

**CLM Nº 965558-965576**

**AYUNTAMIENTO DE HORCHE**  
**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA**  
**CELEBRADA EL DÍA 24 DE ABRIL DE 2017**  
**1ª CONVOCATORIA**

**SEÑORES ASISTENTES**  
**ALCALDE-PRESIDENTE**

D. Juan Manuel Moral Calvete.

**CONCEJALES**

D<sup>a</sup>. Laura Barbas Calvo.

D. Jesús López Buedo.

D<sup>a</sup>. Belén del Rey Ranera.

D. Fernando García Chiloeches.

D. César Retuerta Caballero.

D<sup>a</sup>. Eva María González Ponce.

D<sup>a</sup>. Elena Martínez González

D. Eugenio José González Vázquez.

D. Santiago Cortés Prieto

En Horche a veinticuatro de abril de dos mil diecisiete.

Siendo las veinte horas y previa la oportuna citación, se reunieron en el Salón de Actos de la Casa Consistorial, en primera convocatoria, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde D. Juan Manuel Moral Calvete, los Señores Concejales anotados al margen, habiendo faltado con excusa la también Concejala D<sup>a</sup>. Silvia García Camarillo, y con la asistencia del infrascrito Secretario que da fe del acto.

Abierto el mismo por la Presidencia, se pasó a tratar los asuntos insertos en el orden del día, siendo el siguiente:

**SECRETARIO**

D. Rafael Izquierdo Núñez.

**I.- BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR**

No se opone ningún reparo a dicho borrador, correspondiente a la sesión del día 30 de marzo de 2017, y es aprobado por unanimidad, con la abstención de D<sup>a</sup>. Elena Martínez González, que no asistió a la citada sesión.

**II.- INFORMACIÓN SOBRE ASUNTOS DE INTERÉS MUNICIPAL**

1º.- Plan de Empleo

El Sr. Alcalde informa que el pasado viernes finalizó el plazo de presentación de instancias para participar en el citado Plan y se habían inscrito 36 personas para las plazas de peón y 12 para la plaza de auxiliar.

2º.- Obras en vías públicas

El Sr. Alcalde informa que se habían reparado dos caminos, uno el que va la zona de San Isidro y Valdeoro y otro el que sale de la "Peña Lorenzo".

Asimismo informa que se estaban asfaltando algunos viales del municipio.

**III. MOCIÓN PARA DEJAR SIN EFECTO LA PROPUESTA DE DESIGNACIÓN DE JUEZ DE PAZ SUSTITUTO, ACORDADA EN PLENO CELEBRADO EL DÍA 1 DE FEBRERO DE 2017**

Por la Presidencia se da lectura a la moción de Alcaldía de fecha 18 de abril de 2017, y cuyo contenido literal es el siguiente:

"Visto que con fecha 4 de noviembre de 2016 se recibió en este Ayuntamiento (Reg. Entrada nº 2788) escrito de fecha 2 de noviembre de 2016 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de Albacete, solicitando que por el Ayuntamiento se iniciase el correspondiente procedimiento para la

propuesta de nombramiento de los cargos de Juez de Paz Titular y Sustituto.

Visto que tramitado el expediente correspondiente, se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 1 de febrero de 2017, acuerdo de ELECCIÓN DE JUEZ DE PAZ TITULAR Y SUSTITUTO DE ESTE MUNICIPIO, siendo elegido para el cargo de Juez de Paz Sustituto D. Daniel Calvo Ruiz.

Visto que con fecha 10 de abril de 2017 (Reg. Entrada nº 1037) se ha recibido en este Ayuntamiento (Reg. Entrada nº 2788), escrito de fecha 30 de marzo de 2017 en el que se comunica que hasta el día 1 de febrero de 2020 no acaba el mandato de la actual Juez de Paz sustituta (Doña Rocío Toledo Ruiz), por lo que no cabe elevar por el momento la propuesta de designación de D. Daniel Calvo Ruiz.

Visto lo expuesto, se propone al Pleno del Ayuntamiento en la sesión ordinaria a celebrar el próximo 24 de abril de 2017 la adopción del siguiente acuerdo:

Dejar sin efecto la propuesta de nombramiento de D. Daniel Calvo Ruiz como Juez de Paz sustituto de este municipio, acordada en el mencionado Pleno extraordinario de 1 de febrero de 2017.”

Los asistentes, por unanimidad, aprueban la anterior moción de Alcaldía.

#### **IV.- RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN COMO AGENTE URBANIZADOR A GEDIAZ SUELO, S.A., PARA LA EJECUCIÓN DEL P.A.U. DE LOS SECTORES 26 Y 27 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

Por la Presidencia se da cuenta de la moción de Alcaldía de fecha 18 de abril de 2017, y cuyo contenido literal es el siguiente:

“Visto que una vez se ha emitido el Informe aprobado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, así como el Dictamen emitido con carácter facultativo por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, todo ello en relación con el expediente de Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 26 y 27 del suelo urbanizable del P.O.M. de Horche.

Vista toda la documentación obrante en el expediente de Resolución de referencia.

Visto el Informe- Propuesta de 17 de abril de 2.017 emitido por el Secretario-Interventor de este Ayuntamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 175 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.

Visto que en dicho Informe se recogen los siguientes ANTECEDENTES DE HECHO Y CONSIDERACIONES JURIDICAS:

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

1º.- Con fecha 28 de julio de 2.016 se celebra sesión extraordinaria por el Ayuntamiento-Pleno, adoptando acuerdo de incoación de oficio del expediente de resolución de la adjudicación a la mercantil “GEDIAZ SUELO, S.A.” del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 26 y 27 del suelo urbanizable del P.O.M., así como de propuesta de incautación del AVAL nº: 73.799, por importe de DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS (2.777.304,61 €), otorgado por la entidad financiera CAJA RURAL INTERMEDITERRÁNEA, Sociedad Cooperativa de Crédito (CAJAMAR), con C.I.F. n.º. A-83996330, de conformidad a lo establecido en el artículo 114. 2 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril.

2º.- Con fecha 17 de agosto de 2.016 fue publicado Anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, n.º 160, por el que se hizo público la incoación del citado expediente, a fin de que se pudiera examinar y formular las alegaciones que se estimaran procedentes, durante el plazo de veinte días hábiles a contar desde el siguiente al de la publicación del citado Anuncio, encontrándose el mismo a disposición de los interesados en las oficinas de este Ayuntamiento, sirviendo de notificación ante los propietarios o titulares de derechos reales incluidos en dichos Sectores, cuyos datos fueran desconocidos o que intentada la debida notificación, ésta no pudiera llevarse a cabo.

3º.- Así mismo fue otorgado el plazo de QUINCE DÍAS hábiles, como trámite de audiencia concedido a la citada entidad avalista, a la Administración Concursal de la mercantil GEDIAZ SUELO, S.A., así como a los propietarios y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en el ámbito, para que pudieran presentar las alegaciones o reclamaciones al expediente que se consideraran oportunas, encontrándose

dicho expediente a disposición de los interesados en las oficinas de este Ayuntamiento.

**4º.-** Con fecha 14 de septiembre de 2.016 (Reg. Entrada n.º 2.283) fue presentado escrito de alegaciones al expediente por Dña. María Reig Rincón de Arellano, con D.N.I./N.I.F. n.º. en representación de la Sociedad de Gestión de Activos Inmobiliarios (SAREB), con C.I.F. n.º. B-849217558, como mercantil propietaria de las parcelas RP-6 y RP-9.

**5º.-** Con fecha 29 de septiembre de 2.016 (Reg. Entrada n.º 2.431) fue presentado escrito de alegaciones por **D. Emilio Díaz Bravo**, en su condición de Administrador Único de la mercantil GEDIAZ SUELO, S.A. hasta la fecha de 16 de noviembre de 2.015.

**6º.-** Con fecha 5 de octubre de 2.016 se dicta Providencia de Alcaldía, por la que, con las atribuciones conferidas por el Pleno al Alcalde, contenidas en el acuerdo de incoación del expediente de fecha 28 de julio de 2.016, se dispuso el cumplimiento del punto Tercero de dicho acuerdo plenario, con la emisión de Informe Técnico por Dña. Ana María Carrero Chinchilla, como Arquitecta Técnico y Dña. Ana María Abarca Hernaiz, como Arquitecta, así como el presente Informe Jurídico, emitido por esta Secretaría.

**7º.-** Con fecha 21 de octubre de 2.016 fue entregado el Informe Técnico evacuado en la fecha de 14 del mismo mes, en cumplimiento del procedimiento previsto, conforme al Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con el contenido siguiente:

**8º.-** Con fecha 11 de noviembre de 2016 se emite informe de Secretaría en el que se señala que *“Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, y habiendo sido evacuados los Informes procedentes, se propone sea remitido el mismo, junto con la documentación previa necesaria incluida en el expediente del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 26 y 27, a la Comisión Regional de Urbanismo para la emisión de Informe preceptivo, previo a que por el Pleno de este Ayuntamiento sea tomado acuerdo definitivo de resolución del PAU.”*

**9º.-** Con fecha 11 de noviembre de 2.016, se dicta Resolución de Alcaldía N.º. 389/2016 por la que se aprueba la suspensión del plazo máximo de SEIS meses para la resolución y notificación del presente expediente, por un período que no podía exceder de TRES MESES, conforme a lo previsto en el artículo 42.5 de la LRJAP, y hasta la emisión del informe solicitado a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo (CROTU), por el tiempo que medie entre la fecha en que se realice la petición y la fecha en que tenga entrada en el Registro de este Ayuntamiento la recepción del Informe aprobado por la citada Comisión Regional.

**10º.-** Con fecha 15 de noviembre de 2.016 (Reg. Salida n.º. 1513) fue remitido el expediente completo, con índice comprensivo a la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para su elevación a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CROTU), solicitando la emisión y aprobación de Informe preceptivo conforme a lo previsto en el artículo 114.2 c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y comunicándose que se ha dictado Resolución de Alcaldía de 11 de noviembre de 2016.

**11º.-** Con fecha 16 de noviembre de 2.016 (Reg. Salida nos. 1517 a 1526) fue remitido a los interesados que obran en el expediente, comunicación constatando el acuerdo de la suspensión de plazos y la fecha en que fue remitido el expediente a la citada Dirección General de Vivienda y Urbanismo, haciéndose efectivo el acuerdo de suspensión antedicho.

**12º.-** Con fecha 14 de febrero (Reg. Entrada n.º. 547) tiene entrada oficio acompañando copia compulsada del certificado del acuerdo adoptado por la CROTU en la fecha de 30 de enero de 2.017 (EXP.: RES PAU 23/16 GU), por el que se aprueba el informe solicitado, en sentido favorable a las causas de resolución del expediente, así como su cronología y sobre la incautación del aval que asegura las previsiones del PAU.

**13º.-** Con fecha 17 de febrero de 2.017, se dicta Resolución de Alcaldía N.º. 57/2017 por la que se aprueba la suspensión del plazo máximo de SEIS meses para la resolución y notificación del presente expediente, por un período que no podía exceder de TRES MESES, conforme a lo previsto en el artículo 42.5 de la LRJAP y hasta la emisión del Dictamen solicitado al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

**14º.-** Con fecha 21 de febrero de 2.017 (Reg. Salida nos. 1517 a 1526) fue remitido a los interesados

que obran en el expediente, comunicación constatando el acuerdo de la suspensión de plazos y la fecha en que fue remitido el expediente a la Delegación Provincial en Guadalajara de Presidencia y Administraciones Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para su elevación al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, haciéndose efectivo el acuerdo de suspensión antedicho.

**15º.-** Con fecha 7 de abril de 2.017 (Reg. Entrada n.º. 1017) tiene entrada en este Ayuntamiento, escrito de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, al que se acompaña Dictamen N.º. 119/2017 del Consejo Consultivo emitido por éste órgano en sentido facultativo, aún sin haber sido solicitado en este sentido por este Ayuntamiento.

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

### **PRIMERA CONSIDERACIÓN JURÍDICA.- Sobre el INFORME aprobado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

**1º.-** Analizado el Informe aprobado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que se pronuncia en sentido favorable a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 26 y 27, se constata que en su contenido se analizan las causas de resolución expuestas cronológicamente en los Informes emitidos por esta Secretaría-Intervención, manteniéndose de acuerdo con dichas causas y terminando en su contenido reflejando literalmente lo siguiente:

*“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 n.º. 45.221, de 1 de junio de 1983 y nº 2.271, de 19 de junio de 1.996) y, en el presente caso, lo que se produjo primero en el tiempo fue el incumplimiento de obligaciones esenciales por parte de la mercantil “GEDÍAZ SUELO, S.A.” ya que, aunque la fecha de declaración de la fase de liquidación del concurso (16 de noviembre de 2015) se encontraba aún vigente el plazo de ejecución concedido al amparo de la segunda prórroga, el objeto de la misma, según ha informado el Ayuntamiento era realizar las gestiones con Unión Fenosa a efectos de suscribir el convenio para la ejecución de las obras de electricidad de los Sectores, habiendo caducado dicho expediente en marzo de 2.015 por inactividad del Urbanizador. Lo Anterior, determina que desde ese momento se produzca una paralización de la actividad tendente a la finalización de las obras que, por otro lado debían haber estado completamente concluidas el 25 de noviembre de 2.015, extremo éste de imposible consecución dados los antecedentes de hecho expuestos.”*

**2º.-** No obstante lo referido por esta Secretaría, deben realizarse las siguientes apreciaciones:

a) En relación a lo que se refleja en la página 15 del Informe jurídico: *“En cuanto al incumplimiento de otras obligaciones esenciales como las económicas, no ha quedado suficiente acreditado en el expediente remitido puesto que los diferentes conceptos adeudados aparecen contemplados en el Plan de Viabilidad aportado con ocasión del concurso y al que el Ayuntamiento se adhirió en septiembre de 2.015.”*

Lo extractado del informe no es estrictamente correcto, pues si bien es verdad, que el Ayuntamiento se adhirió al referido Plan de Viabilidad, sólo lo hizo aceptando en pago de las obligaciones de hacer correspondientes a las partidas incluidas en la proposición jurídico-económica, las parcelas sobre las que se habían constituido hipotecas voluntarias, conforme a las siguientes Escrituras:

**1ª.-** Escritura de constitución de hipoteca en garantía de obligaciones futuras de hacer, otorgada en la fecha de 29 de julio de 2.013 ante la Notario de Guadalajara, Dña. Jimena del Castillo Rodríguez, por la que se garantizó el saldo no ejecutado por importe de **2.365.003,96 €** correspondiente a la partida de la proposición jurídico-económica: **2.7. OTROS GASTOS Y CARGAS SUPLEMENTARIAS**. En base a lo anterior se constituyó hipoteca voluntaria sobre la parcela resultante RP13 a favor del Ayuntamiento de Horche, estableciéndose que hubiera debido cumplirse antes de la fecha de 15 de junio de 2.016, entendiéndose incumplida la obligación si con anterioridad a esa fecha (como de hecho ha ocurrido), se solicitara el concurso voluntario de la empresa.

**2ª.-** Escritura de constitución de hipoteca en garantía de obligaciones futuras de hacer, otorgada en la fecha de 29 de julio de 2.013 ante la Notario de Guadalajara, Dña. Jimena del Castillo Rodríguez, por la que se garantizó el saldo no ejecutado por importe de **822.763,99 €**, correspondiente al importe restante de la partida de la proposición jurídico-económica, **2.1.1. Presupuesto ejec. mat. obras ámbito**. Con base a lo anterior se constituyó hipoteca voluntaria sobre las parcelas resultantes TC2 y TC3 a favor del Ayuntamiento

de Horche, estableciéndose que hubiera debido cumplirse antes de la fecha de 15 de diciembre de 2.014, entendiéndose incumplida la obligación si con anterioridad a esa fecha se solicitara el concurso voluntario de la empresa.

Referido lo anterior, en modo alguno se incluían en ese Plan de Viabilidad cualquier otra partida económica de las obligaciones contenidas en la Proposición Jurídico-Económica de los Sectores. Por lo tanto y como se refiere en el Informe emitido por esta Secretaría en la fecha de 11 de noviembre de 2.016, siguen sin justificarse los importes económicos que constituyen las siguientes partidas incluidas en la Proposición Jurídico-Económica, en absoluto devengadas y que hubieran debido de haber sido abonadas por GEDÍAZ SUELO, S.A. en igual proporción que el resto de los propietarios:

## 2.6.- GASTOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

*Dichos gastos de urbanización no se hubieran devengado hasta el momento en que la urbanización hubiera sido recepcionada por lo que de haber sido dotada o aportada la totalidad de las derramas que correspondían a GEDIAZ SUELO, S.A., hasta el 98,49 % de la cuenta de liquidación provisional, hubiera existido un saldo positivo en la contabilidad afecta al Programa de Actuación Urbanizadora, con una partida excedentaria en el importe de **1.924.806,68 €**.*

### 2.1.3. PARTE PROPORCIONAL SISTEMAS GENERALES:

Con los gastos justificados dentro de la partida por el Agente Urbanización y de haber sido dotada o aportada la totalidad de las derramas hasta el 98,49% de la cuenta de liquidación provisional, hubiera existido un saldo positivo en la contabilidad afecta al Programa de Actuación Urbanizadora, con una partida excedentaria en el importe de **1.110.424,21 €**.

Asimismo tampoco debe olvidarse lo reflejado en el Informe antedicho en su punto 4º, número 8 de la letra B), como Incumplimiento de presentación de documentación justificativa de los gastos efectivamente realizados, en relación a los establecidos en la Proposición Jurídico-Económica del Sector, y que hubieran sido debidamente reflejados en extractos contables e incumplimiento de justificación o dotación del importe de partidas económicas incluidas en dicha Proposición y cuyas previsiones no han sido devengadas.

*“4º.- Con respecto a las partidas que abajo se relacionan, las cuales, siguiendo el contenido de la Proposición Jurídico-Económico tienen un sentido puramente estimatorio, y debería haber sido justificado por el Agente Urbanizador los gastos incluidos en las mismas ante la Intervención de este Ayuntamiento, lo cual nunca se realizó; por ello, con el objeto de llegar a una previa valoración en el presente expediente, en el informe técnico que se ha emitido se recoge una valoración en su ejecución igualmente estimativa, de forma expansiva y proporcional a la ejecución de la obra de urbanización, pero ello no excluye que los importes reales de gastos realizados deberán ser depurados en el expediente de liquidación de la cuenta provisional de las cuotas de urbanización que se tramite:*

2.2. TOTAL IMPORTE REDACCIÓN TÉCNICA: 2.153.632,17 €

2.3. TOTAL IMPORTE GASTOS PROMOCIÓN: 7.993.980,33 €

2.4. TOTAL COSTES INDEMNIZACIONES: 246.387,76 €

2.5. TOTAL COSTES FINANCIEROS: 137.411,31 €”

De todo lo expuesto se deduce que el Ayuntamiento desconoce a fecha de hoy cual era la situación financiera del Programa de Actuación Urbanizadora, tanto del lado de los ingresos, al no confirmarse el cobro o dotación de la totalidad de los importes de las derramas que debieron haber sido devengadas y abonadas, conforme a lo previsto en el Modificado del Proyecto de Reparcelación, como del lado de los gastos al no haberse certificado partidas completas que integran la Proposición Jurídico-Económica del Sector.

Por otro lado no puede olvidarse el importe reflejado en la valoración estimada de las partidas pendientes de ejecución en el Informe Técnico emitido y que se cifra en **10.681.233,36 €**.

Dicho importe debe minorarse a efectos de la liquidación que se tramite, con las siguientes cantidades de derramas pendientes de cobro, a las que podrían adicionarse conforme se refleja en la siguiente Tabla, las obligaciones garantizadas mediante Hipoteca voluntarias y que sí fueron aceptadas en el

Plan de Viabilidad:

| CONCEPTO  | IMPORTE               |
|---|-----------------------|
| Principal de derrama garantizada por Sareb correspondiente al 1,98 % a cuenta del 90% de la cuenta de liquidación provisional | 65.104,54 €           |
| Derrama pendiente de emitir correspondiente al 1,51 % a cuenta del 90% de la cuenta de liquidación provisional                | 716.757,22 €          |
| Hipoteca en garantía de obligaciones futuras de hacer, otorgada en la fecha de 29 de julio de 2.013                           | 2.365.003,96 €        |
| Hipoteca en garantía de obligaciones futuras de hacer, otorgada en la fecha de 29 de julio de 2.013                           | 822.763,99 €          |
| <b>TOTAL:</b>   | <b>3.969.629,71 €</b> |

Es decir deducida de la cantidad reflejada en el Informe Técnico emitido en la fecha 14 de octubre de 2.016 que eleva, como se ha dicho, la valoración estimada de partidas pendientes de ejecutar de la Proposición Jurídico-Económica a la cantidad de **10.681.233,36 €** resultaría una cantidad igualmente estimada de 6.711.603,65 €, que deberá, como se ya dicho, tenerse en consideración en el procedimiento de liquidación del PAU que sea aperturado.

Por lo tanto las obligaciones económicas que se han mencionado no podían estar aceptadas por el Ayuntamiento en el citado Plan de Viabilidad, puesto que afloran como consecuencia del propio expediente de resolución del PAU.

b) En relación a lo que se refleja en la página 15 del Informe: “En cuanto al abandono de las labores de mantenimiento y conservación de la urbanización ejecutada se señala que GEDIAZ SUELO, S.A. mantiene a su costa en la obra de urbanización una empresa encargada del mantenimiento de la obra y una empresa de vigilancia y control de accesos”

En este sentido hay que decir que no figura como causa de resolución el mantenimiento y conservación de la urbanización en ejecución, sí bien, no obstante hay que subrayar esto último, pues sólo se trata de mantenimiento de la obra de ejecución, al que no hay que confundir con el mantenimiento de la obra ejecutada, para la se cuantificó un partida en la Proposición Jurídico-Económica de **1.954.316,87 €** y la cual no se ha devengado ya que conforme a lo establecido en dicha Proposición fueron previstos los derivados en un año natural desde la finalización de las obras:

**“Se incluyen como gastos de urbanización con cargo a los Sectores, los costes de ejecución del retranqueo de la red aérea de alta tensión que atraviesa el Sector 26, así como los costos necesarios para conectar los Sectores con las infraestructuras y redes existentes. Los gastos de mantenimiento y conservación se han previsto los derivados en un año natural desde la finalización de las obras”.**

Así en el Informe Técnico emitido se deja constancia literalmente de lo siguiente: “Así mismo, se ha podido comprobar que se realizan trabajos de mantenimiento de la obra hasta el momento ejecutada, por lo que se considera que de mantenerse esta situación no se tenga que considerar mayores costes en la reparación o reposición de la obra ya realizada.”

#### **SEGUNDA CONSIDERACIÓN JURÍDICA: Sobre el Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.**

**1º.- En relación a la necesidad y carácter del dictamen, así como la eventual validez del mismo.-**

En principio se comparte el razonamiento que el dictamen hace en su consideración primera en cuanto a la falta de necesidad y de presupuesto legal para la emisión de informe preceptivo por parte del Órgano Consultivo. Efectivamente, al regularse en el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aplicable, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, concretamente en el artículo 114.2 d), que sólo en el

caso de oposición a la resolución del programa por parte del Agente Urbanizador o por fiador o avalista en trámite de audiencia requerirá dictamen del Consejo Consultivo, lleva a concluir que en este caso no hubiera sido necesario, ni preceptivo la emisión de informe, por más que se opusiera el que en su día fue administrador de la entidad, pero que ya no lo es desde que la empresa entró en fase de liquidación, habiendo perdido toda facultad de administración y representación quien fue Administrador pero que ya cesó en su cargo.

En segundo lugar, y en cambio, lo que no se comparte es el efecto que se ha dado a esa conclusión. Es decir la **decisión del Consejo Consultivo de transformar la petición de informe preceptivo en una petición de informe facultativo, en lugar de, ante la falta de necesidad o la falta de carácter preceptivo del informe, de proceder al rechazo del mismo y devolución al Ayuntamiento.**

Abundando en el asunto, de ninguna de las actuaciones administrativas se deduce que el Ayuntamiento decidiera ni solicitara un informe facultativo, así el propio órgano consultivo razona en su informe que: *“El Ayuntamiento, en su creencia de que el dictamen sería emitido con carácter preceptivo, ha planteado la solicitud en tal sentido sin atender a los requisitos previstos en la norma para la formulación de consultas facultativas ante este órgano concreto, a su planteamiento por el Pleno Corporativo”*; el carácter de preceptividad se deduce del contenido del Informe emitido por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CROTU) y que se reproduce a continuación:

*“Por su parte D. Emilio Díaz Bravo, administrador de la mercantil que ostentaba la condición de Urbanizador hasta la disolución de la misma, formula escrito en el que no se opone a la resolución del Programa pero sí a la incautación de la garantía. En relación a este extremo, en el informe de Secretaría de fecha 11 de noviembre de 2.016 se señala que “siguiendo el contenido del literal de la norma, D. Emilio Díaz Bravo, independientemente, como ya se ha dicho de que haya mostrado su oposición a la incautación de la garantía y a la resolución del PAU, en los términos del citado acuerdo plenario, no daría lugar a que sea requerido por este Ayuntamiento dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha”. Por nuestra parte entendemos que, dadas las especiales características del expediente motivadas, por un lado, en el hecho de que el alegante ha ostentado la condición de Administrador de la sociedad que ostentaba la condición de Agente Urbanizador hasta la liquidación de la misma no habiendo realizado manifestación alguna sobre la resolución el administrador concursal-liquidador y, por otro, en que la oposición se realizada en cuanto a los efectos de la resolución consistentes en la incautación de la garantía de 2.777.304,61 euros constituida por el urbanizador, a efectos de una mayor seguridad jurídica procedería recabar el dictamen del Consejo Consultivo.”*

Por lo tanto el Ayuntamiento siempre creyó en su petición que se estaba ante un informe preceptivo, instado ante la mayor seguridad jurídica reclamada por la CROTU; si dicho órgano consultivo entendía, a diferencia del pronunciamiento mostrado en el acuerdo tomado por la CROTU que no lo era, ahí debería haber finalizado su labor, pues nunca fue solicitado por este Ayuntamiento, ni se deducen de las actuaciones realizadas la emisión de un informe facultativo. Es por eso, que presenta serias dudas la validez del informe emitido y su virtualidad en el expediente administrativo, al ser un informe no solicitado por nadie. No siendo preceptivo el informe y entendiendo el órgano consultivo que no lo es, no por ello se debe transformar el mismo en facultativo, al menos sin mediar petición expresa y legal en tal sentido; a lo más, podría haberse informado al Ayuntamiento de tal postura del órgano consultivo para que adoptase la correspondiente decisión.

## **2º.- En relación al examen del procedimiento tramitado.-**

Advierte el órgano consultivo, tras razonar la inexistencia de *“irregularidades relevantes que puedan poner en riesgo la validez de la resolución que finalmente se dicte”* que al expediente no se acompaña una propuesta de resolución que refleje de manera inequívoca el contenido del acuerdo que la corporación pretende adoptar. Entiende el informe, no obstante, que se puede deducir el sentido y los términos de la propuesta de resolución del informe emitido por esta Secretaría-Intervención en la fecha de 11 de noviembre de 2016, suscrito con carácter previo a la solicitud de informe a la CROTU y con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en la letra b) del artículo 114.3 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.

Dicho Informe no puede ser una propuesta cerrada de resolución, ya que ésta obviamente sólo se produciría para someterla al Ayuntamiento-Pleno, una vez hubieran sido conocidos tanto el informe del CROTU, como, en su caso, el preceptivo que hubiera sido necesario del órgano consultivo, el cual, en el presente caso, como el propio órgano advierte, no lo es. Por tanto, no puede pretenderse que ese informe sea una propuesta cerrada de resolución y que no pueda estar sujeta a variaciones a la vista de lo actuado en el expediente administrativo de resolución, sobre todo, precisamente por lo que a las causas de resolución y su

orden de prioridad importa.

En cuanto a lo reflejado por el dictamen, y que abajo se reproduce, en relación a que el acuerdo de suspensión debe ser notificado a los interesados previstos legalmente se constata por esta Secretaría que en el expediente obra el acuse de las comunicaciones realizadas a los interesados de la petición del informe y suspensión del plazo, efectivamente realizadas por el Servicio de Correos.

*“De la documentación enviada no se desprende que se haya dado cumplimiento adecuado a lo exigido en este precepto en relación a la suspensión acordada al solicitar el dictamen del órgano consultivo, pues no consta en el expediente las eventuales notificaciones remitidas. Las notificaciones del citado acuerdo a todos los interesados deberían incorporarse al expediente para acreditar la efectividad de la suspensión acordada”. En consecuencia, se hace necesario una comprobación de este extremo a fin de evitar que el procedimiento se perjudique con caducidad.”*

### **3º.- En relación al Régimen jurídico de las relaciones derivadas de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora y presupuesto para su resolución.-**

Siguiendo lo ya contenido en los Informes Jurídicos emitidos por esta Secretaría, se plantea el órgano consultivo que rige como legislación supletoria al presente expediente, el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 (en adelante TRLCAP). Esa conclusión, se basa en la Disposición transitoria primera de Real Decreto Legislativo 3/2011 que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, que establece que los contratos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de ese texto “se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prorrogas, por la normativa anterior”. Por ello, concluye que son de aplicación las causas de resolución previstas en el citado texto refundido.

Ahora bien, dicho razonamiento entra en contradicción con el que posteriormente se recoge en la página 29, cuando refleja que es igualmente de aplicación al presente expediente el apartado 4 del artículo 225 del actual TRLCSP aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre, y ello al recoger que si la causa de la resolución es la declaración de concurso, la pérdida de la garantía sólo se acordará en el caso de que el concurso sea calificado culpable, que pone de manifiesto una grave contradicción al excluir la aplicación de una norma en un apartado del dictamen para posteriormente declarar su aplicabilidad respecto a la cuestión aducida por quién además no está legitimado para representar a la concursada, como el propio dictamen indica.

La única explicación que se ofrece para esa contradicción, en la citada página 29, es “*Tal conclusión es plenamente aplicable al caso que se examina aun viniendo regido por la regulación recogida en el TRLCAP*”. Ante tan rotunda conclusión, sigue sin despejarse la motivación o razones jurídicas de la misma, puesto que en un informe o dictamen no se puede afirmar una cosa como válida y simultáneamente su contraria.

Se expone, no se sabe si para dar explicación al cambio de criterio, que esa redacción es fruto de la entrada en vigor del apartado dos del artículo 4 del *Real Decreto Ley 6/2010 de 9 de abril de medidas de impulso de la recuperación económica y el empleo*, norma que no modificó el artículo 225 del actual TRLCSP, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre, como se dice en el dictamen, que obviamente no existía cuando nació, sino el artículo 208.5 de la Ley 30/2007, haciendo hincapié en que esa norma no modificó las disposiciones transitorias de esa Ley para hacer aplicable el precepto a adjudicaciones regidas por la anterior Ley. Y por supuesto, oportunidad tuvo el legislador para subsanar ese presunto silencio en el mencionado Real Decreto Legislativo 3/2011 excepcionando en la disposición transitoria que declara aplicable la normativa vigente en la adjudicación esa norma, pero tampoco lo hizo.

Por otra parte, es significativo tener en cuenta que la interpretación realizada por el Consejo Consultivo permitiría modificar en el futuro lo que han sido normas transitorias en leyes anteriores, generando una indeseable inseguridad jurídica al afectar supletoriamente a Programas de Actuación Urbanizadora ya iniciados y en ejecución que estaban sometidos a una determinada legislación y que ahora se pretende modificar con la introducción de interpretaciones que quieren hacer aplicables normas que no existían en su momento.

No se puede entender porque el dictamen, aun declarando aplicable un texto legal que no hace de forma expresa esa excepción, decide, no obstante, que en ese concreto punto si es aplicable la legislación que considera inaplicable para todos lo demás aspectos del expediente de resolución.



#### **4º.- En relación al examen de la aplicación de las causas resolutorias aducidas.-**

En la Consideración Jurídica Primera del Informe emitido por esta Secretaría en la fecha de 11 de noviembre de 2.016 se establecía que:

*«A los efectos de establecer cronológica y normativamente las causas de resolución, se tiene en el presente Informe en consideración el pronunciamiento previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, emitido en un anterior expediente de resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora, señalando que la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo contemplado en el artículo 111, letra e), del TRLCAP, no resultaría directamente aplicable a la resolución de la adjudicación de un PAU por cuanto, según lo establecido en 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 servicios públicos, quedan exceptuadas como causas de resolución de los mismos.»*

Por lo tanto, siguiendo dicho contenido, el incumplimiento del plazo de ejecución se engloba en sí mismo en el incumplimiento de la obligación esencial de ejecutar completamente las obras de urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora y de recibir las obras de terminación en el período establecido para ello, derivándose igualmente como simultánea a ésta en la paralización desde el mes de marzo de 2.015 de las obras de urbanización (establecida como Segunda causa de resolución en la letra A)), fecha en que el Agente Urbanizador dejó cancelar por inactividad el expediente 348312090050 tramitado ante la compañía UNION FENOSA, S.L. y por tanto impidiendo desde ese momento la posibilidad de ejecución y entrega de la urbanización.

Por lo expuesto se ha seguido igualmente por este Ayuntamiento el criterio de que cuando se alegan varias causas de resolución, sólo debe regir a los efectos de resolver una de ellas y concretamente la primera que se haya producido en el tiempo, que ineludiblemente data de marzo de 2.015, lo cual es un hecho objetivo, físicamente comprobable y subrayado en el Informe Técnico emitido, pues nada ha cambiado en la evolución de la ejecución de la obra de urbanización desde dicha fecha y con anterioridad a la misma.

Por lo tanto el que por parte del Consejo Consultivo se haya entendido que la primera causa producida en el tiempo es la declaración de concurso del Agente Urbanizador, supone un salto cualitativo por parte de ese Consejo, al no haberse invocado ni analizado en el informe jurídico como causa de resolución aplicable a este supuesto, dado su carácter de potestativa, conforme a lo establecido en el artículo 111.1 b) del TRLCAP.

No obstante, lo que sí fue argumentado como tercera causa en orden cronológico de resolución fue la entrada en liquidación de GEDÍAZ SUELO, S.A. a consecuencia del concurso de acreedores declarado, que es la que termina admitiéndose en el dictamen como causa resolutoria. Por lo tanto establecer ese orden y confundir como causa de resolución la declaración del concurso con la apertura de la fase de liquidación lleva al Consejo Consultivo a omitir el análisis de la segunda de las causas que el informe jurídico municipal considera como producida en el tiempo, concretamente, el incumplimiento contractual de obligaciones esenciales, especialmente la paralización de la obra de urbanización que ni entra a analizar ni a admitir o rechazar como fundada o no, suponiendo además del salto cualitativo aludido un salto temporal que afecta de lleno al expediente de resolución en cuestión.

Hecha la anterior precisión, debe analizarse el examen que el Consejo Consultivo hace en su dictamen respecto a las causas de resolución, en relación con el informe jurídico emitido en su día en el Ayuntamiento de Horche:

**Primera causa: Incumplimiento de los plazos establecidos en el convenio urbanístico y en la proposición jurídico-económica del PAU para la finalización y cumplimiento de la totalidad de las previsiones establecidas, que quedaría englobada en el incumplimiento de la obligación contractual esencial de ejecutar completamente las obras de urbanización.**

Respecto a esta causa, no se comparte el dictamen del Consejo Consultivo el planteamiento hecho en el Informe jurídico acerca de entender incumplido el plazo en marzo de 2015, en lugar del 25 de noviembre de 2015, pese a que durante el tiempo transcurrido no fue realizada actuación alguna que condujera a la finalización de las obras de urbanización, aún y cuando la segunda prórroga de plazos fue

concedida con un objetivo básico, establecido en el acuerdo plenario de fecha 28 de mayo de 2.013 y por el que fue declarada la viabilidad inicial de la 2ª prorroga y es que se acreditara ante este Ayuntamiento la existencia efectiva de Convenio con la distribuidora eléctrica que asegurara la prestación de suministro eléctrico a las parcelas y pudiera proceder a la ejecución del mismo

### **Segunda causa: Incumplimiento de obligaciones contractuales esenciales**

Por lo que se refiere al incumplimiento de obligaciones esenciales que le incumbía al Agente Urbanizador, como causas de resolución de la adjudicación del PAU, conforme a lo establecido en el artículo 111 g) del TRLCAP, que se detallan en el anterior Informe Jurídico, poco o nada fundamenta el dictamen del Consejo Consultivo, pareciendo que es algo sobre lo que no quiere detenerse el informe y mucho menos razonar sobre el fondo de la cuestión.

### **A) Paralización de facto de la obra de urbanización producto de la caducidad del expediente con la compañía eléctrica:**

#### **1º.- Fundamentación de la fuerza jurídica resolutoria como incumplimiento de obligaciones contractuales esenciales:**

Basándose el dictamen en que sólo puede tenerse en cuenta una causa resolutoria, y que además esta debe ser la primera en el tiempo, entiende que los incumplimientos recogidos en el informe jurídico son posteriores a la causa resolutoria estimada, es decir la apertura de la fase de liquidación, lo que claramente es incierto, deducido de los propios hechos y documentación obrante en el expediente.

Establecido que la paralización de la obra de urbanización, data, cuando menos de marzo de 2.015, por su imposibilidad de continuación al abandonar los trámites y compromisos previos con la compañía que condujeran a la posibilidad de llevar a cabo las obras necesarias para dotar a los Sectores del suministro eléctrico, y que es un incumplimiento contractual esencial, cronológicamente anterior a lo que el dictamen considera como causa de resolución, se hace necesario valorar si tiene virtualidad resolutoria o no. Sobre esta cuestión nada razona el dictamen, salvo lo recogido en el folio 22 y 23 cuando se dice que “*la jurisprudencia ha advertido que no todo incumplimiento contractual podría dar lugar al derecho de la otra parte a resolver el contrato, distinguiéndose por la jurisprudencia aquellos incumplimientos generadores de la posibilidad de ejercicio del derecho a la extinción del contrato de aquellos otros que no lo conllevan, aun cuando puedan posibilitar la exigencia de indemnización por daños y perjuicios(...) ha de prestarse atención a las circunstancias concurrentes en cada caso, con el fin dilucidar si se está ante un verdadero y efectivo incumplimiento de las obligaciones contractuales, revelador de una voluntad clara de no atender los compromisos contraídos, o, por el contrario, más bien ante un mero retraso, desfase o desajuste en modo alguno expresivo de aquella voluntad, y en definitiva, de un efectivo incumplimiento de la esencia de la obligación*”.

Ese ejercicio argumentativo para determinar si estamos ante incumplimientos esenciales o trascendentes con fuerza resolutoria no se ha hecho en el dictamen del Consejo Consultivo, amparándose en entender de forma errónea, que la tercera causa de resolución era la declaración de concurso, que data de 2014, en lugar de la realmente aducida, apertura es decir la fase de liquidación, que se produjo en noviembre de 2015.

Dicho lo anterior, debe recordarse, que el principal incumplimiento por parte del Agente Urbanizador, por la trascendencia del mismo al objeto de la ejecución de la actuación urbanizadora, es la no **terminación de la ejecución, alcanzando las parcelas afectadas la consideración de solares, contar con todos los servicios para ello, entre los que se encuentra acceder a suministro eléctrico.**

Ya en el punto Quinto del Informe emitido por esta Secretaría en la fecha de 22 de julio de 2.016, se razonaba que:

*“Además, sin perjuicio de una mayor concreción una vez sea cumplimentado el preceptivo trámite de audiencia, se debe dejar constancia de un hecho esencial a los efectos de evaluar los incumplimientos del Agente Urbanizador y a la vista de la contestación realizada por la entidad UNION FENOSA, S.A., al que se hace mención en los puntos 18º y 19º de los antecedentes de hecho del presente informe y ya referida, y es el ocultamiento a este Ayuntamiento de datos esenciales, como son la existencia de un convenio previo con la suministradora eléctrica que implicaba un coste de 2.693.400,00 euros, que aunque cancelado a posteriori por el citado Agente Urbanizador, ponía de manifiesto que el coste de la obra eléctrica que se hacía constar en la proposición económica no era de cero euros como se recogía en los correspondientes Proyectos eléctricos*

que formaban parte del Proyecto de Urbanización de los citados Sectores.

*Abundando en el tema el coste posterior que durante las negociaciones para un segundo convenio exigía la citada Compañía ascendía a 1.693.581,19 euros, lo que pone de manifiesto que en ningún caso hubiera podido ser recogido como un coste cero; considerando que dicho coste, como no puede ser de otra manera, y así se deduce de la documentación aportada por la compañía, debía ser asumido por el Agente Urbanizador, y sin embargo no existe constancia para este Ayuntamiento de su reconocimiento explícito por dicho Agente Urbanizador, dentro del precio cerrado establecido en la Proposición Jurídico-Económica del PAU y por lo tanto se habría estado ocultando información no sólo a este Ayuntamiento sino también al Juzgado que tramita el Concurso de acreedores y al administrador concursal, lo que debería tener sus incidencias en el propio concurso y en la calificación del mismo."*

Por otro lado es importante determinar que el coste de ejecución de la obra eléctrica es un coste que debe cuantificarse económicamente, y a los efectos de las responsabilidades solidarias que deben asumir, entre otros, el avalista.

Llegados a este punto, hay que dejar constancia del pronunciamiento que se realiza en relación a los presentes incumplimientos de obligaciones esenciales en el Informe aprobado por la CROTU, extractando el siguiente contenido del mismo:

*"...En relación a este último extremo, el coste de la partida correspondiente a la "derrama de las obras e instalaciones necesarias en la subestación de Unión Fenosa ubicada en la subestación de la urbanización "Valdeluz" para el suministro de energía eléctrica de los Sectores 26 y 27 que aparece presupuestada en el Programa con un coste cero, debería haberse incluido en la proposición jurídico-económica dentro del marco normativo establecido por el Real Decreto-Ley 1955/2000 y por aplicación de los arts. 110.4.3 y 115 TrLOTAU por el que su omisión podría entenderse asimismo por un incumplimiento de obligaciones esenciales de acuerdo con la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de julio de 2002 según la cual "la existencia de errores graves y sustanciales en el proyecto elaborado por el propio contratista" puede considerarse como el incumplimiento de una obligación esencial.*

*Lo anterior, según se ha expuesto en los antecedentes de hecho del presente informe, ha tenido una repercusión directa en la ejecución de las obras de urbanización provocando que las parcelas carezcan de uno de los servicios básicos para adquirir la condición de solar y la imposibilidad de recibir lo hasta el momento ejecutado..."*

## **2º.- Incidencias en la calificación del Concurso de Acreedores de incumplimientos contractuales esenciales:**

Pues bien, sobre este particular, es cierto que en el informe jurídico de 22 de julio de 2016, se estableció que lo referido en la letra A) podría tener incidencia en la calificación del concurso de acreedores. Ahora bien, también es cierto, y debe reconocerse, que cuando se redacta ese informe el 22 de julio de 2016, el concurso ya estaba calificado desde el 10 de febrero de 2016, extremo este desconocido para el Ayuntamiento, al no haberle sido notificado el auto de calificación del concurso, puesto que el Ayuntamiento en su día no se personó en la pieza de calificación del concurso a los efectos de perseguir un concurso culpable. Ahora bien, si no se persiguió la calificación del concurso como culpable, no lo fue por dejación, sino porque a la fecha en que se abrió la fase de liquidación y se acordó la apertura de la pieza de calificación, no existía motivos para perseguir el concurso como culpable.

Debe tenerse en cuenta que las negociaciones seguidas por el Agente Urbanizador con Unión Fenosa y los hechos contenidos en el informe jurídico no fueron fehacientemente conocidas hasta el día 17 de febrero de 2016, es decir seis días después de que se dictase el auto declarando el concurso fortuito y varios meses después de precluir la posibilidad de perseguir la calificación de culpable del concurso. Ese conocimiento se tuvo por la comunicación de Unión Fenosa al Ayuntamiento de fecha 15 de febrero de 2016, en que se puso de manifiesto la información hasta entonces ocultada e incluso distorsionada por el Agente Urbanizador sobre la dotación de los Sectores del preceptivo suministro eléctrico. Pero es más, ya que la petición de prórroga del plazo se solicitó y concedió precisamente para poder terminar de conveniar con la compañía Unión Fenosa esa cuestión, ocultando el Agente Urbanizador deliberadamente desde marzo de 2015, fecha en la que el Administrador de la entidad seguía teniendo la administración y representación de la sociedad, que la posibilidad de convenio con Unión Fenosa había quedado cancelado por su inactividad.

De hecho, con carácter inmediatamente previo al inicio de la fase de liquidación el Ayuntamiento negoció en el seno del concurso con la representación de la entidad concursada y el propio Administrador Concursal un posible convenio para poner fin al concurso de acreedores, que no prosperó por la falta de apoyo de acreedores personados como la SAREB y alguna otra entidad bancaria. Es por ello, que durante

incluso la fase comprendida entre la declaración de concurso y la apertura de la fase de liquidación el Ayuntamiento siempre mantuvo abierta la posibilidad de poder concertar la finalización del PAU a través de acuerdos. Obviamente, en ese momento nada nos indicaba tener que perseguir la culpabilidad del concurso. Cosa distinta hubiera sido conocer la relevante información que proporcionó la entidad Unión Fenosa, una vez abierta la apertura de la fase de liquidación. También hay que decir que aún cuando se hubiera conocido, lo cierto es que tales incumplimientos e irregularidades habrían afectado a la actividad urbanística seguida como Agente Urbanizador, sin poder estar muy seguro de que hubiera tenido trascendencia a la hora de calificar el concurso y determinar si es encuadrable en algunas de las causas de calificación como culpable del concurso. Obviamente, tampoco el auto de calificación blindó al Agente Urbanizador para hacer frente a las responsabilidades incluso penales en que eventualmente pudiera haber incurrido en su actuación, tanto dentro del concurso como fuera de éste.

Hecha la anterior aclaración, lo cierto es que en materia de incumplimiento por parte del Agente Urbanizador, en el informe emitido por Unión Fenosa se expone, entre otros, que *“Para atender el desarrollo de esta urbanización se firmó un convenio con GDIEZ SUELO, S.A de fecha 16 de enero de 2008(...)- con fecha 8 de octubre de 2008, el agente urbanizador solicitó la cancelación del convenio suscrito por imposibilidad de dar cumplimiento al mismo, así como la emisión de la factura de abono contra la factura emitida correspondiente al primer pago del convenio y no pagada(...)- con lo expuesto en los párrafos anteriores se pretende dejar constancia que de la existencia, aunque fuese breve de un convenio entre las partes, el cual en su cláusula cuarta señalaba que la aportación económica de GDIAZ SUELO, S.A a UNIÓN FENOSA DISTRIBUCIÓN para el desarrollo de los Sectores 26 y 27 de Horche, expte 348306030041, ascendía a 2.693.400 euros más IVA en vigor, lo que no concuerda con la información que les ha facilitado el agente urbanizador, que les ha referido un coste económico de cero euros para la partida energía eléctrica, salvo que se entendiese un coste cero para el Ayuntamiento ya que GDIAZ SUELO, S.A debía ser el que corriese con esos gastos”.*

A lo anterior se añadía en la comunicación, en el apartado referido a negociaciones habidas con el agente Urbanizador que: *“Después de cancelado el convenio y con ello el expediente 34830603041, hubo varias conversaciones con el agente urbanizador que terminaron en la apertura de un nuevo expediente en el año 2012, 348312090050, por una potencia de 28.210,03 kw para la urbanización de los Sectores 26 y 27.- Para el desarrollo del nuevo expediente se preparó el borrador de un nuevo convenio que se envió al cliente en junio de 2013, con una solución eléctrica y coste nuevo y que, en ningún momento, fue firmado por GDIAZ SUELO, S.A.- Con fecha 7 de noviembre de 2014 y registro de salida 14-1663 se procedió a enviar a GDIAZ SUELO, S:A comunicación de petición de nuevo anexo al Proyecto y Anexo de modificado de línea subterránea de media tensión, centros de transformación de 400 KVAS y red de baja tensión para suministro eléctrico para la urbanización de los sectores 26 y 27 dentro del término municipal de Horche (Guadalajara) indicando en la misma una serie de consideraciones a tener en cuenta en el nuevo anexo a presentar, siendo una de ellas la firma del convenio(...)- Desde entonces y hasta la fecha no se ha recibido ningún tipo de documentación por parte de GDIAZ SUELO, S.A referida al proyecto ni tampoco ha existido ningún tipo de conversación con él.- El expediente 348312090050 quedó cancelado por inactividad en marzo de 2015”.*

En definitiva, desde fechas muy anteriores a perder la administración de la entidad y entrar en fase de liquidación, el Agente Urbanizador hizo dejación de una obligación esencial a los efectos de la actuación urbanizadora, como es la realización de las gestiones necesarias ante Unión Fenosa para obtener el suministro eléctrico que dote a las parcelas de sus condiciones mínimas y esenciales para obtener la naturaleza de solar. Pero es que además esta dejación iba precedida de la ocultación de los convenios firmados y anulados y del estado de la situación, máxime cuando además se había comprometido en la materia un coste cero en la proposición económica administrativa presentada.

### **3º.- Conclusiones**

Los siguientes hechos muestran el incumplimiento culpable de las obligaciones contractuales esenciales del Agente Urbanizador, con las consecuencias legales que de ellos se derivan:

**a).-** El Agente Urbanizador obtuvo la adjudicación de la ejecución de las obras de urbanización de los sectores 26 y 27, firmando un convenio con el Ayuntamiento presentando una proposición económica en que se incluían todas las obras necesarias para culminar la obra urbanizadora, entre las que obviamente se incluyó la conexión a la red eléctrica, como elemento necesario para que las parcelas puedan tener la consideración de solar, estableciendo a su riesgo y ventura como gasto para ello 0 euros.

**b).-** Ya en marzo de 2006, según la documentación aportada por la compañía Unión Fenosa, se inició un expediente para dotar de suministro eléctrico a la urbanización de los sectores, firmando un

convenio con el Agente urbanizador por el que éste asumía el importe de 2.693.400 euros, en concepto de costes para la realización de la obra eléctrica, alterando por tanto el coste que para ello hizo constar en su proposición económica, de 0 euros. Ninguna incidencia hubiera tenido esta cuestión si la intención hubiese sido la asunción del coste a su riesgo y ventura. En cambio, como se ha comprobado, esa nunca fue la intención del Agente Urbanizador, que más bien, quiso pese a no incluir el coste, cargarlo sobre los propietarios de suelo, llegando incluso a solicitar al Ayuntamiento la incoación de un expediente de retasación, el cual devino en caducidad ante el incumplimiento del requerimiento de documentación realizado por el Ayuntamiento.

**c).-** El importe pactado en ese Convenio no fue abonado nunca por el Agente Urbanizador, ya que unos meses después de su suscripción fue solicitado por éste la cancelación del convenio, recuperando el primero de los pagos realizados, dejando, por tanto en la más completa indeterminación la conexión de los Sectores a la red eléctrica. Todo ello, además sin comunicación ni información alguna ni a los propietarios ni al Ayuntamiento como administración, ocultando por tanto la misma.

**d).-** Después de eso, es decir, desde octubre de 2008, el Agente Urbanizador nunca firmó convenio alguno, ni consta gestión que garantizara o posibilitara la conexión de los Sectores a la red eléctrica; se tiene conocimiento, no obstante, de una negociación con la propia Unión Fenosa, pero sin llegarse a firmar nunca convenio alguno, al no querer asumir el Agente Urbanizador el importe de 1.693.581,19 euros, al que al parecer ascendía ese nuevo convenio, y que obviamente superaba en todo el importe la cantidad presupuestadas y propuesta por el Agente Urbanizador de 0 euros.

**e).-** Dichas gestiones fueron realizadas con la más absoluta opacidad y sin comunicación al Ayuntamiento, pese al indudable problema que suponía en orden a la ejecución de la obra eléctrica pendiente. Lo único que consta son la solicitud explícita de retasación y la nueva intención de realizar la misma incluida en el Plan de Viabilidad del concurso. Esa situación la mantuvo así, sin información alguna a nadie hasta el 7 de noviembre de 2014, fecha en la que también cerró toda negociación con la suministradora eléctrica, no presentando propuesta alguna ni la documentación que le fue requerida, que conllevó la cancelación del expediente en marzo de 2015 por inactividad del Agente Urbanizador.

**f).-** En esa situación, y conocedor y autor de la más absoluta inactividad por su parte como Agente Urbanizador ante la compañía eléctrica, presentó ante el Ayuntamiento el 4 de septiembre de 2015 una solicitud de ampliación de plazo de ejecución por treinta meses adicionales, invocando la necesidad de nueva prórroga para la culminación del convenio con el suministrador eléctrico, cuando sabía que ese convenio no se iba a firmar nunca por su propia decisión. Ninguna otra explicación puede tener la inactividad desplegada por el Agente Urbanizador. Debe observarse que esa ampliación de plazo se solicitó y se acordó con la declaración de concurso ya presentada casi un año antes, prueba palpable de que no se consideró la declaración de concurso como causa de resolución.

**g).-** En definitiva esta actuación en relación a la consecución de suministro eléctrico para las parcelas y en especial la ocultación de los hechos tan trascendentes y la manipulación seguida para ocultar e intentar no asumir el coste que suponía esa obra eléctrica, perjudicando la culminación de la obra de urbanización del sector es donde radica el incumplimiento culpable esencial a los efectos de resolución de la adjudicación del PAU.

Lo cierto es que en el dictamen se deja sin evaluar las consideraciones recogidas en el informe jurídico acerca de los incumplimientos, que si bien han obtenido una evaluación favorable por parte del CROTU, ninguna consideración ha merecido del Dictamen del Consejo Consultivo.

Las consideraciones y fundamentos recogidos en el informe, no fueron objeto de alegación alguna en el momento procedimental oportuno ni por avalista, ni por propietarios, ni por la legal representación de la Administración Concursal que ejerce la representación del Agente Urbanizador, debiendo suponerse que nada tenían que oponer a los incumplimientos expuestos.

**B) Incumplimiento de obligaciones esenciales con contenido económico ante la no justificación o dotación del importe de partidas económicas incluidas en dicha Proposición y cuyas previsiones no han sido devengadas.**

No cabe mucho más que decir por esta Secretaría ante lo ya referido en el Informe Jurídico anterior y lo expuesto anteriormente sobre el informe aprobado por la CROTU, a salvo de las dificultades para precisar el momento temporal en que éstas fueron incumplidas, sí bien por pura lógica, puesto que las derramas fueron giradas a los propietarios hace tiempo, siempre serían anteriores a la fecha de liquidación de la mercantil "GEDÍAZ SUELO, S.A.", como consecuencia del concurso de acreedores.

Por lo tanto queda plenamente demostrado en el expediente que con las derramas giradas al 98,49%

del total de las cuotas del Modificado del Proyecto de Reparcelación y aún (como ya se citó en el anterior informe) con la doble condición de Agente urbanizador y propietario, que convertían a la mercantil en acreedor y deudor simultáneamente, con la consiguiente confusión de créditos y extinción de obligaciones, establecida en el artículo 1124 del Código Civil, sobre extinción de obligaciones a través de la CONFUSIÓN DE DERECHO, no significa que las obligaciones económicas de la propia mercantil no debieran de haber sido provisionadas o dotadas en iguales plazos a los concedidos al resto de propietarios para hacer frente al abono de sus cuotas de urbanización a través de las distintas derramas giradas. Así y como se deduce de todos los hechos acaecidos en la ejecución del PAU, y con las cantidades económicas pendientes se ha dado lugar a la propia insolvencia financiera del PAU y su imposibilidad de acometer su finalización.

### **Tercera causa: Liquidación de la empresa tras declaración de concurso de acreedores de Gediaz Suelo, S.A.**

Fundamenta el dictamen literalmente que *“Dicha declaración (refiriéndose a la declaración en concurso de la entidad GEDIAZ SUELO) es previa, además, a las restantes obligaciones cuyo cumplimiento imputa”*.

En ese sentido el Consejo Consultivo entiende que habiéndose declarado el concurso en la fecha de 16 de octubre de 2014, ya concurría causa de disolución antes de que finalizara el plazo de ejecución establecido. Ahora bien, olvida y debe remarcarse que nunca se ha invocado como causa de resolución de la adjudicación del PAU, la declaración de concurso. Por tanto esa fecha de declaración del concurso, no puede utilizarse a los efectos de establecer la existencia de causa de disolución anterior y ello siguiendo el criterio objetivo establecido en la legislación contractual supletoriamente de aplicación que establece literalmente en su artículo 112.7 del TRLCAP que señala lo siguiente:

*“En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de la fase de liquidación, la Administración potestativamente continuará el contrato si el contratista prestare las garantías suficientes a juicio de aquélla para su ejecución.”*

Por lo tanto, como bien dice el propio órgano consultivo esa es una causa de disolución potestativa, y precisamente por ese carácter potestativo, no fue utilizada por el Ayuntamiento como causa de disolución a la hora de elaborar el informe jurídico, máxime y precisamente, porque las garantías suficientes a que hace referencia la ley estaban constituidas en el aval del 7% que aseguraba la terminación de la obra de urbanización.

En consecuencia, si es potestativa y no ha sido invocada, es obvio que esa fecha de declaración de concurso no puede utilizarse para establecer la existencia de causa anterior al incumplimiento de plazos, nunca estableciéndose en el Informe emitido por esta Secretaría el 11 de noviembre de 2016 como causa de resolución la declaración de concurso del Agente Urbanizador recogida en el artículo 111 apartado b) del TRLCAP, sino la de la apertura de la fase de liquidación, recogida en el artículo 112 apartado 2 del TRLCAP, siendo ésta como es una causa de resolución automática y forzosa distinta de la primera.

Efectivamente, el auto por el que se abre la fase de liquidación y se disuelve la entidad mercantil que ejerce las funciones de Agente Urbanizador se dicta el 16 de noviembre, sólo nueve días antes de que venza el plazo para ejecutar la obra, pero lo relevante jurídicamente no es la fecha en que se dicta el auto sino la fecha en que esa resolución adquiere firmeza, la cual se produce después de cinco días hábiles a partir de la notificación del mismo.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que el auto se notifica el día 20 de noviembre de 2015, y que el plazo para interponer el correspondiente recurso vence el 27 de noviembre de 2015, pudiendo ser recurrido hasta las 15 horas del día siguiente: 28 de noviembre de 2015, **la firmeza se produce, por imperio de la ley el 29 de noviembre de 2015**, fecha desde la que no cabe recurso alguno contra el mismo. Así que, lo cierto es que la resolución por la que se abre la liquidación de la sociedad y se disuelve la misma se produce y tiene efectos jurídicos cuatro días después del vencimiento del plazo y de su prórroga.

Pues bien, pese al empeño del dictamen de tratar de reconducir la causa de resolución a la declaración de concurso, debe destacarse que esta no es sino la APERTURA DE LA FASE DE LIQUIDACIÓN. Y siendo así, la fecha de la causa de resolución es la de 29 de noviembre de 2015, fecha de firmeza de la resolución que abre la fase de liquidación, siendo esta fecha posterior y no anterior a los incumplimientos de sus obligaciones como Agente Urbanizador recogidos en el informe.

### **TERCERA CONSIDERACIÓN JURÍDICA.- Incautación del aval**

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente y demostrada la culpabilidad y responsabilidad del Agente Urbanizador haría innecesaria la fundamentación en relación a la incautación de la fianza en el supuesto de declaración de concurso que expone el dictamen del Consejo Consultivo, siendo de aplicación el artículo 113.4 del TRLCAP, llevando aparejada la incautación de la garantía además de la fijación de la indemnización procedente a la Administración por los daños y perjuicios ocasionados en lo que exceda del importe de la garantía incautada

Con independencia de la causa de resolución de la adjudicación del PAU, lo cierto es que la garantía constituida tiene un objeto declarado según el propio TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre (texto de aplicación) que van más allá de garantizar los eventuales incumplimientos del agente urbanizador. Así, en su artículo 118.4 se establece que: *“con independencia de las medidas establecidas en la letra d) del número 3 del artículo 110, con objeto de garantizar el cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora, el urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deben retribuirle, mediante otras garantías”*

El artículo 110.3 d) de dicho texto refundido prevé una garantía que no lo es para asegurar incumplimientos del urbanizador sino para las propias previsiones de la actuación urbanizadora: *“asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tenga por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa y 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 refiera a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta”*.

Este precepto, en el ámbito exclusivo de la gestión y actuación urbanizadora, da una finalidad a la garantía distinta o que va más allá de la establecida en el ámbito de la contratación pública. Concretamente la garantía lo es no para asegurar los incumplimientos del contratista o Agente Urbanizador, sino de forma objetiva el cumplimiento de las propias previsiones recogidas en el PAU.

Además el importe de DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS (2.777.304,61 €), otorgado por la entidad financiera CAJA RURAL INTERMEDITERRÁNEA, Sociedad Cooperativa de Crédito (CAJAMAR), que responde y asegura el cumplimiento de la totalidad de las previsiones establecidas en el citado Programa de Actuación Urbanizadora, de conformidad a lo establecido en el artículo 110.3 d) del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprobó el TRLOTAU, no es con mucho suficiente para llegar a la responsabilidad que conllevan el elevado importe reflejado en la valoración económica realizada en el Informe Técnico emitido y en el que toma en consideración la valoración de las partidas pendientes de ejecutar, resultando completamente proporcionada la ejecución íntegra del AVAL y claramente insuficiente frente a las obligaciones pendientes.

#### **CUARTA CONSIDERACIÓN JURÍDICA.- Conclusión definitiva**

Por todo lo expuesto siempre serían anteriores como causa de resolución los incumplimientos contractuales esenciales referidos, debiéndose tenerse en cuenta que las irregularidades por lo que se refiere al suministro eléctrico de las parcelas se vienen sucediendo de forma continuada desde el año 2008. Pero en todo caso, la más absoluta inactividad se produce desde noviembre de 2014, en que el Agente Urbanizador rompe toda comunicación con la distribuidora eléctrica. Y desde luego, la caducidad del expediente en marzo de 2015, sin comunicación ni aviso alguno al Ayuntamiento, acaecen siempre antes de la entrada en fase de liquidación y disolución de la mercantil GEDÍAZ SUELO, S.A.

Así y considerando que el Agente Urbanizador dejó cancelar por inactividad el expediente 348312090050, tramitado ante la compañía UNION FENOSA y que, cuando menos, desde el mes de marzo de 2.015, se puede establecer que de forma objetiva se produjo la paralización de la obra de urbanización y por tanto que el incumplimiento de los compromisos establecidos tanto en la Proposición Jurídico-Económica como en el Convenio Urbanístico, al impedir desde ese momento la posibilidad de ejecución y entrega de la urbanización, por tanto como incumplimiento tasado de una obligación contractual esencial, recogido en el artículo 111. g) del TRLCAP y cuyo hecho ha sido ratificado en el Informe del CROTU, sin que pueda dejar duda alguna que la fecha es con mucho, cronológicamente anterior a la reflejada como última causa de resolución que es la liquidación de la empresa, como consecuencia del concurso de acreedores, se considera por esta Secretaría que debe ser la primera causa de resolución y así quedará recogida en los puntos que culmina el presente Informe y de las cuales se propondrá su resolución al Ayuntamiento-Pleno como órgano competente para la resolución del presente expediente.

Vistos los ANTECEDENTES DE HECHO Y LAS CONSIDERACIONES JURÍDICAS reflejadas en los apartados anteriores, se propone al Ayuntamiento-Pleno en la sesión ordinaria a celebrar en la fecha de 24 de abril de 2.017, de conformidad a lo establecido en el artículo 114.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, la adopción de los siguientes Acuerdos:

**PRIMERO.-** Resolver la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 26 y 27 del P.O.M. de Horche, por incumplimiento culpable imputable al Agente Urbanizador, ante la causa tasada establecida en el artículo 111. g) del TRLCAP por incumplimiento de obligaciones contractuales esenciales y ello al considerar que el Agente Urbanizador dejó cancelar por inactividad el expediente 348312090050 tramitado ante la compañía UNIÓN FENOSA, S.L. lo que produjo la paralización de la obra de urbanización, cuando menos de forma objetiva desde el mes de marzo de 2.015, incumpliendo por tanto los términos de los plazos establecidos en el Convenio Urbanístico y posteriormente prorrogados e impidiendo por tanto desde ese momento la posibilidad de ejecución y entrega de la urbanización, cuyo hecho ha sido ratificado en el Informe del CROTU, sin que pueda dejar duda alguna que la fecha es con mucho, cronológicamente anterior a la reflejada como última causa de resolución que es la liquidación de la empresa, como consecuencia del concurso de acreedores.

**SEGUNDO.-** Aprobar los efectos de la resolución que suponen la extinción de la programación, la cancelación del Convenio Urbanístico y la cancelación de la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador a GEDÍAZ SUELO, S.A, dejando constancia de que no existen terrenos dentro del ámbito urbanístico que hayan adquirido la condición de solar.

**TERCERO.-** Admitir con base a lo referido en el contenido del Informe Jurídico de fecha 11 de noviembre de 2016, las alegaciones al expediente presentadas por Dña.María Reig Rincón de Arellano, con D.N.I./N.I.F. n.º. en representación de la Sociedad de Gestión de Activos Inmobiliarios (SAREB), con C.I.F. n.º. B-849217558, como mercantil propietaria de las parcelas RP-6 y RP-9.

**CUARTO.-** Inadmitir en base igualmente a lo referido en el Informe Jurídico las alegaciones presentadas al expediente por **D. Emilio Díaz Bravo**, en su condición de Administrador Único de la mercantil GEDIAZ SUELO, S.A. hasta la fecha de 16 de noviembre de 2.015, así como establecer que éste carece de legitimación jurídica para representar cualquier interés en nombre de la mercantil en liquidación referida, tal y como se expone en el contenido del Dictamen emitido por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

**QUINTO.-** Incoar el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación de los terrenos mediante el régimen de gestión directa establecido en el art 116 del TRLOTAU, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que le sustituya.

**SEXTO.-** Proceder a la incautación del AVAL n.º: 73.799, por importe de DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS (2.777.304,61 €), otorgado por la entidad financiera CAJA RURAL INTERMEDITERRÁNEA, Sociedad Cooperativa de Crédito (CAJAMAR), con C.I.F. n.º. A-83996330, depositada por el Agente Urbanizador con anterioridad a la firma del Convenio Urbanístico, conforme a lo establecido en el artículo 110.3 letra d) del TRLOTAU y, a tal efecto, requerir a la citada entidad para que realice el ingreso, que deberá hacerse efectivo en los plazos que fija el art. 62 de la Ley General Tributaria y el Reglamento General de Recaudación y en la cuenta bancaria que se determine. Dicho aval responderá de los efectos económicos que se establezcan en el procedimiento de liquidación que se establece en el punto siguiente.

Además el Agente Urbanizador deberá indemnizar a esta Administración de los daños y perjuicios ocasionados en cuanto excedan de la garantía incautada, conforme a lo establecido en el artículo 113.3 del TRLCAP.

**SÉPTIMO.-** Proceder a la apertura de un procedimiento de liquidación en el que se determine cuáles son los perjuicios causados a los intereses públicos, y en su caso, su cuantificación.

**OCTAVO.-** Incoar procedimiento declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos fijados por la normativa urbanística, el planeamiento y el convenio urbanístico suscrito.



**NOVENO.-** Notificar el contenido del presente acuerdo a la Administrador Concursal-Liquidador de la mercantil GEDÍAZ SUELO, S.A., a la citada entidad avalista, y a los propietarios y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en el ámbito, con expresión de los recursos que correspondan, órgano ante el que hayan de interponerse y el plazo para su interposición, así como publicar Anuncio del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

**DÉCIMO.-** Comunicar el presente acuerdo al Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico.”

D. Santiago Cortés señala que está de acuerdo en que ha habido elementos determinantes en la evolución del sector inmobiliario y que se ha originado una fuerte crisis económica, lo que determina que el Ayuntamiento tenga que adoptar resoluciones en materia urbanística, si bien considera que en este caso es excesivo decir que ha habido un incumplimiento culpable por parte de un particular, y que por ello se abstendrán en el presente punto del orden del día.

Por el Sr. Secretario se informa que el incumplimiento culpable no se refiere a un particular sino al Agente Urbanizador, en tanto en cuanto no ha llevado a cabo en el plazo establecido las obligaciones urbanísticas derivadas del PAU.

D. Santiago Cortés, vista la situación actual del sector urbanístico, anima a la Corporación a la revisión del POM.

El Sr. Alcalde comenta que la revisión del POM se llevará a cabo cuando corresponda y que en el momento actual es preciso adoptar otros acuerdos, recordando que D. Santiago Cortés no hizo ninguna objeción en el momento de la elaboración del POM en 2004.

D. Santiago Cortés manifiesta que en 2004 no había la previsión de crisis que se iba a producir en los años posteriores, y por lo tanto entre el 6 de diciembre de 2003 y 6 de enero de 2004 del periodo de información pública, no podía predecir lo que iba a ocurrir ya que no tiene dotes de adivino. Asimismo recuerda que él entra en el Ayuntamiento en 2011.

El Sr. Alcalde comenta que el POM de 2004 era un plan muy ambicioso que preveía la edificación en el municipio de viviendas para 30.000 habitantes, y que D. Santiago Cortés podía haber dicho que esa previsión era excesiva para Horche.

D. Santiago Cortés reitera que él no entra en el Ayuntamiento hasta 2011, y que desde esa fecha viene solicitando del Ayuntamiento que se tomen medidas en el tema urbanístico.

El Sr. Alcalde expone que el Ayuntamiento a lo largo de lo que ha significado la tramitación previa y posterior ejecución del PAU de los Sectores 26 y 27, no ha hecho otra cosa que velar por la función pública que supone la ordenación del territorio y el urbanismo, facilitando e intentando que por la mercantil GEDIAZ SUELO, S.A. en su calidad de Agente Urbanizador fuera finalizada la obra de urbanización, pero lo que de ninguna manera hubiera podido hacer, como por otro lado se pretendió en el pasado, recibir una urbanización sin que las parcelas contaran con todos los servicios, o tramitar expedientes como el de retasación solicitado sin contar con toda la documentación para que su resolución pudiera ser plenamente motivada, con los efectos jurídicos y económicos que su aprobación causaría. Por todo ello fueron concedidas distintas prórrogas y suspensiones del plazo de ejecución e incluso, la posibilidad de adhesión a un convenio de acreedores, y todo ello porque, como se establece en la normativa, la resolución de la adjudicación del PAU, que hoy se presenta para su aprobación se considera como una medida última, y como tal medida última ha sido adoptada.

D. Eugenio José González comenta que en las alegaciones formuladas por GEDIAZ SUELO S.A. se recoge el Decreto de Alcaldía 423/2013, en el que se acepta la propuesta de suspensión de determinados capítulos de jardinería, mobiliario y otros, y pregunta si la ejecución de esos capítulos está garantizada.

Por el Sr. Secretario se informa que en 2013 se estaba ejecutando el POM y el Ayuntamiento consideró que no resultaba conveniente ejecutar esas partidas para evitar daños y posibles robos, posponiéndose dicha ejecución hasta el momento de finalización del

PAU, si bien en cualquier caso las partidas mencionadas están garantizadas por escrito a favor del Ayuntamiento.

Terminado el debate del presente punto del orden del día, los asistentes con los votos a favor del Grupo Socialista (7 votos) y con la abstención del Grupo Popular (3 votos) aprueban la anterior moción de Alcaldía.

#### **V.- MOCIONES DE URGENCIA**

El Sr. Alcalde pregunta a los presentes si desean someter a consideración del Pleno alguna moción no incluida en el orden del día.

D. Santiago Cortés considera urgente dirigir carta a la Junta de Comunidades para solicitar que se dote de cantidad en los presupuestos de dicho organismo, para acometer las obras de arreglo de la carretera de la Fuensanta.

Aprobada por unanimidad la urgencia de la presente moción se procede a su debate.

D. Santiago Cortés justifica la moción presentada, dado que en pleno anterior se había comentado por el Sr. Alcalde que en visita a Horche realizada por la Sra. Consejera de Fomento se había previsto la cesión de la mencionada carretera, previéndose asimismo el compromiso del arreglo por parte de la Junta del firme y señales, así como las cunetas y algún vial que da acceso a la zona de la Fuensanta, pero que no obstante en los presupuestos de la Junta para 2017 no figura consignada ninguna cantidad para tal fin. Por ello considera conveniente que se formalice la mencionada petición a la Junta de Comunidades a través de su Presidente, al objeto de que se dé cumplimiento al compromiso adquirido

El Sr. Alcalde comenta que la Sra. Consejera en la visita a Horche le comentó que estuviese tranquilo que la cesión se iba a formalizar en la presente legislatura y posiblemente en 2017. Que actualmente no ha realizado gestiones con la nueva Consejera nombrada a consecuencia del fallecimiento de la anterior, y que esperará unos días para solicitar una nueva reunión a través del Delegado de la Junta y del Director Provincial, si bien cree que si no están aprobados los presupuestos difícilmente podrán llevarse a cabo las obras de arreglo de la carretera.

D. Santiago Cortés señala que aunque se hubiesen aprobado los presupuestos de la Junta, las obras de la carretera no estaban consignadas.

El Sr. Alcalde comenta que aunque no hubiese consignación presupuestaria, se podría hacer con una modificación presupuestaria.

El Sr. Alcalde reitera que antes de tomar ninguna decisión, primero quiere mantener la reunión citada y luego el Pleno decidirá lo procedente.

Seguidamente los asistentes rechazan la anterior moción de urgencia, con los votos a favor del Grupo Popular (3 votos) y con los votos en contra del Grupo Socialista (7 votos).

#### **VI.- RUEGOS Y PREGUNTAS**

##### Ruegos

De D. Santiago Cortés, solicitando que se busque emplazamiento para la Picota que hace 10 años ofreció Juan Francisco Ruiz y que así se lo volvió a recordar el pasado viernes con ocasión de la apertura de una exposición de pintura.

El Sr. Alcalde manifiesta que estaba previsto el emplazamiento en la zona de la Avenida que va al cementerio donde hay unas naves: que estaba asimismo previsto llevar a cabo una permuta con los propietarios de dichas naves pero las gestiones no fructificaron, y que volverá nuevamente a retomarse el tema, pero que no obstante podría buscarse un nuevo emplazamiento entre todos.

##### Preguntas

1ª.- De D<sup>a</sup>. Elena Martínez, sobre estado del expediente del derrumbamiento del muro de la C/ Cristóbal Pérez Pastor.

El Sr. Alcalde contesta que está en fase de concesión de un plazo a la propiedad para su ejecución con arreglo al proyecto redactado, y que una vez concluido el plazo se

procedería en su caso a la ejecución subsidiaria a cargo del Ayuntamiento y exigiendo los costes a la propiedad.

D<sup>a</sup>. Elena Martínez pregunta si la zona está cortada.

El Sr. Alcalde comenta que efectivamente está cortada la zona, pero que no obstante alguien que en algún momento quiera pasar, puede abrir y pasar con el vehículo.

2<sup>a</sup>.- De D. Eugenio José González, sobre quien financia las obras de los caminos y el asfaltado de la C/ Convento.

El Sr. Alcalde contesta que la reparación de caminos se costea por el Ayuntamiento con cargo a los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo, y que en relación con el asfaltado de la C/ Convento, había un blandón que era necesario reparar, levantando las tapas y la conexión de agua para la depuradora y colocando una valla de protección detrás de la zona de los contenedores, y añadiendo que la empresa que hizo el asfaltado subsanará las deficiencias primeras.

Y no habiendo otros asuntos de que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión a las veintiuna horas, extendiéndose la presente acta.

Vº Bº

El Alcalde

Fdo: Juan Manuel Moral Calvete

EL Secretario-Interventor

Fdo: Rafael Izquierdo Núñez

(Documento firmado electrónicamente)