que se realice el objetivo esencial del contrato que no es otro que la completa urbanización del ámbito en cuestión. Por todo lo anterior, los incumplimientos alegados no ofrecen duda en cuanto a la clasificación como esencial de las obligaciones transgredidas.



Lo mismo sucede con la obligación de consignación de la fianza, sobre la cual el artículo 110.3, letra d), del TRLOTAU, establece que se deberá prestar por el adjudicatario por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización dentro del plazo señalado en el artículo 87.1 de la LCSP y de la que se deduce su carácter esencial como mecanismo de garantía de la obligación principal independientemente de su conceptualización como tal en los pliegos.



Finalmente, se habrá de determinar si ese incumplimiento por parte del Urbanizador puede o no ser calificado como culpable dados los diferentes efectos que, en cuanto a los efectos de la resolución, comporta una u otra calificación. En materia de contratación administrativa se ha venido realizando una identificación de la culpa con diligencia en semejantes términos a lo expuesto en el artículo 1104 del Código Civil. Así, el Dictamen nº 233/2007 del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha recoge que *“según pone de manifiesto la jurisprudencia del Tribunal Supremo [ ] el “elemento culposo exigido en el art. 113.4 TRLCAP” se “incardina en el concepto de culpa”* según ésta es definida en el artículo 1104 del CC. Trasladando al ámbito administrativo este concepto puede afirmarse que existe un incumplimiento culpable del contratista cuando actúa sin la diligencia debida o, en palabras de algunos autores, cuando

**Acta 5/2016**

infringe lo que se denomina “*diligencia promotora*” entendida “*como el deber de esfuerzo para conservar la posibilidad de que la prestación sea cumplida y para remover los obstáculos e impedimentos que a tal posibilidad puedan oponerse de acuerdo con los parámetros establecidos en el título constitutivo de la relación obligatoria o directamente en la ley*”. En el supuesto que nos ocupa, de la documentación remitida no se deduce la existencia de causas que pudieran justificar el incumplimiento de las obligaciones transgredidas por el Agente Urbanizador por lo que, a priori, podría sostenerse tal y como afirma el Consejo de Estado en su Dictamen 1264/2002, de 23 de mayo, la existencia de incumplimiento culpable cuando el contratista infringe sus obligaciones contractuales sin causa que lo justifique.

No obstante, sobre este extremo deberá pronunciarse expresamente el Ayuntamiento en el momento de resolución del expediente.

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

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

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

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

*En todo caso el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida. Sólo se acordará la pérdida de la garantía en caso de resolución del*

**Acta 5/2016**

*contrato por concurso del contratista cuando el concurso hubiera sido calificado como culpable.”.*

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

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

**6. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SPP08 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 11/06 GU).**

A las 13:22 horas prosigue la Ponente con el sexto punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y conclusión expuestos en su informe técnico de 14 de noviembre de 2016.

A tal efecto, resaltar que la representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha Dña. Marina. I. Alba, de conformidad con lo establecido en los artículo 23 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, se abstiene.

Interviene D. Emilio Díaz Bravo llamando la atención sobre la circunstancia de que el PAU examinado conllevó a favor de la Junta, para el Hospital Universitario de Guadalajara, una cesión anticipada de un suelo por parte de los propietarios y cuestiona si esta cesión puede verse ahora afectada por la resolución del PAU que se pretende realizar. Alude también, más adelante, a la posibilidad de ceder la condición de agente urbanizador.

Dña. Virginia Cavia Cuesta interviene para señalar que el problema reside esencialmente en que el Ayuntamiento de Guadalajara, como ha dejado indicado la ponente en su informe, ha manifestado que no tiene intención de volver a programar el suelo afectado.

Dña. Araceli Muñoz de Pedro entiende que en esta cuestión es el Ayuntamiento de Guadalajara quien debe dar una solución a los propietarios. Pudiera darse en su opinión una exigencia de responsabilidad patrimonial de los particulares directamente al Ayuntamiento y en cierta medida una paralización o perjuicio de las obras de ampliación del Hospital. Por eso considera que el acuerdo de resolución del Programa, para garantizar el interés general, debe ir acompañada de una actuación urbanística del Ayuntamiento en orden a iniciar una nueva programación, pues en caso contrario quedarían afectados los sistemas generales previstos. Lo anterior, añade, en su opinión debe ser una exigencia legal y no sólo una recomendación que

**Acta 5/2016**

debe hacerle la Comisión, fundamentada en el interés general y en las consecuencias económicas que conlleva.

D. Jose Antonio Carillo Morente interviene para señalar y recordar que el titular del PAU presentado a informe previo de esta Comisión es el Ayuntamiento de Guadalajara, y que en tal medida sólo se le puede sugerir o recomendar la necesidad de programar nuevamente, indicándole si acaso las consecuencias de no programar pero no obligar ni imponer que programe. La actuación de la Comisión en este asunto no deja de ser un informe, y hay que tener en cuenta que es un expediente que además debe ir al Consejo Consultivo para informe de este órgano. Propone que se pueda recoger en el acuerdo la recomendación de que programe, directa o indirectamente, ceda la condición de agente urbanización, proceda a la expropiación, ocupación o cualquier otra actuación que resuelva la problemática, pero en términos de recomendación o sugerencia.

La ponente, Dña. Elvira Cabana Plana, manifiesta que en el informe se alude expresamente a que en el acuerdo de resolución el Ayuntamiento de Guadalajara, como Administración competente al efecto, deberá pronunciarse sobre la circunstancia de realizar cuantas actuaciones sean necesarias para la obtención de los terrenos y la ejecución de las obras e infraestructuras correspondientes para dar el adecuado servicio al referido sistema general.

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



«De conformidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 14 de noviembre de 2016, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME FAVORABLE a la resolución del Programa de Actuación Urbanizadora del SP p.p. 08 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, acordada a favor de la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector SP 08 "EL ALAZOR", con los efectos señalados en la consideración Cuarta del informe de la Ponente, al concurrir la causa de resolución prevista en las letra d) del artículo 111 del TRLCAP, y no estimar la Administración actuante que existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU.

Igualmente y dada la situación en la que quedan las infraestructuras, sistemas generales y servicios afectados tras la resolución del PAU, así como la cesión anticipada y gratuita de

**Acta 5/2016**

suelo al Sescam, y la incidencia que ello tiene sobre el interés general, se acuerda recordar al Ayuntamiento de Guadalajara la necesidad de realizar cuantas actuaciones sean necesarias para la obtención de los terrenos y la ejecución de las obras e infraestructuras correspondientes para dar el adecuado servicio al referido sistema general».

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe por Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 14 de noviembre de 2016:

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

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 58/2013, de 6 de marzo), la resolución contractual se configura como medida límite o última ratio que la Administración debe adoptar “cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada”.

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

- En cuanto a la legislación aplicable a efectos de regular las causas de resolución.
- En cuanto al procedimiento administrativo de resolución como tal.

En relación con la primera de estas cuestiones debemos considerar la fecha en que se produjo la adjudicación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora cuya resolución ahora se pretende. Según la documentación obrante en el expediente el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia se aprobó y se adjudicó el día 4 de marzo de 2005, siendo el texto normativo aplicable 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 en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por tanto, en cuanto al régimen jurídico, se debe estar a lo dispuesto en el artículo 125 TrLOTAU según el cual:

“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.”

**Acta 5/2016**

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

Teniendo en cuenta que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo municipal de 4 de marzo de 2005, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

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

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

Como se puede observar el artículo citado no establece un procedimiento específico para la resolución, no obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 24 de febrero de 2016. Lo anterior determina que para la resolución del Programa debamos acudir al procedimiento regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RAE).

**SEGUNDA.-** El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Guadalajara se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, ha sido iniciado mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de febrero de 2016. Constan las notificaciones de este Acuerdo practicadas al Agente Urbanizador y a los propietarios y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación, así como el informe jurídico, emitido con fecha 9 de mayo de 2016, e informe técnico de fecha 12 de julio de 2016.

Procede hacer aquí una puntualización sobre la competencia de la Junta de Gobierno Local para adoptar el acuerdo de inicio del procedimiento, al no haberse acreditado en el expediente municipal remitido que la Junta de Gobierno esté habilitada para adoptar acuerdos como órgano de contratación municipal mediante la oportuna delegación, conforme establece el artículo 23.2, letra b), de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, toda vez

**Acta 5/2016**

que, por una parte, el artículo 50, apartado 22º, del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, dispone que corresponde al Pleno "La contratación de obras, servicios y suministros cuya duración exceda de un año [...]", y por otra, el artículo 114.2 del RAE exige que el procedimiento se inicie por el órgano de contratación. Todo ello se hace constar en el presente informe a los efectos de efectuar, en su caso, la convalidación de dicho acto en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Durante el trámite de audiencia concedido a los interesados para presentar alegaciones al Acuerdo de resolución de la adjudicación del presente PAU, la Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa presenta escrito en el reitera al Ayuntamiento de Guadalajara la procedencia de solicitar la regularización del aprovechamiento de agua proveniente de depósitos de titularidad estatal que está realizando el Municipio para el riego de parques y jardines desde el año 2000.

Por su parte, Dª. María del Sagrario Suárez Muelas, titular de terrenos afectados por la actuación, presenta escrito en el que manifiesta que la falta de prestación de la garantía por parte del Agente Urbanizador conlleva la existencia de ilegalidad en la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia y, en consecuencia, la invalidez e ineficacia del mismo, motivo por el cual ha interpuesto recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Guadalajara (Proc. Ordinario 118/2014-P).

Así mismo, D. José Luis Pardo Corral, en nombre y representación de la A.I.U. del Sector SP 08, presenta escrito ante el registro municipal en el que solicita al Ayuntamiento de Guadalajara el mantenimiento de la actual calificación jurídica del suelo del Sector SP 08 y la validez del Programa de Actuación Urbanizadora, del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización del Sector SP 08 del PGOU.



A la vista de las alegaciones presentadas, el día 9 de mayo de 2016 se emite informe jurídico municipal en el que se da contestación, por un lado, al Ministerio de Defensa, indicándose que la Sección de Patrimonio del Ayuntamiento de Guadalajara debe estar tramitando el correspondiente procedimiento para la regularización de la situación fáctica actual del consumo de agua de titularidad estatal, y, por otro, se realiza un examen conjunto de las alegaciones presentadas por Dª. Mª Sagrario Suárez Muelas y por el Urbanizador. En este sentido se informa que los Programas de Actuación Urbanizadora se configuran, con carácter general y según la normativa urbanística de aplicación al expediente de referencia, simultáneamente como instrumentos de planeamiento e instrumentos de ejecución, siendo ambas vertientes independientes entre sí, de tal manera que la aprobación de la ordenación urbanística pormenoriza, que constituye su contenido de planeamiento, es separable de la fase de ejecución, por lo que la falta de prestación de la garantía del urbanizador no afecta a la validez del acuerdo de aprobación del PAU sino a su eficacia, siendo por ello desestimada la alegación presentada por la interesada y estimada la presentada por el Agente Urbanizador, manteniéndose la validez del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización del PAU del Sector SP 08 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.

### Acta 5/2016

Con fecha 24 de mayo de 2016, de forma extemporánea, presenta escrito de alegaciones la representante legal de las mercantiles "ATALVIRA, S.L." y "GARCÍA-ATANCE, C.B.", ambas propietarias integrantes de la A.I.U. "EL ALAZOR", en el que manifiesta que sus representadas realizaron las gestiones oportunas para dar cumplimiento al requerimiento municipal efectuado para la prestación de aval, pero que no fue posible debido a la negativa y al bloqueo de la mercantil "JURAPOR INMOBILIDARIA, S.L." - propietario integrante de la Agrupación- y en el que expresa su voluntad de dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la normativa urbanística. Sobre el contenido de esta alegación el informe jurídico de 6 de julio de 2016 señala que no se ha contestado porque tal escrito carece de efectos de cara a la resolución, pues ni se opone ni apoya la resolución y se hace referencia a cuestiones intrascendentes de cara a la resolución de la adjudicación.

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



En el presente caso, el hecho de que parte de los propietarios integrantes de la AIU que ostenta la condición de Agente Urbanizador manifiesten su voluntad de querer cumplir con las obligaciones inherentes a la condición de urbanizador relativas a la constitución de la fianza y que soliciten la vigencia del Programa, podría en cierto modo ser interpretado como una negativa a la resolución de la adjudicación por lo que se considera oportuno que, en virtud del principio de seguridad jurídica, se recabe el dictamen del Consejo Consultivo.



Por lo que respecta a los plazos del procedimiento, el artículo 114.3 del RAE establece que el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio. No obstante, el día 17 de mayo de 2016, la Junta de Gobierno Local ha acordado la suspensión de dicho plazo por el tiempo que medie entre la petición de informe a la Consejería de Fomento y la recepción del mismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 42.5, letra c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por lo que el plazo para resolver aún no habría finalizado.

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

**TERCERA.-** Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas



**Acta 5/2016**

de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Las determinaciones del artículo 114.1 del RAE, que versa sobre las “causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora”, sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. En caso contrario, deberíamos acudir a las previsiones contenidas en la legislación contractual vigente en el momento de la adjudicación. En este sentido opera la Disposición Transitoria Primera del RAE en la cual se indica que “los instrumentos de gestión urbanística en ejecución al entrar en vigor este Decreto se terminarán de ejecutar conforme a la normativa anterior [...]”.

Por todo ello, el momento de la adjudicación del PAU determina la legislación aplicable a la resolución del mismo. Así, dado que la adjudicación se realizó con fecha de 4 de marzo de 2005, las causas de resolución planteadas en este caso, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurre o no causa para resolver la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SP p.p. 08 de Guadalajara, y, en el caso de que concurra, si ésta es imputable al urbanizador.

  
 El Ayuntamiento de Guadalajara, y más concretamente, el informe del Técnico de Urbanismo e Infraestructuras municipal de fecha 9 de mayo de 2016, establece que la falta de prestación de la garantía prevista en el artículo 110.3.d) de la LOTAU constituye causa de resolución de la adjudicación del presente PAU según lo previsto en el artículo 97 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLTAU (RAE), cuyo epígrafe cuarto liga a tal supuesto de hecho la consecuencia de dejar sin efecto la adjudicación, lo que implica la resolución, en los siguientes términos: “[...] Si se desatendiere el emplazamiento para la entrega de la garantía y firma del convenio, el Municipio podrá dejar sin efecto la adjudicación y proceder a la selección de una nueva persona adjudicataria”.

No obstante, se ha de indicar que las causas previstas en el RAE no resultan de aplicación al presente caso, por ser este texto legal posterior al acuerdo de adjudicación del PAU, como ya se ha señalado en la consideración primera de este informe, siendo aplicable el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Por tanto, en virtud de lo anterior y en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se observa que en la letra d) del artículo 111 del citado texto legal se encuentra contemplada como causa de resolución “La falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva [...]”, que es causa equivalente a la que alude el citado informe jurídico para la resolución del contrato.

En relación con lo anterior, debemos señalar que, en cuanto al plazo para la constitución de garantías, el artículo 41.1 del TRLCAP dispone que “El adjudicatario deberá acreditar en el plazo de quince días, contados desde que se le notifique la adjudicación del contrato, la

### Acta 5/2016

constitución de la garantía definitiva. De no cumplirse este requisito por causas imputables al adjudicatario, la Administración declarará resuelto el contrato". Por su parte, el artículo 54.2º del TRLCAP establece que "Salvo las excepciones establecidas en esta Ley, será requisito necesario para su formalización la prestación por el empresario de las garantías previstas en las misma como salvaguarda de los intereses públicos". Es decir, que la prestación de la garantía se erige como un requisito previo a la formalización del contrato. La misma línea sigue el TRLOTAU cuando el artículo 110.3, letra d), exige que se asegure el cumplimiento de los PAU "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."

En el expediente ha quedado acreditado que con fecha 4 de julio de 2014 el Ayuntamiento de Guadalajara requirió al Agente Urbanizador la constitución de la correspondiente fianza sin que éste llegara a consignar dicha garantía ante el Municipio, y ello a pesar de que se concedió ampliación del plazo para su presentación a solicitud del Urbanizador, por lo que se considera probada la existencia como causa de resolución del Programa de referencia la falta de constitución de la garantía.



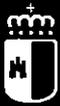
Así mismo, consta en el expediente remitido que el Agente Urbanizador no ha presentado ante el Ayuntamiento de Guadalajara el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Urbanizadora del SP.p.p. 08, impidiendo con ello el inicio de la ejecución de las obras de urbanización, por lo que ha existido un incumpliendo de la obligación esencial contractual recogida en la Cuarta Estipulación del Convenio Urbanístico regulador de esta actuación urbanística, según la cual el Proyecto de Reparcelación habría de presentarse dentro del plazo de los tres meses siguientes a la adjudicación definitiva del Programa, lo que constituye causa de resolución del artículo 111, letra g), del TRLCAP, a pesar de no haber sido alegada por el Municipio.



No obstante, de acuerdo con la doctrina del Consejo de Estado debe preferirse aquella causa que primero se ha producido en el tiempo y que en este caso es la falta de constitución de garantía.

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

En el presente caso, coincidiendo con el informe jurídico municipal de 9 de mayo de 2016, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que ni siquiera se ha redactado el Proyecto de Reparcelación y no se han llegado a iniciar las obras de urbanización. Por lo que respecta a las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), el citado informe jurídico municipal determina que no se considera oportuno incoar una nueva



**Acta 5/2016**

programación del terreno en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, pues "la actual crisis económica y su repercusión en la paralización de la actividad inmobiliaria" lo desaconsejan.

Llegados a este punto debemos poner de manifiesto que la eventual resolución de la adjudicación del Programa que pudiera acordar el Consistorio de Guadalajara, así como el hecho de que, tal y como dicho Ayuntamiento parece avanzar en su informe, éste no considere oportuno realizar una nueva programación del Sector, incide de manera directa en la ampliación de las obras de un sistema general de la ciudad, como es el Hospital Universitario de Guadalajara, actualmente en ejecución, puesto que las conexiones de los viales interiores y los accesos a la parcela destinada a tal dotación no quedarían garantizados, lo cual acarrearía evidentes perjuicios no sólo para dicho equipamiento sino para la propia movilidad y tráfico de la zona y de la ciudad en general. Por esta razón se recuerda al Ayuntamiento que, a través de los mecanismos legalmente previstos (arts. 126-128 TrLOTAU) y como Administración competente al efecto, deberá proceder a realizar cuantas actuaciones sean necesarias para la obtención de los terrenos y la ejecución de las obras correspondientes, de manera que las vías urbanas que han de servir a dicha infraestructura no sólo se realicen de una manera efectiva sino que además alcancen la entidad debida para dar el adecuado servicio al referido sistema general.

Asimismo, es importante subrayar que por parte del Ayuntamiento de Guadalajara se formalizó en 2010, y mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, una cesión gratuita al SESCAM de los terrenos correspondientes a la ampliación del Hospital Universitario de Guadalajara, el cual como se ha dicho anteriormente está hoy en ejecución; terrenos que, incluidos en el ámbito del SPP 08, a su vez proceden de cesión anticipada de propietarios del ámbito a dicho Consistorio, razón por la que en el acuerdo de resolución que pueda dictar éste habrán de contemplarse cuantas medidas resulten precisas para garantizar la vigencia y efectividad de la cesión ya practicada.

Por otro lado, y en cuanto a lo dispuesto en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4 dice "Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada". según se deriva del expediente, el urbanizador no ha prestado ningún tipo de garantía, por lo que resulta imposible, como es lógico, su incautación, por ello, procederá únicamente la indemnización de daños y perjuicios ocasionados, que deberán ser determinados en otro expediente contradictorio que deberá incoarse, en su caso, una vez decretada la resolución de la adjudicación del PAU.

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

Acta 5/2016

**7. DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SUE 40 B) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU (EXP.: RES PAU 13/16 GU).**

A las 13:40 horas prosigue la Ponente con el séptimo punto del orden del día, exponiendo el objeto, consideraciones jurídicas y conclusión expuestos en su informe técnico de 14 de noviembre de 2016.

A tal efecto, resaltar que la representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha Dña. Marina. I. Alba, de conformidad con lo establecido en los artículo 23 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, se abstiene.

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



«De conformidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 14 de noviembre de 2016, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME DESFAVORABLE a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación SUE-40 b) del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, acordada a favor de la mercantil GUMATCOM S.L al no haber quedado acreditada la concurrencia de la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas invocada por la Administración municipal para proceder a la misma».

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe por la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 14 de noviembre de 2016:

**PRIMERA.-** Tal y como ha afirmado la jurisprudencia en reiteradas ocasiones (Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2009 y 5 de febrero de 2008, entre otras) la relación entre la Administración actuante y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del

### Acta 5/2016

sector público. El sometimiento a la normativa de contratación pública determina asimismo la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de sus efectos.

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 58/2013, de 6 de marzo), la resolución contractual se configura como medida límite o última ratio que la Administración debe adoptar *“cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada”*.

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

- En cuanto a la legislación aplicable a efectos de regular las causas de resolución.
- En cuanto al procedimiento administrativo de resolución como tal.

En relación con la primera de estas cuestiones debemos considerar la fecha en que se produjo la adjudicación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora cuya resolución ahora se pretende. Según la documentación obrante en el expediente el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia se aprobó y se adjudicó el día 30 de julio de 2004, siendo el texto normativo aplicable la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por tanto, en cuanto al régimen jurídico, se debe estar a lo dispuesto en el artículo 125 LOTAU según el cual:

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

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

Teniendo en cuenta que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo municipal de 30 de julio de 2004, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto

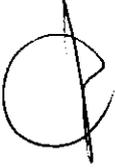
### Acta 5/2016

Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

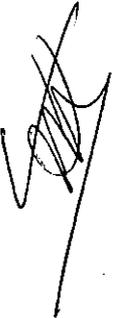
Por otro lado, y en cuanto al procedimiento a seguir para llevar a cabo la resolución, el precitado artículo 125 LOTAU establece:

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

Como se puede observar el artículo citado no establece un procedimiento específico para la resolución, no obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 12 de abril de 2016. Lo anterior determina que para la resolución del Programa debamos acudir al procedimiento regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RAE).



**SEGUNDA.-** Como ya se ha indicado en la Consideración precedente, la aplicación del principio *tempus regit actum* al procedimiento instruido determina que aquél deba ajustarse a la regulación vigente en el momento de su inicio, que en este caso se produjo por Acuerdo de 12 de abril de 2016. Dicha regulación se encuentra recogida en el artículo 114, apartados 2º y 3º, del RAE, que dispone que *“el procedimiento de resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del urbanizador o de parte interesada, requiriéndose durante su instrucción el cumplimiento de los siguientes trámites:*



a) Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación. Cuando otras programaciones hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas.

b) Informe técnico y del Servicio Jurídico de la Administración actuante en el plazo máximo de quince días.

c) Una vez evacuados los informes previstos en la letra anterior se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para emisión de informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes.

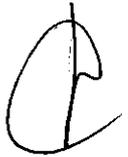
d) Sólo en caso de oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia,

Acta 5/2016

*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."*

De conformidad con lo anterior se observa que el expediente remitido por el Ayuntamiento de Guadalajara ha sido iniciado mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de abril de 2016. Constan las notificaciones de este Acuerdo practicadas al Agente Urbanizador, al avalista y a los propietarios y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación.

Procede hacer aquí una puntualización sobre la competencia de la Junta de Gobierno Local para adoptar el acuerdo de inicio del procedimiento, al no haberse acreditado en el expediente municipal remitido que la Junta de Gobierno esté habilitada para adoptar acuerdos como órgano de contratación municipal mediante la oportuna delegación, conforme establece el artículo 23.2, letra b), de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, toda vez que, por una parte, el artículo 50, apartado 22º, del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, dispone que corresponde al Pleno "*La contratación de obras, servicios y suministros cuya duración exceda de un año [...]*", y por otra, el artículo 114.2 del RAE exige que el procedimiento se inicie por el órgano de contratación. Todo ello se hace constar en el presente informe a los efectos de efectuar, en su caso, la convalidación de dicho acto en la resolución que ponga fin al procedimiento.



Por su parte, se ha procedido a conservar el informe jurídico al que alude el artículo 114.2, letra b), del RAE, emitido con fecha de 14 de octubre de 2014 en el marco del anterior procedimiento de resolución tramitado y se ha emitido informe técnico con fecha de 12 de julio de 2016.



Por lo que respecta a los plazos del procedimiento, el artículo 114.3 del RAE establece que el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio. No obstante, el día 21 de junio de 2016, la Junta de Gobierno Local ha acordado la suspensión de dicho plazo por el tiempo que medie entre la petición de informe a la Consejería de Fomento y la recepción del mismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 42.5, letra c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por lo que el plazo para resolver aún no habría finalizado.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE establece que "*Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo*

**Acta 5/2016**

*máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión”.*

Dado que en el expediente que se han presentado alegaciones por parte del Agente Urbanizador oponiéndose a la resolución procedería recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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

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

Las determinaciones del artículo 114.1 del RAE, que versa sobre las *“causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora”*, sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. En caso contrario, deberíamos acudir a las previsiones contenidas en la legislación contractual vigente en el momento de la adjudicación. En este sentido opera la Disposición Transitoria Primera del RAE en la cual se indica que *“los instrumentos de gestión urbanística en ejecución al entrar en vigor este Decreto se terminarán de ejecutar conforme a la normativa anterior [...]”.*

Por todo ello, el momento de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora determina la legislación aplicable a la resolución del mismo. Así, dado que la adjudicación se realizó con fecha de 30 de julio de 2004, las causas de resolución planteadas en este caso, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

En relación con lo anterior, el artículo 111 del TRLCAP establece que *“Son causas de resolución del contrato:*

- a) La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista.*
- b) La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.*

**Acta 5/2016**

- c) *El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista.*
- d) *La falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley y la no formalización del contrato en plazo.*
- e) *La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, letra d).*
- f) *La falta de pago por parte de la Administración en el plazo de ocho meses, conforme al artículo 99.6.*
- g) *El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.*
- h) *Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato.*
- i) *Las que se señalen específicamente para cada categoría de contrato en el articulado de esta Ley."*

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurre o no causa para resolver la adjudicación del PAU de la Unidad de Actuación SUE-40 b) de Guadalajara y, en el caso de que concurra, si ésta es imputable al urbanizador.

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

Respecto de la segunda, el artículo 111, letra g), del TRLCAP prevé como causa de resolución "El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales". Conforme se indica en el informe jurídico de fecha 14 de octubre de 2014, incorporado al actual procedimiento de resolución, "En el caso presente, es hecho constatado que han transcurrido 10 años desde la aprobación y adjudicación del PAU sin haberse aprobado los Proyectos de Urbanización y Reparcelación y, por ello, sin haberse iniciado las obras de urbanización, que deberían haber concluido en el plazo máximo de seis años desde la aprobación del PAU, un año para su inicio y cinco años para su finalización, según el cronograma previsto en el convenio suscrito, por lo que el plazo finalizaba el 30 de julio de 2010.

Pero no sólo es que no haya transcurrido ese plazo, es que tampoco se observa voluntad por parte del urbanizador de completar la tramitación administrativa y la ejecución del Programa, pues se limita al cambio en la forma de garantía a fin de reducir los costes de interés bancario

**Acta 5/2016**

*del aval. Por tanto, la ejecución del PAU se encuentra, de hecho, en una situación de aplazamiento sine die, incompatible con la programación de actuaciones urbanizadoras, circunstancia que cabe asimilar a la de renuncia o abandono de las obras, concurriendo así la causa de resolución del apartado g) del TrLCAP.”.*

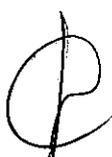
Por su parte, el Agente Urbanizador se opone a la resolución de acuerdo a las siguientes alegaciones formalizadas mediante escrito de fecha de 2 de mayo de 2016 y que se resumen en los siguientes extremos:

- La falta de pronunciamiento por parte de la Consejería de Agricultura en relación al expediente de desafectación y permuta planteado por el Agente Urbanizador es determinante para que el PAU continúe su tramitación por los cauces legales oportunos y una vez resuelta, abre la posibilidad de continuar el PAU con las soluciones más adecuadas para el interés general.
- Respecto al cómputo de plazos para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora señala que *“resulta evidente que el Urbanizador no tiene aún los permisos administrativos necesarios para iniciar las obras al no estar aprobado el Proyecto de Urbanización, ni se ha empezado a cumplir todavía el plazo de tres meses concedidos por el Convenio al Agente Urbanizador para presentar el Proyecto de Reparcelación, ni se ha resuelto cómo se debe tratar el tramo de vereda que discurre por el Sector(...) circunstancias todas ellas ajenas a la responsabilidad de los compromisos adquiridos por el Agente Urbanizador y que impiden legalmente la acción urbanizadora asumida por el Agente.”.*
- El documento jurídico que vincula a Ayuntamiento y Agente Urbanizador indica que éste no tiene obligación de presentar el proyecto de reparcelación sin que se conozca el proyecto de urbanización definitivo.
- El Agente Urbanizador ha cumplido todas y cada una de las obligaciones y los plazos previstos que de él dependen. Respecto a los plazos el convenio urbanístico vigente dispone que serán causas de suspensión del cómputo de plazos de ejecución del Programa cuando existan procedimientos administrativos pendientes de resolver, necesarias para continuar el desarrollo de la Actuación programada.
- Aplicabilidad del artículo 114.1 RAETrLTOAU respecto a la posibilidad de conceder prórroga por igual plazo al tiempo de retraso en el supuesto de que aquel no fuera imputable al Agente Urbanizador.
- La solicitud de cambio de garantía no puede significar más que el propósito que tiene el agente urbanizador de seguir ostentando esa condición.
- Solicita al Ayuntamiento que revise el cumplimiento de las programaciones colindantes como el SUE 40 a), el SUE 30 y el SUE 41.
- Que no obra el informe jurídico al que se refiere el art. 114.2 b) RAETrLOTAU.

Las alegaciones formuladas se responden mediante informe municipal de fecha de 9 de junio de 2016 en el siguiente sentido:

Acta 5/2016

- Respecto a la imposibilidad de ejecución del PAU en tanto que la Administración titular de la vía pecuaria Vereda de San Cristóbal incluida en la UA resuelva sobre su desafectación o su cambio de trazado es a lo sumo una cuestión de conveniencia a los intereses del Urbanizador añadiendo que el Estudio de Detalle aprobado definitivamente dos años después del deslinde de la vía pecuaria se adecúa al citado deslinde tanto en cuanto a su emplazamiento como en cuanto a su anchura sin que la ubicación de la citada vía pecuaria sea un obstáculo para la ejecución de la ordenación ni introduzca un factor de irracionalidad en la misma, pues se localiza en el lindero Sur de la Unidad constituyendo una franja a lo largo de ese lindero cuya tratamiento es en cierta forma similar a un espacio libre no edificable.
- Respecto al orden de aprobación de los proyectos de urbanización y reparcelación señala que *"(...) atendiendo a la naturaleza de ambos proyectos no es legalmente preciso aprobar previamente el Proyecto de Urbanización para la válida aprobación de la Reparcelación, pues el contenido del primero no afecta al segundo. Por lo tanto es inexacto que la falta de aprobación del Proyecto de Urbanización impida la elaboración por el Urbanizador del preceptivo Proyecto de Reparcelación."*
- Sobre la existencia de trato discriminatorio respecto a otras programaciones se realiza una descripción de los procedimientos de resolución llevados a cabo en otras unidades colindantes.
- Respecto a la inexistencia de informe técnico señala que aquel es facultativo en función de las circunstancias concretas de cada expediente.
- Respecto a los efectos de la falta de aprobación del Proyecto de Urbanización por parte de la Administración Municipal señala que es insustancial tal alegación pues nada ha impedido al Urbanizador redactar el Proyecto de Reparcelación y presentarlo al Ayuntamiento para su aprobación.
- No es aplicable el artículo 114.1 d) RAETrLOTAU respecto a la prórroga pues aquella es voluntaria y pasa en todo caso porque exista una voluntad de cumplimiento de los compromisos que se echa de menos en el presente caso.
- El urbanizador no ha guardado la diligencia precisa para ultimar la aprobación de los proyectos precisos para la ejecución del planeamiento pues no se explica de otra manera el silencio mantenido desde que presentó el proyecto de urbanización en 2004 y se sometió a información pública habiendo transcurrido más de 10 años sin que el urbanizador reclamara su aprobación. Asimismo, se añade que no se han obtenido autorizaciones sectoriales necesarias tales como la de RENFE y la Consejería de Obras Públicas en cuanto a la Carretera de Marchamalo.
- Respecto al expediente del cambio de garantía interpreta que aquel responde únicamente a disminuir los costes de la garantía en previsión de que *"la ejecución de la unidad va para largo."* señalando asimismo que el Urbanizador podría haber aprovechado los escritos en relación al cambio de garantía para recordar al



**Acta 5/2016**

Ayuntamiento el cumplimiento de sus obligaciones respecto al Proyecto de Urbanización.

Por nuestro lado, y en cuanto a los diferentes argumentos invocados por cada una de las partes en cuanto a la procedencia de la resolución de la adjudicación del Programa de referencia, debemos poner de manifiesto lo siguiente:

En cuanto a los efectos del silencio por parte de la Administración titular de la vía pecuaria para resolver sobre la desafectación o sobre la permuta de la Vereda de San Cristóbal que han impedido que se pueda continuar con la ejecución del Programa compartimos los argumentos esgrimidos en el informe municipal ya que el PAU recogía la ordenación propuesta y en cualquier caso, la falta de respuesta por parte de la Dirección Provincial competente habría tenido efectos desestimatorios de acuerdo con lo previsto en el art. 43 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

No ocurre lo mismo con las alegaciones relativas al cómputo del plazo de ejecución realizadas por el Agente urbanizador y sobre las que no se pronuncia de manera expresa el informe municipal. En efecto, es un hecho admitido por el Ayuntamiento que el proyecto de urbanización se encuentra en tramitación. Así, en el informe de fecha de 11 de mayo de 2016 el técnico municipal señala que dicho documento "se presentó en el Ayuntamiento el 20 de octubre de 2004" y que *"a fecha de hoy, no consta la emisión de informes por los técnicos adscritos al servicio de abastecimiento y saneamiento de aguas y del ingeniero industrial responsable del alumbrado público."*

En el supuesto que nos ocupa, el apartado B.2 del Convenio suscrito B.2 "Suspensión del cómputo del plazo" presenta el siguiente tenor literal: *"Asimismo, será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado cualquier dilación de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro órgano administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que le corresponda instruir y sean necesarios para el desarrollo de la actuación programada."*

La aprobación del proyecto de urbanización por parte de la Administración actuante es un requisito necesario para proceder a la ejecución de las obras tal y como establece el art. 109 TrLOTAU por tanto la demora por parte del Ayuntamiento de Guadalajara en la aprobación de dicho instrumento impide la ejecución de las obras y es causa de suspensión del contrato de acuerdo con la cláusula del contrato expuesta.

El hecho de que la suspensión no haya sido declarada formalmente no impide que aquella produzca sus efectos pues la suspensión tácita ha sido admitida por la jurisprudencia del Tribunal Supremo por todas, las de 13 de noviembre de 1978 , 4 de junio de 1982 (RJ 1982 , 4194), 26 de abril de 1985 (RJ 1985 , 2235), 27 de enero de 1989 ( RJ 1989, 469), 18 de mayo de 2009 (RJ 2009, 5322 ) y 3 de noviembre de 2011 (RJ 2011, 7316)) ha declarado que la inexistencia de una declaración formal de suspensión temporal de las obras no desvirtúa el hecho cierto y real de que la verdadera causa de paralización de tales obras no puede imputarse al contratista sino a la Administración y la doctrina del Consejo de Estado (DCE



### Acta 5/2016

1093/1991, DCE 1273/1999) considerando que la Administración no puede ampararse en la falta de declaración oficial de la suspensión y/o no levantamiento del acta de suspensión, para eludir la indemnización que le corresponde abonar en favor del contratista.

Los efectos de la suspensión, sin que concurra causa imputable al contratista son los siguientes:

- Interrupción del plazo de ejecución del contrato: descontándose el periodo de suspensión en el cómputo de plazos de ejecución de la obra.
- Indemnización al contratista de daños y perjuicios.
- Derecho del contratista a instar la resolución del contrato. A este extremo se refiere también el convenio urbanístico en su epígrafe "E. 2 Causas de Extinción" cuyo apartado h) recoge como circunstancia habilitadora de la extinción del Programa la solicitud del urbanizador cuando se produzca la suspensión tácita o expresa, por la Administración actuante de las obras o actuaciones necesarias para la buena ejecución del Programa.

Lo anterior, incide directamente sobre la obligación de presentar el proyecto de reparcelación, obligación ésta cuyo incumplimiento es alegado por el Ayuntamiento y conceptuado como obligación esencial que habilita a la resolución y sobre la que el Agente Urbanizador alega que no se puede reputar incumplimiento puesto que los plazos para la presentación de dicho instrumento de equidistribución ni siquiera han comenzado pues no se ha aprobado el proyecto de urbanización. En relación a este extremo, e independientemente de la innegable vinculación entre uno y otro instrumento, lo cierto es que los plazos establecidos en el apartado A. 3 del convenio suscrito son de tres meses a contar desde la aprobación del proyecto de urbanización. Por este motivo, entendemos que no podría imputarse al Agente urbanizador el incumplimiento de la obligación de presentar el proyecto de reparcelación dado que los plazos para la presentación del mismo comienzan a computar desde el momento de la aprobación del proyecto de urbanización por la Administración municipal y ésta aprobación aún no se ha producido, tal y como ha admitido el propio Consistorio.

En relación a la aplicación de lo previsto en el apartado del artículo 114 RAETrLOTAU en el que se establece la posibilidad de conceder prórroga por igual plazo al tiempo de retraso en el supuesto de que aquel no fuera imputable al Agente Urbanizador debemos precisar que las determinaciones del artículo 114.1 del RAE, que versa sobre las "*causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora*", sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. En caso contrario, deberíamos acudir a las previsiones contenidas en la legislación contractual vigente en el momento de la adjudicación. Así, dado que la adjudicación se realizó con fecha de 30 de julio de 2004, las causas de resolución planteadas en este caso, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

### Acta 5/2016

Respecto a la ausencia de informe técnico alegada por el Agente Urbanizador debemos señalar que se ha incorporado al expediente informe técnico de fecha de 12 de julio de 2016 en el que se hace referencia a que no han dado comienzo las obras de urbanización correspondientes al Sector ni se ha suscrito el acta de replanteo de las obras.

Finalmente, en cuanto a la interpretación de la conducta del Agente Urbanizador de cara al cumplimiento de sus obligaciones que en el informe municipal se deduce de extremos como la solicitud del cambio de garantía o el hecho de que por parte aquel no se hubiera recordado al Ayuntamiento que debía cumplir con sus obligaciones de aprobar el proyecto de urbanización, debemos precisar que son apreciaciones subjetivas sobre las que este informe no puede pronunciarse y que, incluso admitirían una interpretación en sentido contrario. Es decir, la negativa del Agente Urbanizador a la resolución del Programa, el hecho de que estando habilitado para ello no haya solicitado la resolución por la paralización del expediente en la aprobación del proyecto de urbanización o la nueva garantía que pretendía ponerse a disposición de la Administración actuante podrían entenderse todas ellas como circunstancias que ponen de manifiesto la voluntad del Agente del Urbanizador en ejecutar la prestación objeto del contrato.



De todo lo expuesto, se concluye que en el expediente remitido no queda acreditado el incumplimiento de obligaciones esenciales que habilitarían a la resolución del expediente pues el Urbanizador procedió a la presentación del proyecto de urbanización en los plazos previstos en el Convenio y la no aprobación del mismo por la Administración municipal sin mediar causa que lo justifique es causa de suspensión del cómputo de los plazos para el resto de las obligaciones contractuales impidiendo asimismo que se realice la prestación objeto del contrato.



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

Respecto a lo anterior, debemos señalar que no se analizan las consecuencias derivadas de la resolución a las que se hace referencia en el informe jurídico de 14 de octubre de 2014 que se ha incorporado al presente expediente por no entender la misma procedente en base a los motivos expuestos en el apartado anterior.

Asimismo, en cuanto a la incautación parcial de la fianza por apreciar una concurrencia de culpas debemos señalar que la incautación de la garantía únicamente procede en aquellos casos en que haya un incumplimiento culpable por parte del contratista (art. 113.4 TrLCAP) extremo éste que no consideramos acreditado en el expediente remitido.

Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera

**Acta 5/2016**

oportuno que se dé traslado de la resolución municipal dictada sobre el presente Programa a este órgano colegiado”.

**8. RESOLUCION DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SUE 40 A) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA (GUADALAJARA). - INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 14/16 GU)**

A las 13:51 horas prosigue la Ponente con el octavo punto del orden del día, exponiendo el objeto, consideraciones jurídicas y conclusión expuesta en su informe técnico de 2 de noviembre de 2016.

A tal efecto, resaltar que la representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha Dña. Marina.I. Alba, de conformidad con lo establecido en los artículo 23 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, se abstiene.

D. Emilio Díaz Bravo, toma la palabra y pregunta si en la tramitación de la resolución del presente PAU no ha habido alegaciones por parte de los afectados y propietarios. Alude igualmente a la circunstancia contradictoria de informar favorablemente la resolución de unos programas y desfavorablemente otros cuando ciertamente están vinculados unos con otros.



Interviene D. Jose Antonio Carrillo Morente para señalar que en efecto los Programas y actuaciones sometidas a informe de la Comisión están concatenadas. No obstante recuerda que en el expediente administrativo remitido por el Ayuntamiento de Guadalajara solo se pide informe para su resolución sin pronunciarse sobre otras cuestiones. Indica que al Ayuntamiento sólo se le puede indicar que articule los medios de que disponga para ejecutar los viales necesarios. En este último punto añade la necesidad de dar noticia de la presente problemática a la Dirección General de Carreteras.



Interviene Dña. Araceli Muñoz de Pedro, para señalar que en su opinión la Comisión Regional debe indicarle al Ayuntamiento que es una obligación y que debe adoptar las medidas necesarias para solucionar la situación en la que quedan los sistemas generales previstos. Tiene que aparecer claro este aspecto, aunque es cierto que no se le pueden dar condicionantes al Ayuntamiento.

Interviene D. Jose Antonio Carrillo Morente, recordando que el dueño del Pau es el Ayuntamiento de Guadalajara, y por tanto el responsable. Desde esta perspectiva la Comisión Regional le puede poner cautelas o hacer sugerencias pero no imponer obligaciones. En todo caso, añade, que habría que esperar a ver qué decide el Ayuntamiento de Guadalajara, comprometiéndose a informar de ello posteriormente. Finalmente muestra su preocupación por los viales de conexión de la SUE 30.

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

Acta 5/2016

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 2 de noviembre de 2016, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **EMITIR INFORME FAVORABLE** a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación SUE-40 a) del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, acordada a favor de D. José Montalvo Herranz con los efectos señalados en la consideración Cuarta del informe de la Ponente, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra d) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y no estimar la Administración actuante que existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU».



El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe por la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 2 de noviembre de 2016:



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

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 58/2013, de 6 de marzo), la resolución contractual se configura como medida límite o última ratio que la Administración debe adoptar *“cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada”*.

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

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

Acta 5/2016

- En cuanto al procedimiento administrativo de resolución como tal.

En relación con la primera de estas cuestiones debemos considerar la fecha en que se produjo la adjudicación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora cuya resolución ahora se pretende. Según la documentación obrante en el expediente el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia se aprobó y se adjudicó el día 2 de diciembre de 2005, siendo el texto normativo aplicable 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 en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por tanto, en cuanto al régimen jurídico, se debe estar a lo dispuesto en el artículo 125 TrLOTAU según el cual:

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

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

Teniendo en cuenta que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo municipal de 2 de diciembre de 2005, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

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

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

Como se puede observar el artículo citado no establece un procedimiento específico para la resolución, no obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 24 de febrero de 2016. Lo anterior determina que para la resolución del Programa debamos acudir al procedimiento regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad

### Acta 5/2016

Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RAE).

**SEGUNDA.-** El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Guadalajara se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de febrero de 2016, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados y se ha emitido informe técnico con fecha 8 de agosto de 2016 e informe jurídico el día 27 de abril de 2016.



Procede hacer aquí una puntualización sobre la competencia de la Junta de Gobierno Local para adoptar el acuerdo de inicio del procedimiento, al no haberse acreditado en el expediente municipal remitido que la Junta de Gobierno esté habilitada para adoptar acuerdos como órgano de contratación municipal mediante la oportuna delegación, conforme establece el artículo 23.2, letra b), de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, toda vez que, por una parte, el artículo 50, apartado 2º, del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, dispone que corresponde al Pleno "*La contratación de obras, servicios y suministros cuya duración exceda de un año [...]*", y por otra, el artículo 114.2 del RAE exige que el procedimiento se inicie por el órgano de contratación. Todo ello se hace constar en el presente informe a los efectos de efectuar, en su caso, la convalidación de dicho acto en la resolución que ponga fin al procedimiento.



Por lo que respecta a los plazos del procedimiento, el artículo 114.3 del RAE establece que el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio. No obstante, el día 5 de julio de 2016, la Junta de Gobierno Local ha acordado la suspensión de dicho plazo por el tiempo que medie entre la petición de informe a la Consejería de Fomento y la recepción del mismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 42.5, letra c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por lo que el plazo para resolver aún no habría finalizado.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE establece que "*Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá*

**Acta 5/2016**

*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”.*

Dado que el Ayuntamiento ha informado que no consta en el expediente que se hayan presentado alegaciones por parte del Agente Urbanizador ni por la entidad avalista a la resolución de la adjudicación del presente Programa, no procede recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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

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

Las determinaciones del artículo 114.1 del RAE, que versa sobre las *“causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora”*, sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. En caso contrario, deberíamos acudir a las previsiones contenidas en la legislación contractual vigente en el momento de la adjudicación. En este sentido opera la Disposición Transitoria Primera del RAE en la cual se indica que *“los instrumentos de gestión urbanística en ejecución al entrar en vigor este Decreto se terminarán de ejecutar conforme a la normativa anterior [...]”.*

Por todo ello, el momento de la adjudicación del PAU determina la legislación aplicable a la resolución del mismo. Así, dado que la adjudicación se realizó con fecha de 2 de diciembre de 2005, las causas de resolución y los efectos de las mismas habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en TRLCAP.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurre o no causa para resolver la adjudicación del PAU de la Unidad de Actuación SUE-40 a) de Guadalajara y, en el caso de que concurra, si ésta es imputable al urbanizador.



**Acta 5/2016**

A la vista del informe jurídico, de fecha de 27 de abril de 2016, la causa en la que el Ayuntamiento de Guadalajara fundamenta la resolución del PAU es el incumplimiento del urbanizador de la obligación contenida en el acuerdo de aprobación del Programa de presentar la documentación que subsanara las deficiencias encontradas en la Alternativa Técnica, en la Proposición Jurídico-Económica y en el Convenio Urbanístico, del que se precisa que no ha sido suscrito, encajando dichos incumplimientos en las causas de resolución previstas en las letras e), g) e i) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

En cuanto a la primera causa alegada por el Ayuntamiento, *“La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, letra d)”*, contemplada en el artículo 111, letra e), del TRLCAP señalar que no resulta directamente aplicable a la resolución de la adjudicación del presente PAU por cuanto, según el artículo 125 del TRLOTAU, las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, y, en virtud del artículo 167 del mismo texto legal, que regula las causas de resolución de los contratos de gestión de servicios públicos, quedan exceptuadas como causas de resolución de los mismos las señaladas en las letras e) y f) del artículo 111 del TRLCAP. Del mismo modo, la tercera causa señalada por el Municipio contenida en la letra i) del artículo 111 del TRLCAP, que prevé *“Las que se señalen específicamente para cada categoría de contrato en el articulado de esta Ley”*, viene referida a las causas de resolución recogidas específicamente para los contratos de gestión de servicios públicos en el citado artículo 167 del TRLCAP, que en el presente caso no resultan de aplicación.

En relación con *“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales”*, segunda causa invocada por el Ayuntamiento para la resolución de la adjudicación del presente Programa y recogida en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP, en el informe del Técnico del Departamento de Urbanismo e Infraestructura municipal, emitido con fecha 27 de diciembre de 2007, se indica lo siguiente:

“[...]”

*Primero.* Ha transcurrido más de un año desde que finalizó la primera prórroga sin que el Agente Urbanizador haya realizado actuación alguna y el hecho de que ahora haya solicitado la prórroga obedece simplemente a la contestación al trámite de audiencia que se le ha concedido en cuyo oficio se le hacía ver los retrasos e incumplimientos que llevaba aparejada la ejecución de la Unidad de Actuación.

*Segundo.* Si el Urbanizador hubiera tenido intención real de proseguir con la ejecución del Programa, la ampliación del plazo la habría solicitado hace tiempo,

Acta 5/2016

*motu proprio, y no como contestación o excusa al trámite de audiencia. Por otra parte, la poca seriedad que demuestra la petición de prórroga del Urbanizador se pone de manifiesto en el hecho de que en la petición de prórroga ni siquiera se señala plazo.*

*Tercero. Con independencia de lo anterior, se han mantenido diversas reuniones con el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento a efectos de la ejecución de la Unidad. Así, en la última de ellas, celebrada el 2 de octubre de 2006, a la que asistieron [...], se convino lo siguiente:*

*1.- El Ayuntamiento dictaría una resolución por la que debe incluirse en la reparcelación la finca nº 22 (lo que efectivamente ocurrió según el decreto antes indicado de 10 de octubre de 2006).*

*2. El Urbanizador presentaría un Proyecto de PERI de Mejora en el que, en esencia, se reservaría una parcela para uso residencial que englobara la edificabilidad residencial que actualmente tienen las fincas 20 y 22 y además, las indemnizaciones que como gastos de urbanización devenguen estas fincas (extinción de derecho y demoliciones). Es decir, el importe de las indemnizaciones se convertirá en edificabilidad residencial para que de esta forma no se grave económicamente al resto de propietarios de suelo en la SUE.*



*No se entiende cómo habiéndose acordado en esa reunión con el Agente Urbanizador y su Arquitecto, a lo que no se opuso ninguna objeción, que se debía presentar un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de Mejora que incorporara las nuevas fincas y los nuevos aprovechamientos, ahora plantee en su escrito que antes se debe determinar si la alteración del planeamiento se debe hacer por un PERI o por un Estudio de Detalle.*



*Lo anteriormente expuesto pone de manifiesto que si bien es cierto que después de la aprobación del PAU de Diciembre de 2005 transcurrió un año en que la ejecución del mismo tuvo un retraso inesperado como consecuencia de la tramitación de expediente adicional para la incorporación en el ámbito de actuación urbanizadora de las dos fincas, no es menos cierto que desde que se resolvió definitivamente esta incorporación, hace algo más de un año, desde entonces, la actuación o, mejor dicho, la inactuación del urbanizador pone de manifiesto su escaso o nula voluntad en continuar con la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora. Esta situación, además de suponer incumplimiento de los compromisos del PAU, y de las disposiciones de la LOTAU, supone un perjuicio para el interés general, que no puede dejar a la voluntad del Urbanizador la elección del momento en que ejecutar física y jurídicamente la actuación (ejecución del proyecto de Urbanización y redacción del Proyecto de Reparcelación) y un claro perjuicio y menoscabo para el resto de propietarios de la Unidad de Actuación.*

**Acta 5/2016**

*Cuarto. En cuanto a las posibilidades de actuación del Ayuntamiento ante esta situación, el artículo 125 de la LOTAU prevé la resolución de la adjudicación, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo. A la vista de este informe el Ayuntamiento resolverá, en su caso sobre la resolución de la adjudicación."*

Por su parte, el informe jurídico municipal, emitido con fecha 27 de abril de 2016, refiere que los hechos anteriormente mencionados son reveladores de la total inexecución del PAU y se ven reforzados por el silencio mantenido por el Urbanizador tanto en el expediente de suspensión como en el de resolución, "silencio que no cabe interpretar más que en el sentido de ausencia total de voluntad para cumplir las obligaciones de ejecución previstas en el Programa". Así mismo, este informe concluye que la falta de suscripción del correspondiente Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador, unido a la no presentación por parte del urbanizador de la documentación subsanada de las deficiencias indicadas en el acuerdo de aprobación del PAU de referencia, que afectan tanto a la Alternativa Técnica como a la Proposición Jurídico-Económica, y el incumplimiento de los deberes inherentes a la ejecución del planeamiento que le corresponden como adjudicatario, recogidos en el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y que se manifiestan en la falta de aprobación de los Proyectos de Ejecución legalmente preceptivos (Reparcelación y Urbanización), constituyen un claro incumplimiento de las obligaciones contractuales esenciales por parte del Agente Urbanizador.

En efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del TRLOTAU, el desarrollo de la actividad de ejecución requerirá, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la Unidad de Actuación, la aprobación del planeamiento territorial y urbanístico idóneo, del Programa de Actuación Urbanizadora y de un Proyecto de Urbanización. En el supuesto que nos ocupa la falta de aportación por el Agente Urbanizador de la documentación integrante del Programa correctamente subsanada conforme al acuerdo aprobatorio de 2 de diciembre de 2005 impide que puedan comenzarse las obras de urbanización objeto del mismo y, por tanto, que se realice el objetivo esencial del contrato que no es otro que la completa urbanización del ámbito en cuestión. Por tanto, estos incumplimientos alegados no ofrecen duda en cuanto a la clasificación como esencial de la obligación transgredida.

No obstante lo anterior, según el artículo 122.8 del TRLOTAU la adjudicación de la ejecución del PAU se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador, y de otro por la Administración actuante en el que se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa y las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento. Conforme ha quedado acreditado en el expediente remitido, no se ha procedido a la formalización del

Acta 5/2016

correspondiente Convenio Urbanístico, por lo que cabe afirmar que en el presente caso concurre, a pesar de no haber sido contemplada por el Ayuntamiento como causa de resolución del presente contrato, la causa recogida en la letra d) del citado artículo 111 del TRLCAP, esto es, *"la no formalización del contrato en plazo."*

Acreditada la concurrencia de las causas de resolución contractual por parte del urbanizador, procede señalar que, según reiterada doctrina del Consejo de Estado, cuando en el expediente se aprecien causas concurrentes de resolución *"debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo"* (Dictámenes nº 45.221, de 1 de junio de 1983, y nº 2.271, de 19 de julio de 1996) y, en el presente caso, lo que se produjo primero en el tiempo fue la falta de formalización del Convenio Urbanístico.

Finalmente, debemos determinar si ese incumplimiento por parte del Urbanizador puede o no ser calificado como culpable dados los diferentes efectos que, en cuanto a los efectos de la resolución, comporta una u otra calificación. En materia de contratación administrativa se ha venido realizando una identificación de la culpa con diligencia en semejantes términos a lo expuesto en el artículo 1104 del Código Civil. Así, el Dictamen nº 233/2007 del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha no duda en señalar que el "elemento culposo exigido en el art. 113.4 TRLCAP" se "incardina en el concepto de culpa" según ésta es definida en el citado artículo 1104. Trasladando al ámbito administrativo este concepto puede afirmarse que existe un incumplimiento culpable del contratista cuando actúa sin la diligencia debida o, en palabras de algunos autores, cuando infringe lo que se denomina "diligencia promotora" entendida *"como el deber de esfuerzo para conservar la posibilidad de que la prestación sea cumplida y para remover los obstáculos e impedimentos que a tal posibilidad puedan oponerse de acuerdo con los parámetros establecidos en el título constitutivo de la relación obligatoria o directamente en la ley"*. En el supuesto que nos ocupa ha quedado constatado que el contratista no ha cumplido el requisito previo al inicio de toda actividad de ejecución de plenitud de la ordenación ni se ha procedido a la formalización del contrato a través de la suscripción del correspondiente Convenio Urbanístico, sin causa aparente por lo que, a priori podríamos afirmar que existe incumplimiento tal y como afirma el Consejo de Estado, en su Dictamen 1264/2002, de 23 de mayo, en el que aprecia la existencia de incumplimiento culpable cuando el contratista infringe sus obligaciones contractuales sin causa que lo justifique. No obstante sobre este extremo deberá pronunciarse la Administración actuante en la resolución que declare la extinción del Programa.

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

**Acta 5/2016**

En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que no se han ultimado los trámites previos que habilitan la actividad de ejecución. Asimismo, sobre la cuestión prevista en la letra c) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación), el Ayuntamiento descarta tal posibilidad a tenor del actual contexto económico, y finalmente sobre la pertinencia de comenzar la tramitación de un procedimiento de incumplimiento de deberes urbanísticos, recogido en la letra d), no se considera procedente pues *“las cuestiones que se plantean en el presente expediente se resumen en la resolución de la adjudicación”*.

Llegados a este punto, y vinculado a lo manifestado por el Ayuntamiento en su informe de 27 de abril de 2016 sobre la no procedencia de incoar una nueva programación, debemos recordar al Ayuntamiento el impacto que lo anterior puede tener en las actuaciones colindantes. Así, según el informe de la Modificación Puntual del PERI del SUE-30, colindante con el SUE 40 a), emitido por el Servicio de Carreteras de esta Consejería en fecha de 1 de abril de 2016 el viario de esta actuación y otras actuaciones entre las que se encuentra la nueva glorieta en la carretera CM-1002 y la prolongación de la calle Isidro Montalvo (en el ámbito del SUE 40 a)) permiten la conexión de la calle Francisco Arítio con la carretera CM-1002 creándose una redistribución del tráfico a través de nuevos itinerarios. Lo anterior determina que para dar cumplimiento a las determinaciones del informe mencionado, el acuerdo de resolución deberá contener un acuerdo expreso sobre aquellos viales que dotan de conexión al SUE-30 debiendo en su caso el Consistorio prever su obtención y ejecución por los mecanismos legalmente previstos (Arts. 126-128 TRLOTAU).

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

Al respecto, debemos señalar que en el informe jurídico emitido por el Ayuntamiento se señala expresamente que *“examinado en conjunto la actividad del Urbanizador y del resto de Administraciones se considera que, en equidad, su responsabilidad debe alcanzar a los dos tercios del importe de la fianza constituida, 168.008 €, por lo que procedería la incautación parcial de la fianza hasta cubrir esa cantidad, 112.005 €”*.

**Acta 5/2016**

Por otro lado, en cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá pronunciarse el Ayuntamiento y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina:

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

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

**9. PLAN RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN “MADRID” DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE DAIMIEL (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 15/16 CR)**



A las 14:04 horas sale de la Sala de Juntas, pidiendo excusas por tener que atender otro asunto de carácter urgente, D. Javier Barrado Gozalo, Vicepresidente segundo de la Comisión Regional de Ordenación del territorio y Vivienda, procediendo la Ponente a iniciar la exposición del noveno punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y conclusión expuesta en el informe técnico de 8 de noviembre de 2016.



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

**«De conformidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 8 de noviembre de 2016, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME FAVORABLE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación “MADRID” del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel (Ciudad Real),**

Acta 5/2016

acordada a favor de “URBANIZACIONES Y VÍAS QUIJANO CENTRO, S.L.”, con los efectos señalados en la consideración Cuarta del informe de la ponente, al quedar acreditada la concurrencia de la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP, y por no haber justificado el Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU».

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe por Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 8 de noviembre de 2016:

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

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 58/2013, de 6 de marzo), la resolución contractual se configura como medida límite o última ratio que la Administración debe adoptar *“cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada”*.

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

- En cuanto a la legislación aplicable a efectos de regular las causas de resolución.
- En cuanto al procedimiento administrativo de resolución como tal.

En relación con la primera de estas cuestiones debemos considerar la fecha en que se produjo la adjudicación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora cuya resolución ahora se pretende. Según la documentación obrante en el expediente el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia se aprobó y se adjudicó el día 10 de septiembre de 2007, siendo el texto normativo aplicable 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 en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por tanto, en cuanto al régimen jurídico, se debe estar a lo dispuesto en el artículo 125 TrLOTAU según el cual:

*“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*

**Acta 5/2016**

*las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas."*

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

Teniendo en cuenta que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo municipal de 10 de septiembre de 2007, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

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

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

Como se puede observar el artículo citado no establece un procedimiento específico para la resolución, no obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 4 de julio de 2016. Lo anterior determina que para la resolución del Programa debamos acudir al procedimiento regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RAE).

**SEGUNDA.-** El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Daimiel se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de julio de 2016, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados y se ha emitido informe técnico-jurídico con fecha 25 de julio de 2016.

Procede hacer aquí una puntualización sobre la competencia de la Junta de Gobierno Local para adoptar el acuerdo de inicio del procedimiento, al no haberse acreditado en el expediente municipal remitido que la Junta de Gobierno esté habilitada para adoptar acuerdos como órgano de contratación municipal mediante la oportuna delegación, conforme establece el artículo 23.2, letra b), de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, toda vez que, por una parte, el artículo 50, apartado 2º, del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen

## Acta 5/2016

Jurídico de las Entidades Locales, dispone que corresponde al Pleno *“La contratación de obras, servicios y suministros cuya duración exceda de un año [...]”*, y por otra, el artículo 114.2 del RAE exige que el procedimiento se inicie por el órgano de contratación. Todo ello se hace constar en el presente informe a los efectos de efectuar, en su caso, la convalidación de dicho acto en la resolución que ponga fin al procedimiento.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación del PAU es de seis meses desde su inicio, por tanto, el expediente no ha caducado.

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

En el expediente remitido se ha constatado, mediante certificaciones emitidas por la Secretaría del Ayuntamiento en fechas 22 de agosto y 13 de septiembre de 2016, que durante el trámite de audiencia concedido al efecto no se han presentado alegaciones por parte del Agente Urbanizador ni por la entidad avalista a la resolución de la adjudicación del presente Programa, por lo que no procede recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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

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

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU de la Unidad de Actuación “Madrid” del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel (Ciudad Real), y, en el caso de que concurren, si éstas son imputables al urbanizador.

Del expediente remitido por el Ayuntamiento y, más en concreto, del informe conjunto emitido por la Secretaría del Ayuntamiento y la Arquitecta Municipal el día 25 de julio de 2016, se constata que el Municipio se basa para fundamentar la resolución de la adjudicación del presente Programa en las causas recogidas en las letras f) y g) del artículo 114.1 del RAE., esto es, en *“el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales de Programa de Actuación Urbanizadora”* y *“Aquellas que expresamente se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora”*, respectivamente.

No obstante, como ya se ha señalado en la consideración primera de este informe, las determinaciones del artículo 114.1 del RAE, que versa sobre las *“Causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora”*, sólo resultarían de aplicación al



**Acta 5/2016**

asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. En caso contrario, deberíamos acudir a las previsiones contenidas en la legislación contractual vigente en el momento de la adjudicación.

Así, dado que la adjudicación se realizó con fecha de 10 de septiembre de 2007, las causas de resolución y los efectos de las mismas habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

Aplicando el referido TRLCAP, se observa que en la letra g) del artículo 111 se encuentra contemplada como causa de resolución *"El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales"*, y en la letra h) del mismo precepto *"Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato"*, que son causas equivalentes a las que se alude en el citado informe municipal.

En este sentido debemos precisar que la obligación contractual principal contraída por el Agente Urbanizador mediante el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Daimiel, el día 12 de marzo de 2008, consistía en la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del PAU en el plazo de doce meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Si bien es cierto que en el expediente no se hace ninguna referencia a la fecha en la que se iniciaron las obras de urbanización, si queda acreditado mediante informe técnico municipal que a fecha de su emisión, el día 25 de julio de 2016, las mismas se encuentran paralizadas, con un porcentaje aproximado del 68,27% de obra ejecutada, de conformidad con Certificación expedida por la dirección facultativa de las obras en noviembre de 2012. Así, pues, teniendo en cuenta que el Proyecto de Urbanización se aprobó el día 23 de mayo de 2008 y que, según el citado Convenio, se disponía de un plazo de dos meses para iniciar las obras de urbanización desde esa fecha, el plazo de DOCE MESES para la ejecución de la totalidad de las mismas, incluida la prórroga de seis meses que se concedió con fecha 26 de marzo de 2010, se debe entender concluido a partir del día 26 de septiembre de 2010, siempre ajustándonos a los términos del Convenio y a los datos obrantes en el expediente remitido por el Ayuntamiento.

Por otra parte, según se hace constar en el informe técnico-jurídico de fecha 20 de junio de 2016, no han concluido todos los trabajos recogidos en el Proyecto de Urbanización que desarrolló el PAU, a pesar de que el Ayuntamiento ha requerido al urbanizador en varias ocasiones para que, al menos, procediera a la realización de actuaciones respecto de algunas situaciones de riesgo creadas dentro del ámbito de la actuación, que no han sido atendidas en ninguno de los casos, *"el ámbito de actuación de la Unidad de Actuación "MADRID" no cuenta con el correspondiente Proyecto de Reparcelación, y desde el día 19 de marzo de 2013, tampoco cuenta con coordinador de Seguridad"*.

Por todo ello, de lo informado por el Ayuntamiento se desprende que la mercantil "URBANIZACIONES Y VÍAS QUIJANO CENTRO, S.L." ha incumplido las obligaciones urbanísticas esenciales que le incumbían en su condición de Agente Urbanizador al paralizar de facto las obras de urbanización y no completar la ejecución del PAU dentro del plazo de los doce meses siguientes a la aprobación del Proyecto de Urbanización, además de no haber presentado el Proyecto de Reparcelación, incurriendo con ello en la causa de resolución del contrato recogida en el artículo 111.g) del TRLCAP, que englobaría a su vez la segunda causa invocada

**Acta 5/2016**

por el Ayuntamiento para la resolución del presente PAU, contenida en la letra h) del citado artículo, por incumplimiento de las determinaciones recogidas en el Convenio Urbanístico.

A este respecto cabe señalar que es doctrina plenamente consolidada la que declara como causas de resolución por incumplimiento esencial de las obligaciones contractuales esenciales la interrupción o el abandono de las obras, ya que, como señala el Consejo de Estado en su Dictamen 3113/2002, de 30 de enero, *"de todas las obligaciones contractuales merece la calificación esencial primero de todo la de realizar la prestación que constituye el objeto mismo del contrato"*.

Por tanto, ha quedado acreditado en el expediente que han transcurrido más de seis años desde la fecha en que deberían haber concluido las obras de urbanización del PAU, sobrepasándose con creces el plazo señalado para ello en el Convenio Urbanístico, así como los plazos establecidos con carácter general en el artículo 110.3, letra b), del TRLOTAU para la conclusión de las mismas, incumpléndose, por tanto, la obligación contractual esencial de ejecutar en su totalidad las obras de urbanización en los plazos previstos, así como la de presentar el correspondiente Proyecto de Reparcelación del PAU, constituyendo ambas causas imputables al Agente Urbanizador.

Identificada la causa de incumplimiento, debemos, en último lugar, proceder a determinar si ese incumplimiento puede o no ser calificado como culpable dados los diferentes efectos que, en cuanto a la incautación de la garantía y eventual responsabilidad por daños y perjuicios, comporta una u otra calificación. En relación con ello, se ha de indicar que en el expediente municipal no consta un pronunciamiento sobre si el incumplimiento del urbanizador se considere negligente o doloso, aunque la paralización de obras sin causa justificada que lo justifique podría considerarse incumplimiento culpable según la doctrina.

No obstante sobre lo anterior, deberá pronunciarse el Ayuntamiento en el expediente de resolución.

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

En el presente caso, en principio, procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que consta en el expediente que según la única certificación de obras se ha ejecutado aproximadamente un 68,27% de las obras de urbanización del PAU.

Procede asimismo pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos); en particular, a la vista del alto porcentaje de obra ejecutada, el Ayuntamiento debería dejar resuelto, en el acuerdo por el que se ponga fin al procedimiento, cómo va a concluir las obras de urbanización que quedan pendientes de ejecución en la Unidad de Actuación.

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato establecidos en el artículo 113 del TRLCAP cuyos apartados 4 y 5 establecen:

**Acta 5/2016**

*“Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada”.*

*“en todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía”.*

Por otro lado, cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá pronunciarse el Ayuntamiento y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina:

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

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

**10. RUEGOS Y PREGUNTAS.**

Por último, se pasa al turno de ruegos y preguntas, aprovechando el Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, este momento para informar de la iniciativa de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de recopilar y ordenar las instrucciones y circulares existentes en materia de urbanismo, a efectos de realizar una tarea de actualización. Se manifiesta, en este sentido, la voluntad de dar participación a los interesados y afectados a los efectos de que puedan realizar aportaciones relevantes.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, da por finalizada la sesión, siendo las 14:15 horas del día 16 de noviembre de dos mil dieciséis.



Vº Bº  
**LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN**

**P.A. Fdo.: José Antonio Carrillo Morente.**  
**Vicepresidente Primero de la Comisión**

**EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN**

**Fdo.: Carlos Díaz Martín**

