



Don Agustín Muñoz Martín, Primer Teniente de Alcaldesa, Secretario de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de la Muy Noble y Leal Ciudad de Jerez de la Frontera

CERTIFICA Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 15 de abril de 2024, al particular 41 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

PTOURB-2023/1 - APROBACIÓN DEFINITIVA DEL DOCUMENTO DE ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA U.E. 4.S.I. "SAN JERÓNIMO - A" (A.P.I. "LAS FLORES A" 4.S.I).

En este particular del Orden del Día, se conoce la siguiente propuesta de la Delegación de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda:

"La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión celebrada en fecha 4 de diciembre de 2023, al particular 59 del Orden del Día, acordó aprobar inicialmente el documento de Actualización del Proyecto de Urbanización de la U.E. 4.S.I."San Jerónimo A" (A.P.I. "Las Flores A" 4.S.I.) redactado por los Servicios Técnicos del Departamento de Urbanización de la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, y su sometimiento a información pública.

El Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local fue publicado mediante la inserción de Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, número 28, de fecha 8 de febrero de 2024.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 45.1 y 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el artículo 192 del RLISTA de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en el artículo 7.e de la Ley 19/2013 de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno y en el artículo 13.1.e de la Ley 1/2014, de Transparencia Pública de Andalucía, se sometió el referido expediente a información pública por el plazo de VEINTE DÍAS, contados a partir de la publicación del Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, número 28, de fecha 8 de febrero de 2024, durante el cual, podría ser examinado por cuantas personas estuvieran interesadas en ello y formular, dentro del mismo plazo, las alegaciones que estimaran pertinentes.

En el período de información pública la documentación estuvo disponible, para su consulta, en la página web del Ayuntamiento de Jerez (www.jerez.es), en el Portal de Transparencia (Tablón de Anuncios) y de forma presencial, en las oficinas de la Delegación de Urbanismo, sita en Plaza del Arenal, s/n, Edificio Los Arcos, en horario de 9:00 a 13:00 horas.

Finalizada la fase de información pública fueron registradas las siguientes alegaciones, que han sido informadas por los Servicios Técnicos y Jurídicos del departamento de Urbanización en el siguiente sentido:

" 1º.- Alegación presentada por D. Raimundo Serrano Martínez, en fecha 3 de febrero de 2024, RGE número 21501.

Manifiesta el Sr. Serrano Martínez, "ser un vecino afectado por el documento de actualización del Proyecto de Urbanización de la UE 4SI "San Jerónimo A (API Las Flores 4SI)" y expone dos cuestiones en relación con las infraestructuras eléctricas y de telefonía y fibra.

Plantea que “la calle Águila no posee la infraestructura eléctrica terminada y consolidada, como se indica en la memoria del proyecto”.

Señala que “el proyecto recoge la canalización, nueva acometida subterránea y suministro individual para los vecinos de la calle Águila con números pares, pero no para los impares, que seguirán siendo suministrados desde una centralización de contadores obsoleta existente, y desde la que los vecinos de los números impares debemos llevar nuestros cables de manera aérea”.

Solicita en esta primera cuestión que “se incluya en el proyecto la acometida eléctrica subterránea en baja tensión hasta la nueva caja general de protección y medida homologada, que cada vecino dispondrá en su casa tanto para los números pares como para los impares y la eliminación de la centralización de contadores”.

En relación a la infraestructura de telefonía y fibra señala que “se contempla la canalización para hacer llegar la fibra óptica a cada vecino en calle Cisne (calle supuestamente también consolidada, y, sin embargo, no se contempla su realización para los vecinos de calle Águila, que deberemos seguir sufriendo la provisionalidad de traernos la fibra de manera aérea y mediante palos de madera como apoyo”; solicita el Sr. Serrano que “se corrija y se contemple la llegada de la fibra subterránea a cada vecino de esta calle”.

Vista la alegación presentada por los Servicios Técnicos del Departamento de Urbanización se informa que efectivamente la calle Águila no está contemplada dentro del documento de actualización del proyecto de urbanización al ser una calle que ya está urbanizada.

En este sentido la memoria del propio documento de Actualización del proyecto de urbanización recoge que “(...) Actualmente ya hay algunas calles urbanizadas, que se encuentran en uso, abiertas al público, con regulación de tráfico viario y seguridad pública, por ello es conveniente concretar cuáles son las obras de urbanización ejecutadas hasta la fecha dentro del ámbito de gestión del A.P.I. "Las Flores A" 4.S.I, habida cuenta de su funcionalidad autónoma.

Se describen a continuación las siguientes calles que ya se encuentran ejecutadas y que constituyen unidades funcionales autónomas dotadas de todos los servicios públicos conforme a lo establecido en el Art. 191.2 del Decreto 550/2022, de 29 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Calles Cisne y Águila:

Urbanizadas en ejecución de los Proyectos de Urbanización de las calles Cisne y Águila respectivamente. Ambas calles se ejecutaron en paralelo y tuvieron fecha de comienzo el 15/11/2001 y fecha de finalización el 30/9/2002 respectivamente.

El proyecto de reparcelación de la U.E 4.S.I, también aprobado el 18 de octubre de 2006, declaró que con carácter previo al desarrollo conjunto de la unidad reparcelable fueron llevadas a cabo por la extinta Gerencia Municipal de Urbanismo las obras de urbanización de los viales denominados Calle Cisne y Águila circunscritos a este ámbito de gestión. Y en coherencia, el Proyecto de Urbanización de la U.E. 4.S.I “San Jerónimo A”, aprobado el 15 de enero de 2007, no preveía la ejecución de estos viales, que vienen siendo reconocidos como viales ya ejecutados”.

Con respecto a la acometida eléctrica se informa por los servicios técnicos del Departamento de urbanización que a pesar de que la calle está consolidada y las viviendas disponen de todas las infraestructuras de servicios básicos en uso, en previsión del futuro soterramiento de la red aérea existente en la calle, se ha contemplado canalización y red de baja tensión con capacidad de suministro para las parcelas existentes (Planos 7.2 y 7.3). Si bien, para posibilitar el cambio de acometida aérea de cada vivienda, a la nueva red, cada titular deberá solicitar y abonar el cambio de acometida (solicitud de variante a E-distribución) y para ello tendrá que adecuar los equipos de la vivienda a la normativa vigente para que E-distribución realice el cambio. Además dicho cambio no será posible hasta que la nueva red no esté completamente terminada y en servicio.

Con respecto a la infraestructura de telefonía y fibra se informa por los servicios técnicos del departamento de urbanización que la calle Águila dispone de red de telecomunicaciones subterránea a ambos lados de la calle, ejecutada cuando se urbanizó la misma, al igual que la calle Cisne. (No han quedado reflejada en planos ya que, por la información disponible, no tienen cables soterrados en

servicio). Las canalizaciones reflejadas en el proyecto son las necesarias para dar continuidad de suministro a otras parcelas.

Por lo expuesto se informa desfavorablemente el escrito de alegaciones presentado.

2º.- Alegación presentada por Rubén Ángel Bernal Chico, en fecha 26 de febrero de 2024, RGE número 37868, autorizado a la presentación de escrito de alegaciones de la mercantil LacPat Sol S.L.

Se manifiesta por la mercantil Lacpat Sol S.L. que el documento recoge en el punto II de la Memoria un presupuesto por importe de 2.311.602,94 €, que incrementado con el IVA al tipo vigente asciende a una cuantía de 2.797.039,56 €.

Indica que *“el artículo 84.2º.f) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido introducido por el número cuatro del artículo 5 de la Ley 7/ 2012 de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, establece la inversión del sujeto pasivo cuando se trate de ejecuciones de obras con o sin aportación de materiales, así como las cesiones de personal para su realización, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones”*.

Por ello considera la mercantil Lacpat Sol S.L. que *“el presupuesto de las obras de urbanización no debe contemplar ni incrementarse con el IVA del 21%”* y que *“debe quedarse establecido en la base o suma de 2.311.602,94 €”*.

Vista la alegación planteada se acude a una consulta a la Dirección General de Tributos realizada en fecha 9-08-2023, aplicable al caso que nos ocupa, en la que se indica:

“(…) constituye doctrina reiterada por este Centro Directivo el considerar que la realización de obras de urbanización a través del sistema de cooperación atribuye la condición de empresario a la Administración Pública que las efectúa, si no tuviera ya antes esta condición, por razón de su actividad urbanística.

De esta forma, el Ayuntamiento recibirá unos servicios de urbanización que, a su vez, prestará a los propietarios, titulares en todo momento de los terrenos a urbanizar. El Ayuntamiento tendrá la consideración de contratista principal de las obras de urbanización que realiza en nombre propio, pero por cuenta de los promotores que serán los propietarios de los terrenos.

Por consiguiente, estarán sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido, y no exentas del mismo, las ejecuciones de obras de urbanización de terrenos realizadas por el Ayuntamiento consultante en beneficio de los propietarios de los terrenos objeto de la actuación urbanística. Las derramas cobradas a los propietarios de tales terrenos por los gastos de urbanización constituyen la contraprestación de las referidas ejecuciones de obra.

Asimismo, de acuerdo con lo señalado por este Centro Directivo en la contestación vinculante a la consulta número V2583-12, de 27 de diciembre de 2012, los propietarios de los terrenos se convertirán en empresarios o profesionales, si no lo fueran previamente, en tanto que promotores de la urbanización, desde el momento en que comiencen a serles imputados los correspondientes costes de urbanización en forma de derramas, siempre que abonaran las mismas con la intención confirmada por elementos objetivos, de destinar los correspondientes terrenos al desarrollo de una actividad empresarial o profesional.

No obstante, si no existe intención de venta, cesión o adjudicación posterior por cualquier título de los terrenos que se urbanizan, no adquirirán la condición de empresario o profesional quienes no la ostentarán con anterioridad.

Con respecto al sujeto pasivo de las ejecuciones de obra inmobiliaria, se debe tener en consideración lo establecido por el artículo 84 de la Ley 37/1992 que dispone lo siguiente:

“Uno. Serán sujetos pasivos del Impuesto:

1º. Las personas físicas o jurídicas, que tengan la condición de empresarios o profesionales y realicen las entregas de bienes o presten los servicios sujetos al Impuesto, salvo lo dispuesto en los números

siguientes.

2º. Los empresarios o profesionales para quienes se realicen las operaciones sujetas al Impuesto en los supuestos que se indican a continuación:

(...)

f) Cuando se trate de ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, así como las cesiones de personal para su realización, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.

Lo establecido en el párrafo anterior será también de aplicación cuando los destinatarios de las operaciones sean a su vez el contratista principal u otros subcontratistas en las condiciones señaladas.

(...):”.

De acuerdo con lo anterior, resultará de aplicación el mecanismo conocido como inversión del sujeto pasivo, cuando se reúnan los siguientes requisitos:

a) El destinatario de las operaciones sujetas al Impuesto debe actuar con la condición de empresario o profesional.

b) Las operaciones realizadas deben tener por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.

c) Las operaciones realizadas deben tener la naturaleza jurídica de ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, incluida la cesión de personal necesario para su realización.

d) Tales operaciones deben ser consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el o los contratistas principales, si bien, la inversión del sujeto pasivo también se producirá, en los casos de ejecuciones de obra y cesiones de personal efectuadas para el contratista principal u otros subcontratistas, cuando las mismas sean consecuencia o traigan causa en un contrato principal, que tenga por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.

La expresión "directamente formalizados" debe considerarse equivalente a "directamente concertados" entre el promotor y el contratista, cualquiera que sea la forma oral o escrita de los contratos celebrados.

El artículo 24 quater, apartados 3, 4, 6, 7 y 8 del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre (BOE del 31 de diciembre), establece lo siguiente:

“3. Los destinatarios de las operaciones a que se refiere el artículo 84, apartado uno, número 2º, letra f), párrafo primero, de la Ley del Impuesto, deberán, en su caso, comunicar expresa y fehacientemente al contratista o contratistas principales con los que contraten, las siguientes circunstancias:

a) Que están actuando, con respecto a dichas operaciones, en su condición de empresarios o profesionales.

b) Que tales operaciones se realizan en el marco de un proceso de urbanización de terrenos o de construcción o rehabilitación de edificaciones.

4. Los destinatarios de las operaciones a que se refiere el artículo 84, apartado uno, número 2º, letra f), párrafo segundo, de la Ley del Impuesto, deberán, en su caso, comunicar expresa y fehacientemente a los subcontratistas con los que contraten, la circunstancia referida en la letra b) del apartado anterior de este artículo.

(...)

6. Las comunicaciones a que se refieren los apartados anteriores deberán efectuarse con carácter previo o simultáneo a la adquisición de los bienes o servicios en que consistan las referidas

operaciones.

7. Los destinatarios de las operaciones a que se refieren los apartados anteriores podrán acreditar bajo su responsabilidad, mediante una declaración escrita firmada por los mismos dirigida al empresario o profesional que realice la entrega o preste el servicio, que concurren, en cada caso y según proceda, las siguientes circunstancias:

- a) Que están actuando, con respecto a dichas operaciones, en su condición de empresarios o profesionales.
- b) Que tienen derecho a la deducción total o parcial del Impuesto soportado por las adquisiciones de los correspondientes bienes inmuebles.
- c) Que las operaciones se realizan en el marco de un proceso de urbanización de terrenos o de construcción o rehabilitación de edificaciones.

En lo que se refiere a algunos de los requisitos necesarios para que opere la regla de inversión del sujeto pasivo, debe tenerse en cuenta que dicha regla se aplica, en primer lugar, cuando la obra en su conjunto haya sido calificada como de construcción o rehabilitación de edificaciones o como de urbanización de terrenos.

En segundo lugar, la inversión precisa que el contrato o subcontrato, total o parcial, que se deriva de la obra en su conjunto tenga la consideración de ejecución de obras y, finalmente, que el destinatario actúe en su condición de empresario o profesional.

Conviene señalar que, en el caso de que existan varios contratistas principales, lo relevante a estos efectos es que la ejecución de obra llevada a cabo en su conjunto por todos ellos se realice en el marco de un proceso de urbanización de terrenos o de construcción o rehabilitación de edificaciones, sin que haya que atender a que cada una de las ejecuciones de obra llevadas a cabo por cada uno de los contratistas sean aisladamente consideradas como de urbanización, construcción o rehabilitación.

En concreto, la inversión precisa que el contrato o subcontrato, total o parcial, que se deriva de la obra de urbanización, construcción o rehabilitación tenga la consideración de ejecución de obras.

De acuerdo con lo anterior y, en particular, en lo que se refiere a la cuestión planteada en la consulta será de aplicación el mecanismo de inversión del sujeto pasivo previsto en el artículo 84.Uno.2º.f) de la Ley 37/1992 al tratarse de ejecuciones de obras efectuadas por la entidad que ejecuta materialmente las obras a favor del consultante y por el consultante a favor de los distintos propietarios para la urbanización de terrenos, siempre que sean efectuadas a favor de otro empresario o profesional. (...)"

En cualquier caso, a efectos de la aplicación del supuesto de inversión del sujeto pasivo establecido en el artículo 84.uno.2º.f) de la Ley 37/1992, será necesario que los propietarios de los terrenos comuniquen expresa y fehacientemente al Ayuntamiento consultante que están actuando en su calidad de empresario o profesional.

No será necesaria, sin embargo, dicha comunicación en los supuestos en los que tales propietarios no actúen con la condición de empresario o profesional, en cuyo caso no operará el supuesto de inversión del sujeto pasivo debiendo el Ayuntamiento consultante repercutir la cuota del Impuesto correspondiente aplicando el tipo general del 21 por ciento.

Por ello se informa desfavorablemente el escrito de alegaciones presentado.

3º.- Alegación presentada por D^a María Mercedes Aliaño Rodríguez en fecha 27 de febrero de 2024, RGE 38792

Se indica por la Sra. Aliaño que en su día se tramitó un proyecto de edificación de dos viviendas que tenían *“un acceso de carruajes por el viario perpendicular a calle Cabo de Nao, justo donde se sitúa el almacén garaje de la vivienda “y que no se tuvo en cuenta el acceso al mismo, situando la zona verde sin acceso alguno, como sí se propuso en la anterior reforma del proyecto”*.

Realiza una propuesta de actuación a *“ semejanza en promoción de 42 viviendas de VPO similar en el*

entorno. Como solución de acceso podría ser hacer un modelo semejante como la promoción contigua. Siempre en un pavimento sensible con el medio ambiente, siendo dentro de zona verde”.

En segundo lugar plantea que en la salida de calle Canario “existe una problemática con el fondo de saco, por seguridad no se tuvo en cuenta la salida de esta calle que tenía posibilidades de evacuación al nuevo vial creado o, por necesidad, puede crearse un vial adoquinado que conecte perpendicular al nuevo vial propuesto”. Indica que “existe necesidad de evacuación tipo ambulancia, policía o servicios públicos que puede tener salida a vial urbano, de esta manera no sería posible, incita este fondo de saco a un foco de delincuencia y drogadicción que ahora mismo existe, se podría resolver”. Señala que “aun así sería posible la conexión con el vial paralelo a las vías del tren debido a que el canal no está ya en uso según informes, por lo tanto esta prolongación es más que evidente”.

En tercer lugar manifiesta que se ha incorporado el vial de Cabo de Nao en los presupuestos “cuando este vial estaba ya realizado cuando se edificó la promoción de 42 vivienda de VPO en la parcela 15 de la UE 10.2 “Camino de Espera”.

Y finalmente señala que el documento recoge en su punto 11 de la Memoria un presupuesto por importe de 2.311.602,94 €, que incrementado con el IVA al tipo vigente asciende a una cuantía de 2.797.039,56 €.

Indica que “el artículo 84.2.º.f) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido introducido por el número cuatro del artículo 5 de la Ley 7/2012 de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude establece la inversión del sujeto pasivo cuando se trate de ejecuciones de obras con o sin aportación de materiales, así como las cesiones de personal para su realización, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones”.

Por ello considera que “el presupuesto de las obras de urbanización no debe contemplar ni incrementarse con el IVA del 21%, y debe quedarse establecido en la base o suma de 2.311.602,94 €”.

Solicita la Sra. Aliaño la corrección del documento de actualización del Proyecto de Urbanización en los términos indicados.

Vista la alegación presentada por los Servicios Técnicos del Departamento de Urbanización se informa que la calle Cabo de Nao no está contemplada dentro del documento de actualización del proyecto de urbanización al ser una calle que ya está urbanizada.

En este sentido la memoria del propio documento de actualización del Proyecto de Urbanización recoge que: “(...) Actualmente ya hay algunas calles urbanizadas, que se encuentran en uso, abiertas al público, con regulación de tráfico viario y seguridad pública, por ello es conveniente concretar cuáles son las obras de urbanización ejecutadas hasta la fecha dentro del ámbito de gestión del A.P.I. "Las Flores A" 4.S.1, habida cuenta de su funcionalidad autónoma.

Se describen a continuación las siguientes calles que ya se encuentran ejecutadas y que constituyen unidades funcionales autónomas, dotadas de todos los servicios públicos conforme a lo establecido en el Art 191.2 del Decreto 550/2022, de 29 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Calle Cabo de Nao:

La urbanización de esta calle se ejecutó dentro del desarrollo del sector "U.E 10.2 Camino de Espera", para dar servicio a la promoción de viviendas pertenecientes a la "U.E10.2 Camino de Espera". Los planos de ordenación del PGMOU'95 reconocen dicha calle como vial existente y por tanto urbanizado.”

En lo que respecta al acceso de carruajes, se informa por los Servicios Técnicos del departamento de Urbanización que la disposición del frente de fachada viene determinado por el Plan General Vigente y el proyecto de Actualización redactado se ajusta al mismo. El acceso y frente de fachada de la finca se realiza por calle Cabo de Nao; calle urbanizada, consolidada y en servicio. En la alegación realizada se indican que "disponen de un paso de carruaje" a través de la fachada cuyo frente se ubica en la nueva zona verde proyectada. No es objeto del proyecto la definición de los vados de entrada a las fincas, por lo que su tramitación es objeto de un expediente independiente al proyecto.

En cuanto a la calle Canario, se informa por los Servicios Técnicos del Departamento de Urbanización que respecto a la posibilidad de salida de la calle Canario hacia la zona verde a través de un nuevo vial, el proyecto de Actualización se adapta al planeamiento vigente, el cual no contempla dicho vial. No obstante, el proyecto sí ha contemplado dicha salida y continuidad de la calle Canario, al haberse previsto en la zona verde proyectada un paseo peatonal con continuidad a la propia calle Canario y al resto de las calles limítrofes. Su anchura es variable pero suficiente para posibilitar labores de mantenimiento.

En lo que respecta a la alineación de viales en encuentro con la zona urbanizada se informa por los Servicios Técnicos del Departamento de Urbanización que el proyecto de Actualización se ajusta en cuanto alineaciones al Planeamiento vigente.

Asimismo y en lo relativo a la última alegación se informa que vista la alegación planteada se acude a una consulta a la Dirección General de Tributos realizada en fecha 9-08-2023, aplicable al caso que nos ocupa, en la que se indica:

“(…) constituye doctrina reiterada por este Centro Directivo el considerar que la realización de obras de urbanización a través del sistema de cooperación atribuye la condición de empresario a la Administración Pública que las efectúa, si no tuviera ya antes esta condición, por razón de su actividad urbanística.

De esta forma, el ayuntamiento recibirá unos servicios de urbanización que, a su vez, prestará a los propietarios, titulares en todo momento de los terrenos a urbanizar. El ayuntamiento tendrá la consideración de contratista principal de las obras de urbanización que realiza en nombre propio, pero por cuenta de los promotores que serán los propietarios de los terrenos.

Por consiguiente, estarán sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido, y no exentas del mismo, las ejecuciones de obras de urbanización de terrenos realizadas por el Ayuntamiento consultante en beneficio de los propietarios de los terrenos objeto de la actuación urbanística. Las derramas cobradas a los propietarios de tales terrenos por los gastos de urbanización constituyen la contraprestación de las referidas ejecuciones de obra.

Asimismo, de acuerdo con lo señalado por este Centro directivo en la contestación vinculante a la consulta número V2583-12, de 27 de diciembre de 2012, los propietarios de los terrenos se convertirán en empresarios o profesionales, si no lo fueran previamente, en tanto que promotores de la urbanización, desde el momento en que comiencen a serles imputados los correspondientes costes de urbanización en forma de derramas, siempre que abonaran las mismas con la intención confirmada por elementos objetivos, de destinar los correspondientes terrenos al desarrollo de una actividad empresarial o profesional.

No obstante, si no existe intención de venta, cesión o adjudicación posterior por cualquier título de los terrenos que se urbanizan, no adquirirán la condición de empresario o profesional quienes no la ostentarán con anterioridad.

Con respecto al sujeto pasivo de las ejecuciones de obra inmobiliaria, se debe tener en consideración lo establecido por el artículo 84 de la Ley 37/1992 que dispone lo siguiente:

“Uno. Serán sujetos pasivos del Impuesto:

1º. Las personas físicas o jurídicas, que tengan la condición de empresarios o profesionales y realicen las entregas de bienes o presten los servicios sujetos al Impuesto, salvo lo dispuesto en los números siguientes.

2º. Los empresarios o profesionales para quienes se realicen las operaciones sujetas al Impuesto en los supuestos que se indican a continuación:

(…)

f) Cuando se trate de ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, así como las cesiones de personal para su realización, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.

Lo establecido en el párrafo anterior será también de aplicación cuando los destinatarios de las operaciones sean a su vez el contratista principal u otros subcontratistas en las condiciones señaladas.

(...).”.

De acuerdo con lo anterior, resultará de aplicación el mecanismo conocido como inversión del sujeto pasivo, cuando se reúnan los siguientes requisitos:

- a) El destinatario de las operaciones sujetas al Impuesto debe actuar con la condición de empresario o profesional.
- b) Las operaciones realizadas deben tener por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.
- c) Las operaciones realizadas deben tener la naturaleza jurídica de ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, incluida la cesión de personal necesario para su realización.
- d) Tales operaciones deben ser consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el o los contratistas principales, si bien, la inversión del sujeto pasivo también se producirá, en los casos de ejecuciones de obra y cesiones de personal efectuadas para el contratista principal u otros subcontratistas, cuando las mismas sean consecuencia o traigan causa en un contrato principal, que tenga por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.

La expresión "directamente formalizados" debe considerarse equivalente a "directamente concertados" entre el promotor y el contratista, cualquiera que sea la forma oral o escrita de los contratos celebrados.

El artículo 24 quater, apartados 3, 4, 6, 7 y 8 del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre (BOE del 31 de diciembre), establece lo siguiente:

“3. Los destinatarios de las operaciones a que se refiere el artículo 84, apartado uno, número 2º, letra f), párrafo primero, de la Ley del Impuesto, deberán, en su caso, comunicar expresa y fehacientemente al contratista o contratistas principales con los que contraten, las siguientes circunstancias:

- a) Que están actuando, con respecto a dichas operaciones, en su condición de empresarios o profesionales.
- b) Que tales operaciones se realizan en el marco de un proceso de urbanización de terrenos o de construcción o rehabilitación de edificaciones.

4. Los destinatarios de las operaciones a que se refiere el artículo 84, apartado uno, número 2º, letra f), párrafo segundo, de la Ley del Impuesto, deberán, en su caso, comunicar expresa y fehacientemente a los subcontratistas con los que contraten, la circunstancia referida en la letra b) del apartado anterior de este artículo.

(...)

6. Las comunicaciones a que se refieren los apartados anteriores deberán efectuarse con carácter previo o simultáneo a la adquisición de los bienes o servicios en que consistan las referidas operaciones.

7. Los destinatarios de las operaciones a que se refieren los apartados anteriores podrán acreditar bajo su responsabilidad, mediante una declaración escrita firmada por los mismos dirigida al empresario o profesional que realice la entrega o preste el servicio, que concurren, en cada caso y según proceda, las siguientes circunstancias:

- a) Que están actuando, con respecto a dichas operaciones, en su condición de empresarios o profesionales.
- b) Que tienen derecho a la deducción total o parcial del Impuesto soportado por las adquisiciones de

los correspondientes bienes inmuebles.

c) Que las operaciones se realizan en el marco de un proceso de urbanización de terrenos o de construcción o rehabilitación de edificaciones.

En lo que se refiere a algunos de los requisitos necesarios para que opere la regla de inversión del sujeto pasivo, debe tenerse en cuenta que dicha regla se aplica, en primer lugar, cuando la obra en su conjunto haya sido calificada como de construcción o rehabilitación de edificaciones o como de urbanización de terrenos.

En segundo lugar, la inversión precisa que el contrato o subcontrato, total o parcial, que se deriva de la obra en su conjunto tenga la consideración de ejecución de obras y, finalmente, que el destinatario actúe en su condición de empresario o profesional.

Conviene señalar que, en el caso de que existan varios contratistas principales, lo relevante a estos efectos es que la ejecución de obra llevada a cabo en su conjunto por todos ellos se realice en el marco de un proceso de urbanización de terrenos o de construcción o rehabilitación de edificaciones, sin que haya que atender a que cada una de las ejecuciones de obra llevadas a cabo por cada uno de los contratistas sean aisladamente consideradas como de urbanización, construcción o rehabilitación.

En concreto, la inversión precisa que el contrato o subcontrato, total o parcial, que se deriva de la obra de urbanización, construcción o rehabilitación tenga la consideración de ejecución de obras.

De acuerdo con lo anterior y, en particular, en lo que se refiere a la cuestión planteada en la consulta será de aplicación el mecanismo de inversión del sujeto pasivo previsto en el artículo 84.Uno.2º.f) de la Ley 37/1992 al tratarse de ejecuciones de obras efectuadas por la entidad que ejecuta materialmente las obras a favor del consultante y por el consultante a favor de los distintos propietarios para la urbanización de terrenos, siempre que sean efectuadas a favor de otro empresario o profesional. (...)."

En cualquier caso, a efectos de la aplicación del supuesto de inversión del sujeto pasivo establecido en el artículo 84.uno.2º.f) de la Ley 37/1992, será necesario que los propietarios de los terrenos comuniquen expresa y fehacientemente al Ayuntamiento consultante que están actuando en su calidad de empresario o profesional.

No será necesaria, sin embargo, dicha comunicación en los supuestos en los que tales propietarios no actúen con la condición de empresario o profesional, en cuyo caso no operará el supuesto de inversión del sujeto pasivo debiendo el Ayuntamiento consultante repercutir la cuota del Impuesto correspondiente aplicando el tipo general del 21 por ciento.

Por ello se informa desfavorablemente el escrito de alegaciones presentado.

4º.- Alegación presentada por D. Miguel Ángel, Marco Antonio y Patricia Sánchez Casas, en fecha 4 de marzo de 2024, RGE número 41941.

La alegación presentada por los Sres. Sánchez Casas se refiere al Proyecto de Reparcelación y no al documento de actualización del Proyecto de Urbanización, y plantea cuestiones que nada tienen que ver con este documento de Actualización del Proyecto de Urbanización ni con su tramitación administrativa.

Por tanto se informa que no siendo las alegaciones presentadas objeto del expediente administrativo ni del acuerdo aprobado, se ha de resolver la inadmisión de las mismas.

El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, regula en su artículo 192 el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización.

Transcurrido el plazo de información pública, una vez emitidos los informes técnico y jurídico, se eleva el expediente administrativo a la Junta de Gobierno Local para que por ésta se acuerde la resolución de las alegaciones presentadas y la aprobación, con carácter definitivo, del documento de Actualización del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 4.S.I. San Jerónimo A (API "Las Flores" 4.S.I")

La Junta de Gobierno Local, tras la inclusión del municipio de Jerez de la Frontera, como Municipio de Gran Población, y la consiguiente aplicación del Título X, (concretamente artículo 127.1.d) de la Ley 7/1.985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, es el órgano competente para aprobar los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general, actualmente instrumentos de ordenación urbanística, no atribuidas expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

Por todo ello, **SE PROPONE**

Primero.- Desestimar los siguientes escritos de alegaciones:

- Escrito de alegaciones presentado por D. Raimundo Serrano Martínez, en fecha 3 de febrero de 2024, RGE número 21501.
- Escrito de alegaciones presentado por la entidad mercantil LacPat Sol S.L. en fecha 26 de febrero de 2024, RGE número 37868.
- Escrito de alegaciones presentado por Dña. María Mercedes Aliaño Rodríguez en fecha 27 de febrero de 2024, RGE 38792

Segundo.- Inadmitir el escrito de alegaciones presentado por D. Miguel Ángel, D. Marco Antonio y Dña. Patricia Sánchez Casas, en fecha 4 de marzo de 2024, RGE número 41941.

Tercero.- Aprobar definitivamente el documento de Actualización del Proyecto de Urbanización de la U.E. 4.S.I."San Jerónimo A" (A.P.I "Las Flores A" 4.S.I.) redactado por los Servicios Técnicos del Departamento de Urbanización de la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

Cuarto.- Facultar indistintamente a la Excmo. Sra Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera así como a la Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda, para la ejecución e impulso de lo acordado, pudiendo suscribir cuantos documentos fueren precisos a tal efecto.

Quinto.- Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente administrativo, de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas".

La Junta de Gobierno Local, vistos los informes emitidos por el Jefe del Departamento de Urbanización y la Jefa de Unidad de Tramitación de Procesos Urbanísticos; así como los demás documentos que integran el expediente, por unanimidad acuerda aprobar la transcrita propuesta en todos sus términos.

Y para que así conste y surta efectos, expido el presente, que firmo con la salvedad del art. 206 del R.O.F. en la Ciudad de Jerez de la Frontera.

 Ayuntamiento de Jerez	Código Cifrado de Verificación: CD2PK4L05491M28 Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/	
Firma	El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa	FECHA 18/04/2024