

RESUMEN DE ACUERDOS ADOPTADOS POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE 18 DE ENERO DE 2022.

1.- EXPEDIENTE 16585/2021. CONCESIÓN DEMANIAL DE LOS BARES-CAFETERÍAS UBICADOS EN DIVERSAS INSTALACIONES DEPORTIVAS. CLASIFICACIÓN OFERTAS.

A la vista del expediente de contratación patrimonial tramitado para el otorgamiento de la concesión demanial de los bares-cafeterías ubicados en diversas instalaciones deportivas (Palacio Multiusos, Piscina Fuente de la Niña, Piscina Huerta de Lara, Polideportivo David Santamaría y Complejo Deportivo Jerónimo de la Morena) del Ayuntamiento de Guadalajara, y a la vista del dictamen de la Mesa de Contratación de 4 de enero de 2022, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los miembros presentes, acuerda:

Primero.- Clasificar las ofertas admitidas en el procedimiento abierto para el otorgamiento de la concesión demanial de los bares-cafeterías ubicados en diversas instalaciones deportivas del Ayuntamiento de Guadalajara:

Lote 1. Palacio Multiusos	EXCLUSIVAS ORDESA SL
Lote 2. Piscina Fuente de la Niña	EXCLUSIVAS ORDESA SL
Lote 3. Piscina Huerta de Lara	EXCLUSIVAS ORDESA SL
Lote 4. Polideportivo David Santamaría	EXCLUSIVAS ORDESA SL
Lote 5. Complejo Deportivo Jerónimo de la Morena	EXCLUSIVAS ORDESA SL

Segundo.- Requerir a través del órgano de contratación al único licitador Exclusivas Ordesa SL, la aportación de documentos exigidos en la cláusula 16 del PCAP (capacidad de obrar, representación, solvencia y garantía), en el plazo de 10 días hábiles a contar desde el envío o del aviso de la comunicación, en cumplimiento de la disposición adicional decimoquinta de la Ley de Contratos del Sector Público.

2.- EXPEDIENTE 566/2022. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DEMANIAL EN EL PARQUE DE LA CONCORDIA MEDIANTE QUIOSCO-RESTAURANTE-TERRAZA.

Visto el informe de la Responsable jurídica de la Sección de Patrimonio, conforme a lo establecido en el artículo 109.1 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP), y actuando como órgano de contratación, en virtud de lo establecido en la Disposición adicional segunda apartado 3º del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante TRLCSP), la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los miembros presentes, acuerda:

Primero.- Incoar expediente de resolución del contrato de concesión demanial

en el Parque de la Concordia mediante quiosco-restaurante-terraza formalizado el 19 de octubre de 2015 con Don Jaime Agustín López Gabarda en su condición de concesionario, por incumplimiento por este último de las obligaciones establecidas en los apartados 8 y 9 de la cláusula 8.1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) en relación con la cláusula 8.2 de este mismo Pliego, así como por incurrir en las causas de extinción de la concesión de la cláusula 18.1 del PCAP en relación con la Cláusula Séptima del Contrato.

Segundo.- Tomar audiencia y vista del expediente al interesado por un plazo de diez días naturales, de conformidad con el artículo 109.1 a) del RGLCAP, así como tomar audiencia y vista del expediente en su condición de avalista, por igual plazo de diez días naturales, al Banco Sabadell, al proponerse la incautación de la garantía definitiva conforme con el artículo 225.4 del TRLCSP y la cláusula 18.4 del PCAP; todo ello en aplicación del artículo 109.1 b) del RGLCAP y del artículo 97.2 del TRLCSP.

Tercero.- Declarar la urgencia de todos los trámites e informes preceptivos correspondientes a este expediente de resolución en aplicación del artículo 109.2 del RGLCAP.

3.- EXPEDIENTE 8089/2021. SOLICITUD DE RETASACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SNP AMPLIACIÓN DEL RUISEÑOR.

El 13 de julio de 2021, la Junta de Gobierno Local, adoptó acuerdo por el que se sometió a trámite de audiencia la propuesta de retasación a la baja del presupuesto de la Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Urbanizadora. Memoria y Cuenta detallada y justificada de los gastos de urbanización del Sector SNP 07 "Ampliación del Ruiseñor".

Notificado el acuerdo a los propietarios de suelo y demás interesados en el Sector, durante este período se han presentado las siguientes alegaciones, que son objeto de los informes de la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano, Infraestructuras, Limpieza y Sostenibilidad, cuyo contenido se incorpora al de la presente resolución como fundamento de la misma, y que a continuación se transcriben:

1. Informe de contestación a las alegaciones presentadas por D. Félix Calvo Ortega, y Dña. María del Pilar González Sánchez-Gúzman:

"Expediente: 8089/2021

Procedimiento: Solicitud de retasación de los gastos de urbanización del Sector SNP Ampliación del Ruiseñor. Informe a alegaciones.

El 1 de Septiembre de 2021, D. Félix Calvo Ortega y Dña. María del Pilar González Sánchez-Guzmán, presentaron escrito de alegaciones en el expediente de retasación de gastos de urbanización del Sector SNP 07 Ampliación del Ruiseñor.

En el presente informe se da contestación a las mismas.

PRIMERA. Queja de D. Félix Calvo respecto de la documentación remitida.

En el expediente administrativo se hace constar la remisión de la documentación solicitada, de hecho el alegante en el siguiente párrafo manifiesta conocer su contenido.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento es el funcionario que acredita que la copia remitida a D. Félix Calvo es la misma que se aprobó en la Junta de Gobierno Local. Con independencia de la hora en que se firme una copia lo relevante es que su contenido sea el aprobado en Junta de Gobierno.

SEGUNDA. Extinción de la personalidad de la UTE.

La absorción de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. por NEINOR HOMES, S.A., no afecta a la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora. Esta circunstancia, en lo que respecta a la contratación administrativa se contempla en el artículo 69.9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que prevé que se continúe con la ejecución del contrato con la administración.

TERCERO. Actos administrativos previos nulos.

El Ayuntamiento de Guadalajara en Pleno de 29 de enero de 2021, aprobó la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SNP 07 Ampliación del Ruiseñor. Este acuerdo fue recurrido por el alegante, desestimando el Pleno del Ayuntamiento su recurso el 28 de mayo de 2021.

El hecho de que haya sido recurrido ante la jurisdicción contencioso administrativa no lo convierte en nulo. Solo será si el Tribunal así lo considera. Es más, el Pleno del Ayuntamiento no lo ha considerado así, por lo que no ha paralizado la ejecución de la obra. Esta retasación a la baja atiende al presupuesto previsto en una modificación del Proyecto de Urbanización, que responde a la ordenación prevista en la modificación del Plan Parcial.

El Ayuntamiento de Guadalajara debe velar porque las obras que se pasen al cobro a los propietarios sean las realmente ejecutadas, por lo que los costes de urbanización deben atender a la ordenación vigente, y no a una anterior que ya no se va a ejecutar.

La posibilidad de aprobar retasaciones a la baja, se encuentra recogida en el artículo 111 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de Castilla La Mancha, para ajustar los costes de ejecución de la obra a la liquidación que se realice con el adjudicatario, siendo en el presente supuesto consecuencia obligada de la modificación del Plan Parcial del Sector y consecuentemente de la modificación del Proyecto de Urbanización.

Tanto de uno como de otro documento se ha realizado notificación al alegante que por tanto ha podido conocer las obras que se van a ejecutar con sus mediciones, cuadro de precios o presupuesto.

La liquidación provisional del coste de urbanización, se aprobó con el Proyecto de Reparcelación aprobado en el año 2007, no obstante la retasación que se tramita

justifica su modificación, también con carácter provisional en tanto y en cuanto no se concluya la urbanización y se convierta en definitiva.

En cualquier caso, no se encuentra justificada la referencia realizada a la necesidad de tramitar el presente procedimiento conforme al artículo 125 bis del Texto Refundido de la LOTAU, puesto que no nos encontramos ante un supuesto de modificación del Programa de Actuación Urbanizadora sino ante una retasación a la baja de los coste de urbanización, para que los propietarios del suelo abonen la obra realmente ejecutada.

CUARTA. Infracción del RD 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Mediante el presente procedimiento se ha otorgado audiencia a todos los propietarios del Sector SNP 07, afectados además de por la retasación por la Memoria y Cuenta Detallada y Justificada de los gastos de urbanización consecuencia de la misma.

La retasación que se tramita es a la baja y no al alza porque los costes de urbanización aprobados no son solo los que se contemplaban en la Proposición Jurídico Económica aprobada en el año 2005 con la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora sino que a estos hay que sumarles las retasaciones posteriores aprobadas y que han sido objeto incluso de sentencia judicial firme. Se recoge esta información en la documentación presentada por el Agente Urbanizador con la solicitud.

QUINTA. Información confusa.

El alegante ha dispuesto además de los instrumentos del planeamiento, del proyecto de urbanización, y de la Memoria y Cuenta Detallada y Justificada de los gastos de urbanización. Desconocemos los motivos por los que considera que la información facilitada es confusa.

SEXTA. Infracción del RD 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

El alegante hace referencia permanentemente a una legislación que aún estando vigente, sólo lo está de manera supletoria, y para el supuesto de no regulación en la legislación urbanística de Castilla La Mancha. Considera que no se han aplicado unos preceptos que no están previstos para un supuesto como el presente, puesto que el Reglamento de Gestión Urbanística del Estado de 1978 no recoge la figura de la retasación, y tampoco la del Agente Urbanizador tal y como la regula la legislación castellano manchega.

SÉPTIMA. Garantías.

Respecto de la aplicación del artículo 118.4 del Texto Refundido de la LOTAU, como

ya se ha venido reiterando por este Ayuntamiento, se refiere al cobro por anticipado de gastos de urbanización por parte del Agente Urbanizador, bien sea en terrenos o en dinero. Así lo ha indicado la sentencia del Juzgado de lo contencioso administrativo de Guadalajara de 20 de diciembre de 2016 en la que se indicaba: “Por último, y por lo que se refiere a la prestación de las garantías recogidas en el artículo 118.4 del TRLOTAU, debe decirse que la misma resulta de aplicación en aquellos supuestos en que la retribución del agente urbanizador se verifique con la cesión de terrenos o en el supuesto de que este reclamase de forma anticipada el abono de los gastos de urbanización, lo que no acontece en el caso enjuiciado.”

En lo referido a la garantía prevista en el artículo 110.3 del Texto Refundido de la LOTAU, y 75 del Reglamento de Ejecución Urbanística de Castilla La Mancha, deberá acomodarse al resultado de la tramitación del presente expediente administrativo. En este sentido dice el artículo 75 del Reglamento de la Actividad de Ejecución que “el importe de la garantía no podrá ser inferior al siete por ciento del coste de ejecución material por contrata, excluido el impuesto sobre el valor añadido, o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al ámbito. Cualesquiera variaciones al alza que se produzcan sobre el referido coste determinarán la obligación de ampliar la garantía prestada, para que siempre y en todo caso esta supere el porcentaje establecido. Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la Administración actuante lo requiera, ya sea de oficio, ya sea a instancia de persona interesada.”

Por lo expuesto se informa desfavorablemente las alegaciones presentadas por D. Félix Calvo Ortega y Dña. Maria del Pilar González Sánchez-Guzmán, en el expediente de retasación de gastos de urbanización del Sector SNP 07 Ampliación del Ruiseñor.”

2. Informe de contestación a las alegaciones presentadas por: D. Antonio Luis López García y D. Jesús David López García:

“Expediente: 8089/2021

Procedimiento: Solicitud de retasación de los gastos de urbanización del Sector SNP Ampliación del Ruiseñor. Informe a alegaciones.

El 3 de Septiembre de 2021, D. Antonio Luis López García y Don Jesús David López García, presentaron escrito de alegaciones en el expediente de retasación de gastos de urbanización del Sector SNP 07 Ampliación del Ruiseñor.

En el presente informe se da contestación a las mismas.

PRIMERA. Documentación que integra el expediente administrativo.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento es el funcionario que acredita que la copia remitida es la misma que se aprobó en la Junta de Gobierno Local. Con independencia de la hora en que se firme una copia lo relevante es que su contenido sea el aprobado en Junta de Gobierno.

SEGUNDA. Extinción de la personalidad de la UTE.

La absorción de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. por NEINOR HOMES, S.A., no afecta a la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora. Esta circunstancia, en lo que respecta a la contratación administrativa se contempla en el artículo 69.9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que prevé que se continúe con la ejecución del contrato con la administración.

TERCERO. Actos administrativos previos nulos.

El Ayuntamiento de Guadalajara en Pleno de 29 de enero de 2021, aprobó la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SNP 07 Ampliación del Ruiseñor.

El hecho de que haya sido recurrido ante la jurisdicción contencioso administrativa no lo convierte en nulo. Solo será si el Tribunal así lo considera. Es más, el Pleno del Ayuntamiento no lo ha considerado así, desestimando un recurso presentado.

Esta retasación a la baja atiende al presupuesto previsto en una modificación del Proyecto de Urbanización, que responde a la ordenación prevista en la modificación del Plan Parcial.

El Ayuntamiento de Guadalajara debe velar porque las obras que se pasen al cobro a los propietarios sean las realmente ejecutadas, por lo que los costes de urbanización deben atender a la ordenación vigente, y no a una anterior que ya no se va a ejecutar.

La posibilidad de aprobar retasaciones a la baja, se encuentra recogida en el artículo 111 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de Castilla La Mancha, para ajustar los costes de ejecución de la obra a la liquidación que se realice con el adjudicatario, siendo en el presente supuesto consecuencia obligada de la modificación del Plan Parcial del Sector y consecuentemente de la modificación del Proyecto de Urbanización.

Tanto de uno como de otro documento se ha realizado notificación al alegante que por tanto ha podido conocer las obras que se van a ejecutar con sus mediciones, cuadro de precios o presupuesto.

La liquidación provisional del coste de urbanización, se aprobó con el Proyecto de Reparcelación aprobado en el año 2007, no obstante la retasación que se tramita justifica su modificación, también con carácter provisional, en tanto y en cuanto no se concluya la urbanización y se convierta en definitiva.

En cualquier caso, no se encuentra justificada la referencia realizada a la necesidad de tramitar el presente procedimiento conforme al artículo 125 bis del Texto Refundido de la LOTAU, puesto que no nos encontramos ante un supuesto de modificación del Programa de Actuación Urbanizadora sino ante una retasación a la baja de los coste

de urbanización, para que los propietarios del suelo abonen la obra realmente ejecutada.

CUARTA. Infracción del RD 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Mediante el presente procedimiento se ha otorgado audiencia a todos los propietarios del Sector SNP 07, afectados además de por la retasación por la Memoria y Cuenta Detallada y Justificada de los gastos de urbanización consecuencia de la misma.

La retasación que se tramita es a la baja y no al alza porque los costes de urbanización aprobados no son solo los que se contemplaban en la Proposición Jurídico Económica aprobada en el año 2005 con la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora sino que a estos hay que sumarles las retasaciones posteriores aprobadas y que han sido objeto incluso de sentencia judicial firme. Se recoge esta información en la documentación presentada por el Agente Urbanizador con la solicitud.

QUINTA. Información confusa.

Los alegantes han dispuesto, además de los instrumentos del planeamiento, del proyecto de urbanización, y de la Memoria y Cuenta Detallada y Justificada de los gastos de urbanización. Desconocemos los motivos por los que considera que la información facilitada es confusa.

SEXTA. Infracción del RD 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Los alegantes hacen referencia permanentemente a una legislación que aún estando vigente, sólo lo está de manera supletoria, y para el supuesto de no regulación en la legislación urbanística de Castilla La Mancha. Considera que no se han aplicado unos preceptos que no están previstos para un supuesto como el presente, puesto que el Reglamento de Gestión Urbanística del Estado de 1978 no recoge la figura de la retasación, y tampoco la del Agente Urbanizador tal y como la regula la legislación castellano manchega.

SÉPTIMA. Garantías.

Respecto de la aplicación del artículo 118.4 del Texto Refundido de la LOTAU, como ya se ha venido reiterando por este Ayuntamiento, se refiere al cobro por anticipado de gastos de urbanización por parte del Agente Urbanizador, bien sea en terrenos o en dinero. Así lo ha indicado la sentencia del Juzgado de lo contencioso administrativo de Guadalajara de 20 de diciembre de 2016 en la que se indicaba: "Por último, y por lo que se refiere a la prestación de las garantías recogidas en el artículo 118.4 del TRLOTAU, debe decirse que la misma resulta de aplicación en aquellos supuestos en que la retribución del agente urbanizador se verifique con la cesión de terrenos o en el

supuesto de que este reclamase de forma anticipada el abono de los gastos de urbanización, lo que no acontece en el caso enjuiciado.”

En lo referido a la garantía prevista en el artículo 110.3 del Texto Refundido de la LOTAU, y 75 del Reglamento de Ejecución Urbanística de Castilla La Mancha, deberá acomodarse al resultado de la tramitación del presente expediente administrativo. En este sentido dice el artículo 75 del Reglamento de la Actividad de Ejecución que “el importe de la garantía no podrá ser inferior al siete por ciento del coste de ejecución material por contrata, excluido el impuesto sobre el valor añadido, o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al ámbito. Cualesquiera variaciones al alza que se produzcan sobre el referido coste determinarán la obligación de ampliar la garantía prestada, para que siempre y en todo caso esta supere el porcentaje establecido. Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la Administración actuante lo requiera, ya sea de oficio, ya sea a instancia de persona interesada.”

Por lo expuesto se informa desfavorablemente las alegaciones presentadas por D. Antonio Luis López García y Don Jesús David López García, en el expediente de retasación de gastos de urbanización del Sector SNP 07 Ampliación del Ruiseñor.”

3. Informe de contestación a las alegaciones presentadas por D. Maria del Carmen Ballesteros Diego:

“Expediente: 8089/2021

Procedimiento: Solicitud de retasación de los gastos de urbanización del Sector SNP Ampliación del Ruiseñor. Informe a alegaciones.

El 9 de Septiembre de 2021, D. Maria del Carmen Ballesteros Diego, presentó escrito de alegaciones en el expediente de retasación de gastos de urbanización del Sector SNP 07 Ampliación del Ruiseñor.

En el presente informe se da contestación a las mismas.

PRIMERA. Documentación que integra el expediente administrativo.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento es el funcionario que acredita que la copia remitida es la misma que se aprobó en la Junta de Gobierno Local. Con independencia de la hora en que se firme una copia lo relevante es que su contenido sea el aprobado en Junta de Gobierno.

SEGUNDA. Extinción de la personalidad de la UTE.

La absorción de QUABIT INMOBILIARIA, S.A. por NEINOR HOMES, S.A., no afecta a la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora. Esta circunstancia, en lo que respecta a la contratación administrativa se contempla en el artículo 69.9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que prevé que se

continúe con la ejecución del contrato con la administración.

TERCERO. Actos administrativos previos nulos.

El Ayuntamiento de Guadalajara en Pleno de 29 de enero de 2021, aprobó la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SNP 07 Ampliación del Ruiseñor. La impugnación judicial de este acuerdo no determina su nulidad.

El hecho de que haya sido recurrido ante la jurisdicción contencioso administrativa no lo convierte en nulo. Solo será si el Tribunal así lo considera. Es más, el Pleno del Ayuntamiento no lo ha considerado así, por lo que desestimo un recurso de reposición presentado. En cualquier caso esta retasación a la baja atiende al presupuesto previsto en una modificación del Proyecto de Urbanización, que responde a la ordenación prevista en la modificación del Plan Parcial.

El Ayuntamiento de Guadalajara debe velar porque las obras que se pasen al cobro a los propietarios sean las realmente ejecutadas, por lo que los costes de urbanización deben atender a la ordenación vigente, aprobada por el Pleno y no a una anterior que ya no se va a ejecutar.

La posibilidad de aprobar retasaciones a la baja, se encuentra recogida en el artículo 111 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de Castilla La Mancha, para ajustar los costes de ejecución de la obra a la liquidación que se realice con el adjudicatario, siendo en el presente supuesto consecuencia obligada de la modificación del Plan Parcial del Sector y consecuentemente de la modificación del Proyecto de Urbanización.

Tanto de uno como de otro documento se ha realizado notificación a la alegante que por tanto ha podido conocer las obras que se van a ejecutar con sus mediciones, cuadro de precios o presupuesto.

La liquidación provisional del coste de urbanización, se aprobó con el Proyecto de Reparcelación aprobado en el año 2007, no obstante la retasación que se tramita justifica su modificación, también con carácter provisional en tanto y en cuanto no se concluya la urbanización y se convierta en definitiva.

En cualquier caso, no se encuentra justificada la referencia realizada a la necesidad de tramitar el presente procedimiento conforme al artículo 125 bis del Texto Refundido de la LOTAU, puesto que no nos encontramos ante un supuesto de modificación del Programa de Actuación Urbanizadora sino ante una retasación a la baja de los coste de urbanización, para que los propietarios del suelo abonen la obra realmente ejecutada.

CUARTA. Infracción del RD 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Mediante el presente procedimiento se ha otorgado audiencia a todos los propietarios del Sector SNP 07, afectados además de por la retasación por la Memoria y Cuenta Detallada y Justificada de los gastos de urbanización consecuencia de la misma.

La retasación que se tramita es a la baja y no al alza porque los costes de urbanización aprobados no son solo los que se contemplaban en la Proposición Jurídico Económica aprobada en el año 2005 con la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora sino que a estos hay que sumarles las retasaciones posteriores aprobadas y que han sido objeto incluso de sentencia judicial firme. Se recoge esta información en la documentación presentada por el Agente Urbanizador con la solicitud.

QUINTA. Información confusa.

El alegante ha dispuesto además de los instrumentos del planeamiento, del proyecto de urbanización, y de la Memoria y Cuenta Detallada y Justificada de los gastos de urbanización. Desconocemos los motivos por los que considera que la información facilitada es confusa.

SEXTA. Infracción del RD 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

El alegante hace referencia permanentemente a una legislación que aún estando vigente, sólo lo está de manera supletoria, y para el supuesto de no regulación en la legislación urbanística de Castilla La Mancha. Considera que no se han aplicado unos preceptos que no están previstos para un supuesto como el presente, puesto que el Reglamento de Gestión Urbanística del Estado de 1978 no recoge la figura de la retasación, y tampoco la del Agente Urbanizador tal y como la regula la legislación castellano manchega.

SÉPTIMA. Garantías.

Respecto de la aplicación del artículo 118.4 del Texto Refundido de la LOTAU, como ya se ha venido reiterando por este Ayuntamiento, se refiere al cobro por anticipado de gastos de urbanización por parte del Agente Urbanizador, bien sea en terrenos o en dinero. Así lo ha indicado la sentencia del Juzgado de lo contencioso administrativo de Guadalajara de 20 de diciembre de 2016 en la que se indicaba: "Por último, y por lo que se refiere a la prestación de las garantías recogidas en el artículo 118.4 del TRLOTAU, debe decirse que la misma resulta de aplicación en aquellos supuestos en que la retribución del agente urbanizador se verifique con la cesión de terrenos o en el supuesto de que este reclamase de forma anticipada el abono de los gastos de urbanización, lo que no acontece en el caso enjuiciado."

En lo referido a la garantía prevista en el artículo 110.3 del Texto Refundido de la LOTAU, y 75 del Reglamento de Ejecución Urbanística de Castilla La Mancha, deberá acomodarse al resultado de la tramitación del presente expediente administrativo. En este sentido dice el artículo 75 del Reglamento de la Actividad de Ejecución que "el

importe de la garantía no podrá ser inferior al siete por ciento del coste de ejecución material por contrata, excluido el impuesto sobre el valor añadido, o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al ámbito. Cualesquiera variaciones al alza que se produzcan sobre el referido coste determinarán la obligación de ampliar la garantía prestada, para que siempre y en todo caso esta supere el porcentaje establecido. Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la Administración actuante lo requiera, ya sea de oficio, ya sea a instancia de persona interesada.”

OCTAVA. Pide al Ayuntamiento que solicite de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la emisión de un informe pericial contradictorio en el que se determine si la propuesta presentada contiene el grado de detalle necesario para justificar detallar y conocer debidamente los gastos de urbanización que se pretende cobrar a los propietarios.

El procedimiento a que alude la alegante que regula el artículo 119.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, se refiere al supuesto de que tras la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora se hayan producido cambios en el Proyecto de Urbanización, y exige que los propietarios formulen “oposición justificada en informe técnico a la previsión de gastos del correspondiente Proyecto de Urbanización.”

En nuestro caso, el Proyecto de Urbanización modificado, ya fue aprobado mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 4 de mayo de 2021, sin que la alegante manifestase oposición a su contenido. Además esta oposición debe estar justificada en un informe técnico que se refiera a la previsión de gastos.

El informe técnico presentado, firmado por el Arquitecto D. Antonio Miguel Trallero Sanz se limita a indicar que a su entender no se justifican las circunstancias que permiten realizar la retasación y que en la documentación aportada no se detallan los gastos de urbanización que dan lugar a la misma.

Esta retasación a la baja es la consecuencia de la modificación del plan parcial y del proyecto de urbanización del sector. Los costes de la urbanización están detallados y justificados en el proyecto de urbanización, al que la alegante ha tenido acceso y respecto del que no ha manifestado oposición. El informe técnico al que se refiere el artículo 119.3 debe referirse a la existencia, en su caso, de costes excesivos de las obras que se ejecutan, y debe producirse en el contexto de la modificación del Proyecto de Urbanización.

El informe aportado se limita a reiterar el contenido del informe jurídico no pudiéndose considerar que constituya una “oposición fundada a la previsión de los gastos” exigido por el artículo 119.3 del Texto Refundido de la LOTAU:

Por lo expuesto se informa desfavorablemente las alegaciones presentadas por Doña María del Carmen Ballesteros Diego, en el expediente de retasación de gastos de urbanización del Sector SNP 07 Ampliación del Ruiseñor.”

Por todo ello, de conformidad con el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los miembros presentes, acuerda:

Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas por D. Félix Calvo Ortega, y Dña. María del Pilar González Sánchez-Gúzman; D. Antonio Luis López García y D. Jesús David López García y D^a Maria del Carmen Ballesteros Diego.

Segundo.- Aprobar la Retasación a la baja del presupuesto de la proposición jurídico-económica del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SNP 07 Ampliación del Ruiseñor, así como la Memoria y Cuenta detallada y justificada de los gastos de urbanización.

4.- EXPEDIENTE 19337/2021. ORDEN DE EJECUCIÓN EN LA TRAVESÍA DE MEDINA N. 7.

Visto el informe de la Responsable jurídico de urbanismo en relación al recurso de reposición presentado por DIVARIAN PROPIEDAD S.A., contra la resolución de fecha 28-10-2021 del Concejal Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Vivienda, relativa al requerimiento para que en el plazo de dos meses solicitase la preceptiva licencia de edificación del solar sito en la travesía Medina n. 7, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los miembros presentes, acuerda:

Primero.- Estimar parcialmente el recurso de reposición planteado por la mercantil DIVARIAN PROPIEDAD S.A., en lo atinente a la alegación primera de su escrito, toda vez que se ha acreditado que durante la tramitación del expediente administrativo objeto de recurso se ha producido un cambio en la titularidad de la finca de la travesía de Medina, número 7, procediendo revocar el anterior requerimiento de conformidad con lo dispuesto por el artículo 109.1 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Segundo.- Desestimar el resto de alegaciones planteadas por DIVARIAN PROPIEDAD S.A., ya que el requerimiento se efectuó de conformidad a lo dispuesto por la normativa vigente a quien figuraba como titular catastral en el momento de tramitar el expediente, lo que se acredita por el certificado de la Dirección General de Catastro que obra en el expediente, emitido con fecha 22 de octubre de 2021.

Tercero.- Requerir a los actuales propietarios, Eva María Abejón Peña y Arturo Bris Cabrerizo, si en el plazo de dos meses desde la notificación del presente acuerdo no han solicitado licencia de edificación del solar sito en Travesía Medina N.º 7, aportando proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente, nombramiento de dirección facultativa de obra, estudio de seguridad y salud, gestión de residuos y, en su caso, nombramiento de coordinador de seguridad, así como el resto de documentación que sea exigible según la obra a realizar, advirtiéndoles que transcurrido el referido plazo sin atender el requerimiento se procederá a incoar expediente de declaración de incumplimiento del deber de edificar.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a los interesados, a los efectos oportunos.

5.- EXPEDIENTE 17905/2021. PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA EN LA CALLE LAS TUYAS 17 (URBANIZACIÓN EL CLAVÍN).

Vista la documentación que obra en el expediente de referencia, y teniendo en cuenta el informe favorable emitido por los Servicios Técnicos Municipales, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los miembros presentes, acuerda:

Primero.- Conceder licencia urbanística a Eugenio Nieto Vila, para las obras que se contienen en el Proyecto básico y de ejecución para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, diseñada bajo los criterios Passivhaus Plus, en la calle Las Tuyas 17 de la Urbanización El Clavín, al ser conformes con el Plan General de Ordenación Urbana y con el resto de normativa de aplicación, con las condiciones que seguidamente se relacionan:

- El Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y demolición deberá aportarse firmado digitalmente por el promotor junto como requisito necesario para el inicio de las obras.

- No son objeto de esta licencia ni se autorizan las posibles obras y/o modificaciones que sea preciso realizar en la vía pública para el acceso al garaje; siendo objeto de tramitación de la pertinente licencia independiente.

Segundo.- Notificar al Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que la parcela en la que se actúa es indivisible porque se construye en ella una vivienda unifamiliar, para su constancia en la inscripción de la finca.