

D. DAVID CRESPO TRUJILLO, SECRETARIO DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 22 de octubre de 2024, en relación con el punto 2 del orden del día, referido a la **Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 5-14 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara)**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 110.3, letra b) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, 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 adelante, TRLOTAU), en el artículo 75.b) Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (en adelante, RAE) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la ampliación en **48 MESES** del plazo de ejecución material del PAU de los Sectores 5 al 14 del POM de Chiloeches (Guadalajara), solicitada por “DIVARIAN DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL.”, al quedar acreditada en el expediente la concurrencia de causas excepcionales que justifican la misma, de acuerdo con las siguientes consideraciones.

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

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



LOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

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

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

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP), los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor “se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”.

Teniendo en cuenta que el PAU objeto de informe se aprobó y adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 27 de julio de 2005, por tanto, con anterioridad a la entrada en vigor de la LCSP, resulta aplicable al régimen de prórrogas del PAU el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

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

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, es decir el 2 de julio de 2024. 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 establece que:



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

En el caso que nos ocupa, y según el informe de la Secretaría del Consistorio de fecha de 16 de julio de 2024 obrante en el expediente se señala que no existe impedimento para la tramitación del expediente de prórroga, pues el plazo de ejecución no había finalizado. Con base en todo ello, cabe afirmar que dicho plazo aún no ha concluido y, por ende, la solicitud de prórroga del urbanizador ha de entenderse presentada dentro del plazo reglamentariamente establecido.

Asimismo, debe destacarse que consta en el expediente tramitado certificado de 2 de septiembre de 2024 en el que respecto al procedimiento seguido para la tramitación de la ampliación de plazo solicitada señala: *“Que salvo error u omisión y de acuerdo con los datos obrantes en esta secretaría:*

- Todos los interesados del expediente administrativo 6314/2024, han sido debidamente notificados del inicio del procedimiento administrativo, de acuerdo con la normativa vigente.
- Como resultado del trámite de audiencia, se han presentado en plazo las siguientes alegaciones:

REGISTRO DE ENTRADA	INTERESADO
1025	SERVICIOS INMOBILIARIOS LOIZAGA
1393	DON JUAN LUIS PÉREZ LOECHES

Dichas alegaciones han sido atendidas a través del informe de Secretaría de 2 de agosto de 2024.

- *Que se ha concedido acceso al expediente, para la práctica de las oportunas alegaciones si lo consideran conveniente a:*

- Agustín Aguirre Iguñiz.
- Valoriza Servicios Medioambientales S.A.
- Servicios Inmobiliarios Loizaga S.L.”.

Se observa que existe un error material en el certificado, pues el informe de valoración de las alegaciones no es de 2 de agosto de 2024, sino de 2 de septiembre de 2024, constando en el expediente debidamente firmado en tal fecha.

Finalmente, y en cuanto al requisito previsto en el artículo 100 RGLCAP respecto a la ausencia de imputabilidad al contratista de los motivos que originan el retraso en la ejecución de las obras, el informe de Secretaría de 16 de julio de 2024 confirma la existencia de los motivos alegados por el Urbanizador señalando que tales causas no son imputables al Agente Urbanizador, sino que la falta de ejecución corresponde a otras Administraciones y organismos.



De todo lo expuesto, se deduce que la solicitud del Agente Urbanizador, a pesar de que en cuestiones de impulso (que no alteran la concurrencia de las causas indicadas en el párrafo anterior) podría ser achacable en parte al propio Agente Urbanizador, reúne los requisitos previstos en el art. 100 RGLCAP respecto a plazo e inimputabilidad de la causa del retraso.

Tercera.- Finalmente, debe indicarse respecto de las causas de carácter excepcional que las alegadas por la mercantil que ostenta la condición de Agente Urbanizador se concretan en la falta de ejecución por parte de las diferentes Administraciones y organismos de una serie de proyectos e infraestructuras que resultan necesarios para la completa ejecución y culminación de las obras del Programa y su posterior recepción y que se refieren en los informes obrantes al expediente, cuestión que ha quedado acreditada en los diferentes informes de Secretaría y Técnicos obrantes al expediente.

En consonancia con ello, el Informe de los Servicios Técnicos municipales de fecha 2 de septiembre de 2024, recoge que las obras interiores de urbanización lo están en el 94,26% respecto del total, y en cuanto a la obra completa, en un 87,99%. En cuanto a la motivación de las causas que dan lugar a la prórroga, se indica en el antedicho informe la excepcionalidad de la situación por cuanto: *“En ese sentido, tal y como debidamente quedó acreditado en su momento y como igualmente le consta al Ayuntamiento, se sigue dando en la actualidad la circunstancia de que están pendiente de ejecución por parte de diferentes Administraciones y organismos una serie de proyectos e infraestructuras que resultan necesarios con carácter previo para la completa ejecución y culminación de las obras del Programa y posterior recepción. Se comprueba la existencia de los motivos que sirven de justificación en la solicitud formulada por el agente urbanizador, si bien algunas de las causas y circunstancias a las que se hace mención en su solicitud no dependen únicamente de agentes externos como se motiva y dependen del impulso y diligencia del agente urbanizador.*

Se puede considerar que el elemento fundamental es la necesidad de incrementar la capacidad de abastecimiento de agua del municipio, que en el momento actual esta convenida su ejecución con Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, si bien debe ser financiada, en la parte que le corresponde al Ayuntamiento de Chiloeches, por los agentes urbanizadores de los ámbitos de actuación del POM en los términos recogidos en el planeamiento general. Ya que hasta que ni quede acreditada y definida suficientemente tanto técnica como económica esta infraestructura, no podrá definirse la actuación de Depósito de agua de abastecimiento del municipio.”

De todo lo anterior se desprende la imperiosa necesidad de la ampliación de plazos, en orden a poder cumplir con la ejecución de la urbanización, y así mismo, la inimputabilidad al Agente Urbanizador de las causas que dan lugar a dicha ampliación de plazo de ejecución. Ello no quiere decir que tales circunstancias puedan darse sine die, por cuanto la actividad urbanística, tanto por la finalidad de plasmar los intereses generales, como por la propia seguridad jurídica que rige el procedimiento administrativo, necesita de la concreción de actuaciones y plazos de su ejercicio. Pero resulta acreditada la necesidad de la ejecución de la infraestructura de abastecimiento de agua, y justifica la prórroga que, como se ha expuesto, no es imputable (ésta causa concretamente) al Agente Urbanizador, sino a la propia complejidad y plazos propios de los procedimientos de licitación y ejecución de infraestructuras de tal carácter. A tal respecto, consta la adjudicación de la EDAR en fecha 23 de diciembre de 2022, y un plazo de ejecución de 33 meses, por lo cual deviene necesaria la

prórroga al menos en 9 meses, siendo que no consta en el expediente la fecha del acta de replanteo o inicio formal de las obras, lo cual podría conllevar que el plazo de terminación de la ejecución de tal infraestructura sea incluso mayor (y ello sin contar la formalización de la recepción, retrasos, ampliaciones u otras circunstancias que darían lugar a un mayor tiempo de terminación).

Ahora bien, a fin de evitar mayores dilaciones, resulta apropiada la imposición de las medidas propuestas en el informe de los técnicos municipales de 2 de septiembre de 2024, y que son:

*“el Ayuntamiento **deberá establecer un calendario de actuaciones** al agente urbanizador a tramitar durante la ampliación de los pazos para la ejecución del PAU de los Sectores 5 al 14 del POM solicitados, que a modo orientativo podrían ser:*

OBRAS EXTERIORES

(i) *Obra de ensanche de la Carretera GU-203: El agente urbanizador deberá efectuar el depósito de 27.077,50 € requerido, con el objeto de poder continuar la tramitación del expediente de expropiación de los terrenos. De la misma manera, en todo caso y además ante el retraso en el depósito de la cantidad mencionada, deberá colaborar en la redacción y elaboración de la documentación necesaria para llevar a efecto el procedimiento expropiatorio a término.*

(ii) *Depósito de agua.*

De conformidad con lo acordado y tal y como tiene conocimiento el agente urbanizador, una vez redactado y aprobado el proyecto de nuevo ramal a Chiloeches, se deberá redactar el proyecto de depósito de agua, obtener los terrenos y ejecutar la infraestructura correspondiente, de conformidad con las cargas del ámbito y, en su caso, en los términos del artículo 39 del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

(iii) *Estación depuradora de aguas residuales de Casasola: Respecto a la EDAR Casasola, deberán presentar las soluciones y/o alternativas técnicas que consideren conveniente respecto a la depuración de todo el ámbito de actuación, en otro caso, se deberá ejecutar de conformidad con el artículo 39 del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

(iv) *Ampliación del puente sobre el río Henares de la GU-203. Deberá presentar, junto al agente urbanizador de los Sectores 1 y 2 y SG-2 del POM, proyecto de ejecución del nuevo puente a su paso por el río Henares, asumiendo los gastos derivados de la redacción del proyecto, expropiaciones y ejecución de la infraestructura, en los términos acordados con la Diputación Provincial de Guadalajara.*

OBRAS INTERIORES

(i) *Deslinde vía pecuaria: Deberá presentar proyecto de “Modificación del trazado de la vía pecuaria Colada Camino de San Torcaz” para su tramitación, aprobación y ejecución.*

(ii) *Acceso rodado al Sistema General 5 (SG-5)*

Deberá redactar el proyecto de urbanización del Sistema General 5, para su tramitación, aprobación y en su momento ejecución.

(iii) *Zonas verdes: Es una obligación del agente urbanizador, las Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.”*

Teniendo en cuenta lo anterior, y de acuerdo con el contenido de los informes expuestos procede señalar que, respecto a las causas excepcionales alegadas por el Agente Urbanizador a la hora de justificar la solicitud de ampliación del plazo de ejecución, aquellas han sido asimismo acreditadas y debidamente justificadas por el Ayuntamiento de Chiloeches, señalando la conveniencia de ampliación de los plazos de ejecución para la completa finalización de las obras. Igualmente ha sido acreditada en los informes municipales la inimputabilidad de las causas al Agente Urbanizador, por lo que se considera que concurren los elementos fijados en el art. 100 del RD 1098/2001.

Por otro lado, del expediente remitido se desprende la innegable repercusión que, a efectos de finalización y puesta en servicio de las obras del Programa, presenta la ejecución de determinadas infraestructuras, fundamentalmente relativas al abastecimiento de agua y cuya ejecución es ajena al Agente Urbanizador. Asimismo, el altísimo porcentaje de obra ejecutada que asciende a casi un 95% en el caso de las obras exteriores y un 88% respecto a las interiores, se presenta como una circunstancia favorable a la concesión de la ampliación de plazos solicitada, si bien resulta apropiado el establecimiento de un calendario de actuaciones por parte del agente urbanizador en el sentido y con el contenido indicado por los servicios técnicos municipales, a fin de posibilitar el efectivo cumplimiento por aquel de las obligaciones establecidas, evitando mayores dilaciones en el expediente.

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

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en lugar y fecha indicados en la firma electrónica.

VºBº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

