



EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE LA VILLA DE
04639 TURRE (Almería)

PROVIDENCIA DE LA ALCALDÍA

EXPEDIENTE: 7U / 2016

ASUNTO : SUSTITUCION DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN DE COMPENSACIÓN POR EL DE COOPERACIÓN EN CORTIJO CABRERA . TURRE (ALMERÍA).

Por medio de la presente, se dispone que por parte de los servicios técnicos y jurídicos municipales se informe en orden a la iniciación del procedimiento administrativo necesario para la sustitución del sistema de actuación de compensación por el de cooperación DEL POLÍGONO 1 DEL SECTOR R-3 CORTIJO CABRERA DE LAS NORMAS SUSIDIARIAS DE TURRE, adaptadas a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y transcurridos con creces los plazos establecidos en el instrumento de planeamiento aplicable para la urbanización y edificación de dicho ámbito, se detecta un incumplimiento de los deberes y obligaciones legales asumidos por los propietarios afectados, consistente en :

Incumplimiento de los plazos de ejecución de las obras de urbanización fijados en el proyecto de Urbanización del Polígono 1, aprobado en fecha 30 de noviembre de 2.000, en el que se fija un plazo de ejecución de 24 meses, no constando que actualmente se estén ejecutando obras de urbanización.

En Turre, a 19 de febrero de 2016

EL ALCALDE,

Fdo. Martín Ramón Morales Fuentes.

INFORME TÉCNICO DEL ESTADO DE DESARROLLO URBANISTICO DEL POLIGONO 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-3, DE LAS NN.SS. DE TURRE.

A instancias del Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Turre, y como Arquitecto Técnico Municipal, se emite el siguiente informe sobre el estado de Desarrollo Urbanístico del Polígono 1 del Plan Parcial del Sector R-3 "Cortijo Cabrera", del PGOU por Adaptación Parcial de las NN.SS. de Turre a la LOUA, a fecha de Febrero de 2016, concretamente al respecto de los incumplimientos de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y su sustitución por el sistema de cooperación.

INFORME.-

Las NN.SS. de Turre aprobadas definitivamente el 26 de Julio de 1.991, contemplan dentro de los sectores de Suelo Urbanizable al Sector R-3 Cortijo Cabrera.

La Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA fue aprobada definitiva el 14 de Enero de 2.010, y publicado en BOP número 80 de fecha 29 de Abril de 2.010, e incluyen al Sector R-3 dentro del Suelo Urbanizable Ordenado (SUEO).

ACTUACIONES EN DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO SECTOR R-3.

El sector de suelo urbanizable SUEO R-3 contemplado en las NN.SS. de Turre con aprobación definitiva el 26 de Julio de 1.991, consta de las siguientes actuaciones en desarrollo del Planeamiento:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-3 CORTIJO CABRERA.-

-El Plan Parcial del Sector R-3 se aprobó definitivamente el 24 de Noviembre de 1.988.

-Modificación Puntual -1.

Modificación puntual del plan parcial cortijo cabrera (**modificación condiciones alumbrado público**). Aprobación definitiva por el pleno de fecha 27 de Abril de 2.000, publicado en BOP número 104 de fecha 1 de Junio de 2.000.

-Modificación Puntual -2.

Modificación puntual del plan parcial cortijo Cabrera (alineaciones-traslado de aprovechamiento - cambio categoría U6 a U1). Aprobación definitiva por el pleno de fecha 27 de Abril de 2.000, publicado en BOP número 104 de fecha 1 de Junio de 2.000.

-Modificación Puntual -3.

Modificación puntual del plan parcial cortijo Cabrera (regularización de las edificaciones y cambio de uso parcelas 34A,34b,38A,58,1c,1d2 y 1f16). Aprobación definitiva por el pleno de fecha 26 de Octubre de 2.000, publicado en BOP número 112 de fecha 14 de Junio de 2006.

-Modificación Puntual -4.

Modificación puntual del Plan Parcial Cortijo Cabrera (alineaciones-cambio de ordenanza parcela H3-ocupacion 20% - reajuste de edificabilidades). Aprobación definitiva por el pleno de fecha 24 de Mayo de 2.003, publicado en BOP número 122 de fecha 30 de Junio de 2.003. (Sin publicar texto integro).

-Modificación Puntual -5.

Modificación puntual del Plan Parcial de Cortijo Cabrera Polígono 1 Sector R-3 (**Traspaso de edificabilidad – zona U3 y U10**) aprobado definitivamente por el pleno en sesión extraordinaria celebrada el 26 de Abril de 2.007, y publicado en BOP nº 139 de 18 de Julio de 2.007. Pendiente de depósito en registro autonómico.

ACTUACIONES EN EJECUCION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL POLIGONO 1 SECTOR R-3.-

En desarrollo del planeamiento se han realizado las siguientes actuaciones en el Polígono 1 del Plan Parcial del Sector R-3 Cortijo Cabrera:

-Proyecto de Delimitación del primer Polígono de actuación del Plan Parcial del Sector R3; aprobado definitivamente por el Pleno en fecha 7 de Junio de 1.990, publicado en BOP número 174 de 28 de Julio de 1.990.

-Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Polígono 1 del Sector R-3; aprobadas definitivamente en sesión plenaria de 7 de Junio de 1.990.

-Proyecto de Compensación del Polígono 1 del Plan Parcial Cortijo Cabrera, aprobado definitivamente por acuerdo del ayuntamiento de Turre el 17 de Agosto de 1.995.

-Anexo “Rectificación por Omisión del Proyecto de Compensación del Polígono 1 del Plan Parcial Cortijo Cabrera”, aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 28 de Marzo de 1.996.

-Proyecto de Operaciones Jurídicas Complementarias del Proyecto de Compensación del Polígono 1. Aprobación Definitiva por el Pleno en sesión ordinaria de fecha 26 de Marzo de 1.998.

-Estudio de Detalle para reajuste de alineaciones en parcelas 107L y 107 LL del Polígono 1; aprobación definitiva por acuerdo de pleno de fecha 27 de Abril de 2.000, publicado en BOJA numero 67 de fecha 10 de Junio de 2.000.

-Proyecto de Urbanización del Polígono 1. Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de 30 de Noviembre de 2.000; publicado en BOP número 42 de 1 de Marzo de 2001.

-Estudio de Detalle del Polígono 1, Sector R-3 Cortijo Cabrera, **sobre alineación de viales que afecta a las parcelas 34c, 34e y 34f**, aprobación definitiva por acuerdo de pleno en sesión extraordinaria de fecha 11 de Septiembre de 2.007 publicado en BOP nº 214 de fecha 5 de Noviembre de 2007.

-División del Proyecto de Urbanización del Polígono 1 en Unidades Funcionales, aprobado definitivamente por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 18 de Marzo de 2.008.

-Estudio de Detalle para el reajuste de Alineaciones de las **parcelas 1f18b2 y 1f19** del proyecto de compensación del polígono 1; aprobación definitiva por acuerdo de pleno de fecha 22 del 12 de 2008, publicado en BOP nº 13 de fecha 21 de Enero de 2009.

-Estudio de Detalle para el reajuste de Alineaciones de las **parcelas 1f11-b y 1f11-c** del Polígono 1 del Plan Parcial del Sector R-3; aprobado definitivamente por acuerdo de pleno de fecha 29 de Febrero de 2012, publicado en BOP nº 87 de fecha 8 de Mayo de 2012.

-Modificación Unidades Funcionales 8, 9 y 10 del Proyecto de Urbanización del Polígono 1 del Plan Parcial del Sector R-3. Aprobación definitiva por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 22 de Octubre de 2014, publicado en BOP nº 215 de fecha 10 de Noviembre de 2014.

-Recepción Provisional Obras de Urbanización de la Unidad Funcional número 8 del Polígono 1 en fecha 12 de Noviembre de 2.014.

-Solicitud de recepción de las obras de urbanización de la unidad funcional número 1 del polígono 1 del Sector R-3 el día 30 de Junio de 2.015. En tramitación.

ESTADO DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

En 1988 se aprueba el instrumento de desarrollo del planeamiento del Sector R-3 "Cortijo Cabrera" y en 1990 se establece el sistema de Compensación para el Polígono 1 de dicho sector.

Los plazos establecidos en el planeamiento para el desarrollo de la urbanización, se recogen en el Plan Parcial del sector R-3 de Cortijo Cabrera. Concretamente en el Plan de Etapas se establecen tres etapas consecutivas de 4, 3 y 1 año respectivamente cada una. Los plazos del Plan de Etapas empiezan a contabilizarse desde la aprobación de los proyectos de urbanización por parte de la administración.

En Marzo de 1.998 como continuación al Proyecto de Compensación del Polígono 1 se aprueba el Proyecto de Operaciones Jurídicas Complementarias del Proyecto de Compensación del Polígono 1.

Las superficies y aprovechamiento del polígono 1 son:

Polígono 1: superficie 991.525,00 m² suelo ; edificabilidad 104.959,00 m² techo.

En el año 2.000 se aprueba el Proyecto de Urbanización del Polígono 1 de dicho Sector, en el que se establece un plazo de ejecución de 24 meses, fijándose un plazo de garantía desde la recepción provisional de 12 meses; con posterioridad, en marzo de 2.008 se aprueba la División del Proyecto de Urbanización del Polígono 1 en 19 Unidades Funcionales.

Una de las premisas que establece el acuerdo de aprobación de División del Proyecto de Urbanización del Polígono 1 en 19 Unidades Funcionales de fecha 18 de Marzo de 2.008, es lo siguiente: "SEGUNDO: Dado que las unidades funcionales propuestas números 2, 4, y 10 son las que resuelven la conexión exterior, tanto de acceso rodado como de servicios urbanísticos, del total del polígono serán las preferentes a ejecutar y a continuación todas aquellas que doten de servicios a las parcelas de aprovechamiento lucrativo municipal y de equipamientos."

Con posterioridad a la aprobación de la División del Proyecto de Urbanización del Polígono 1 en 19 Unidades Funcionales se han certificado obras para las unidades funcionales números 3,7 y 8.

Se expone a continuación un cuadro resumen con las distintas unidades funcionales del Proyecto de Urbanización, su estado de ejecución y el coste de ejecución material que supone cada una de ellas:

UD. FUNCIONAL	% EJECUTADO	PEM	% PEM SOBRE EL TOTAL	PEM RESTANTE	PEM EJECUTADO
U.F. 1	100%	532.109,53 €	15,0%	- €	532.109,53 €
U.F. 2	0,00%	64.991,67 €	1,8%	64.991,67 €	- €
U.F. 3	90,24%	127.821,33 €	3,6%	12.481,75 €	115.339,58 €
U.F. 4	91,00%	338.607,81 €	9,5%	30.474,70 €	308.133,11 €
U.F. 5	84,00%	77.781,29 €	2,2%	12.445,00 €	65.336,29 €
U.F. 6	0,00%	104.670,25 €	3,0%	104.670,25 €	- €
U.F. 7	91,84%	124.285,49 €	3,5%	10.143,13 €	114.142,36 €
U.F. 8	100,00%	80.842,74 €	2,3%	- €	80.842,74 €
U.F. 9	0,00%	60.926,57 €	1,7%	60.926,57 €	- €
U.F. 10	0,00%	216.985,00 €	6,1%	216.985,00 €	- €
U.F. 11	0,00%	35.205,22 €	1,0%	35.205,22 €	- €
U.F. 12	91,00%	188.907,65 €	5,3%	17.001,69 €	171.905,96 €
U.F. 13	0,00%	303.065,15 €	8,5%	303.065,15 €	- €
U.F. 14	0,00%	244.066,15 €	6,9%	244.066,15 €	- €
U.F. 15	0,00%	251.884,73 €	7,1%	251.884,73 €	- €
U.F. 16	0,00%	185.990,92 €	5,2%	185.990,92 €	- €
U.F. 17	0,00%	336.411,04 €	9,5%	336.411,04 €	- €
U.F. 18	0,00%	147.758,90 €	4,2%	147.758,90 €	- €
U.F. 19	0,00%	125.085,43 €	3,5%	125.085,43 €	- €
TOTAL	39,12%	3.547.396,87 €	100,0%	2.159.587,30 €	1.387.809,57 €

Los datos reflejados en esta tabla se obtienen de las certificaciones de obra que constan en el expediente y que han sido emitidas por los distintos técnicos directores de obras.

A la vista de todo lo anterior y en cumplimiento con el artículo 125 de la LOUA en relación a la *Aplicación sustitutoria del sistema de cooperación* se concretan los siguientes extremos:

INCUMPLIMIENTOS APRECIADOS

Incumplimiento de Plazos.-

Los plazos establecidos en el planeamiento para el desarrollo de la urbanización, se recogen en el Plan Parcial del sector R-3 de Cortijo Cabrera. Concretamente en el Plan de Etapas se establecen tres etapas consecutivas de 4, 3 y 1 año respectivamente cada una. Los plazos del Plan de Etapas empiezan a contabilizarse desde la aprobación de los proyectos de urbanización por parte de la administración.

En el Proyecto de Urbanización se establece un plazo de ejecución de 24 meses, fijándose un plazo de garantía desde la recepción provisional de 12 meses.

Habiendo sido aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización con fecha 30 de noviembre de 2000 se ha sobrepasado con creces los plazos legalmente establecidos en el planeamiento.

Incumplimiento de Ejecución de Obras Prioritarias.

Una de las premisas que establece el acuerdo de aprobación de División del Proyecto de Urbanización del Polígono 1 en 19 Unidades Funcionales de fecha 18 de Marzo de 2.008, es lo siguiente: "SEGUNDO: Dado que las unidades funcionales propuestas números 2, 4, y 10 son las que resuelven la conexión exterior, tanto de acceso rodado como de servicios urbanísticos, del total del polígono serán las preferentes a ejecutar y a continuación todas aquellas que doten de servicios a las parcelas de aprovechamiento lucrativo municipal y de equipamientos."

No consta en el expediente la ejecución de obras de urbanización en las unidades funcionales números 2 y 10, encontrándose las obras de la unidad funcional número 4 ejecutadas parcialmente y sin finalizar desde mayo del año 2008, por lo que no se ha dado cumplimiento a lo acordado en el punto segundo del acuerdo de aprobación de División del Proyecto de Urbanización del Polígono 1 en 19 Unidades Funcionales, al no haberse ejecutado y finalizado preferentemente las obras de urbanización de las unidades funcionales números 2, 4, y 10 ni haber dotado de servicios a todas las parcelas de aprovechamiento lucrativo municipal y de equipamientos, y por el contrario se han certificado finales de obras en otras unidades funcionales, en concreto en las unidades números 3,7 y 8.

A fecha de este informe no existe constancia de que se esté ejecutando por los promotores las obras de urbanización pendientes de ejecución.

ESTADO DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO CONTENIDO Y ALCANCE DE LOS DEBERES Y OBLIGACIONES PENDIENTES DE CUMPLIMIENTO.

Los deberes y obligaciones no ejecutadas se circunscriben a la ejecución material del planeamiento, es decir a la ejecución de las obras de urbanización. La cantidad a la que asciende el coste de la ejecución material de la urbanización pendiente en base a los costes estimados en el Proyecto de Urbanización es de 2.159.587,30 €.

INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO Y DOCUMENTACION TECNICA Y ADMINISTRATIVA PRECISA PARA ULTIMAR LA EJECUCION DE LA ACTUACION.

El polígono 1 ya dispone de los instrumentos de ejecución del planeamiento aprobados, no obstante se precisara que se redacte un documento de actualización de las obras de urbanización pendientes, y realice una valoración de los gastos necesarios para conservación y mantenimiento.

Por otra parte es necesario incorporar a la división en unidades funcionales las partidas y capítulos de obra que correspondan a cada unidad funcional.

ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACION PENDIENTES DE EJECUCIÓN Y PLAZO EN QUE LAS MISMAS PUEDAN EJECUTARSE.

La estimación presupuestaria de la ejecución material de las obras de urbanización pendientes asciende a 2.159.587,30 €. Dado que esta estimación proviene de la documentación obrante en el expediente, puede verse modificada bien por la actualización de los costes de la ejecución pendientes o bien porque se detecten desperfectos en la urbanización ya ejecutada. A este importe hay que añadirle los gastos generales, beneficio industrial y el IVA correspondiente, por lo que el importe del presupuesto final de las obras pendientes de ejecutar sería:

PEM		2.159.587,30 €
BI+GG	19% S/PEM	410.321,59 €
PARCIAL		2.569.908,89 €
IVA	21% S/PARCIAL	539.680,87 €
PEC		3.109.589,75 €

El plazo de ejecución estimado para la ejecución de las obras de urbanización pendientes de ejecutar es de 48 meses, sin perjuicio de que este plazo pueda verse alterado una vez que se concrete la situación real de la urbanización.

A los gastos de Urbanización hay que sumar los gastos de gestión del sistema que según determina el artículo 123.2 de la LOUA no podrán ser superiores al diez por ciento de los gastos previstos para la urbanización, lo que supone según el presupuesto vigente de obras de urbanización pendientes un importe máximo de 310.958,97 € mas el iva correspondiente.

SUELO EDIFICABLE PRECISO PARA SUFRAGAR LOS COSTES DE GESTIÓN DEL SISTEMA Y DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Habiendo sido aprobado el Proyecto de Compensación de la actuación urbanística, el coste de las obras de urbanización y gestión del sistema queda ligado a los propietarios, en este caso a los propietarios con cargas urbanísticas y con los porcentajes correspondientes a cada uno de ellos, y que según consta en el Proyecto de Operaciones Jurídicas Complementarias al Proyecto de Compensación del Polígono 1 son:

Sierra Leysure S.L.	44,87%.
Active Retirement Villages LTD.	35,05%.
Fortview Properties LTD.	1,17%.

Promociones Vera Mojacar y Garrucha	2,52%.
Promociones Mataix S.A.	4,30%.
Promociones Mataix S.A. (Banco Andalucía).	3,55%.
Segundo Ramírez Pérez	8,55%.

por lo que el pago de los gastos previstos para la urbanización y la gestión del ámbito corresponde a los promotores que constan en la relación anterior, quedando gravados sobre las fincas adjudicadas la afección real de dichos costes.

Los costes totales de los gastos previstos para la urbanización y gestión del sistema en base al presupuesto previsto en el Proyecto de Urbanización estimando los gastos de gestión en el 7 por ciento, son:

PEM		2.159.587,30 €
BI+GG	19% S/PEM	410.321,59 €
PARCIAL		2.569.908,89 €
IVA	21% S/PARCIAL	539.680,87 €
PEC		3.109.589,75 €
GASTOS DE GESTIÓN	7% S/ TOTAL	217.671,28 €
TOTAL		3.327.261,04 €

En el apartado de " Repercusión de los Costes de Urbanización por parcelas del Polígono 1 del Plan Parcial "Cortijo Cabrera" del Proyecto de Operaciones Jurídicas Complementarias al Proyecto de Compensación del Polígono 1 podemos consultar la edificabilidad de las parcelas afectadas por los costes de urbanización, ascendiendo la edificabilidad a 53.274,43 m² de techo.

La repercusión por m² de techo de los costes de ejecución y gestión del sistema asciende a aproximadamente 63 €. En términos de suelo neto edificable esta edificabilidad se materializa sobre una superficie de suelo de 547.078,80 m² procedente de las parcelas con cargas urbanísticas contempladas en el Proyecto de Operaciones Complementarias al Proyecto de Compensación del Polígono 1, parcelas que se relacionan en anexo 1 adjunto a este informe.

Con la edificabilidad de las parcelas que constan adjudicadas a los promotores en el Proyecto de Operaciones Jurídicas Complementarias al Proyecto de Compensación del Polígono 1 se desprende que el coste de ejecución de las obras de urbanización puede ser asumido por corresponder a los propietarios promotores su abono.

Cabe indicar que se desconoce la situación física y jurídica actual de las fincas resultantes del Proyecto de Operaciones Jurídicas Complementarias al Proyecto de Compensación del Polígono 1 adjudicadas a los propietarios promotores.

Conclusiones.-

De lo expuesto en el presente informe se comprueba que se han incumplido los plazos de ejecución de las obras de Urbanización fijados en el Proyecto de Urbanización del Polígono

1, aprobado en fecha 30 de noviembre de 2.000, en el que se fija un plazo de ejecución de 24 meses, no constando que actualmente se estén ejecutando obras de urbanización, así como no se ha cumplido con el compromiso de ejecución de obras de urbanización en las unidades funcionales números 2 y 10, encontrándose las obras de la unidad funcional número 4 ejecutadas parcialmente y sin finalizar desde mayo del año 2008, por lo que no se ha dado cumplimiento a lo acordado en el punto segundo del acuerdo de aprobación de División del Proyecto de Urbanización del Polígono 1 en 19 Unidades Funcionales, al no haberse ejecutado y finalizado preferentemente las obras de urbanización de las unidades funcionales números 2, 4, y 10 ni haber dotado de servicios a todas las parcelas de aprovechamiento lucrativo municipal y de equipamientos, emitiéndose informe en **sentido favorable a la sustitución del sistema de compensación por el sistema de cooperación por darse las circunstancias de incumplimiento de plazos tal como establece el artículo 89 y según disponen los artículos 109 y 110 de la LOUA.**

Aunque existe un incumplimiento de plazos, que habilita a la administración para establecer el cambio de sistema se debe valorar las siguientes cuestiones:

El artículo 126 de la LOUA establece los *Efectos de la sustitución del sistema por el de cooperación, entre los que se encuentra entre otros los siguientes:*

1.- La aplicación sustitutoria del sistema de cooperación comportara la afectación legal al desarrollo del mismo de los terrenos, construcciones, edificaciones y derechos que les afecten, efectuándose la anotación de la aplicación de dicho sistema en las inscripciones registrales de las fincas comprendidas en su ámbito, en la forma prevista en la normativa hipotecaria.

2.- La implantación del sistema sustitutorio de cooperación implica la asunción del control directo de la actuación urbanística por parte de la Administración, al objeto de proceder a su total cumplimiento por cuenta y cargo de los propietarios de los terrenos y, en su caso del agente urbanizador al que corresponda la gestión.

Al respecto del apartado uno anterior del artículo 126 de la LOUA indicar que se desconoce la situación física y jurídica actual de las fincas resultantes del Proyecto de Operaciones Jurídicas Complementarias al Proyecto de Compensación del Polígono 1 adjudicadas a los propietarios promotores, y grabadas con cargas urbanísticas.

Al respecto del apartado dos del artículo 126 de la LOUA es importante tener en cuenta que por la situación en la que se encuentra la urbanización de este polígono con obras de urbanización ejecutadas parcialmente para las que no consta certificado final de obras emitido por los técnicos directores de las mismas, y por lo tanto no se encuentran recepcionadas, y que actualmente están en servicio, lo que supone la necesidad inmediata una vez implantado el sistema de cooperación, de continuar con el mantenimiento y conservación de las mismas, en tanto las obras de urbanización no se recepcionen y sea asumida su conservación y mantenimiento por la correspondiente entidad de conservación.

Esto supone unos gastos adicionales a los gastos de urbanización y gestión concretados anteriormente, gastos adicionales que deben ser asumidos por los propietarios promotores y para los que actualmente no se puede concretar su cuantía, por lo que en tanto estos gastos de conservación y mantenimiento no sean satisfechos por los promotores, deben ser sufragados por el Ayuntamiento como administración que ejerce el control directo.

Tal es el parecer del Técnico que suscribe.

Turre, 23 de Febrero de 2.016.

Simón Haro Rubio.

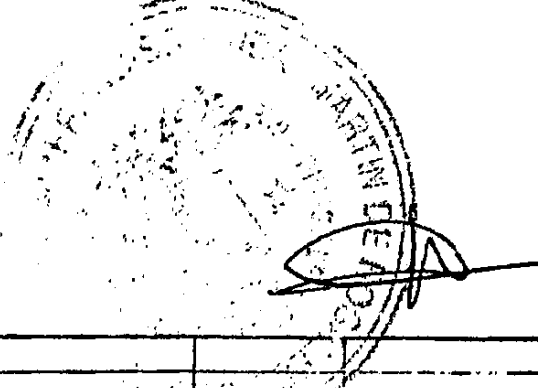
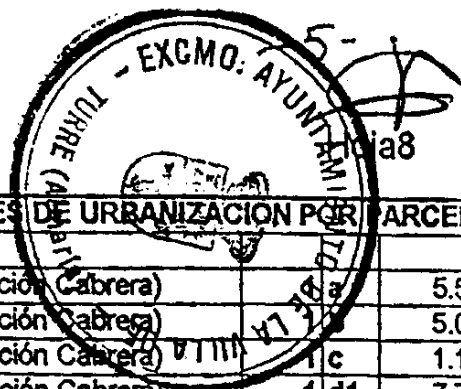
Arquitecto Técnico Municipal.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
04639 TURRE (Almería)

ANEXO - I

REPERCUSION DE LOS COSTES DE URBANIZACION POR PARCELAS					
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)		5.500,00	1.400,00	5,83%	4.347.915
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)		5.000,00	452,46	1,88%	1.405.184
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 c	1.120,00	450,00	1,87%	1.397.544
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 d1	7.763,00	419,27	1,75%	1.302.117
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 d2	3.736,00	201,78	0,84%	626.653
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 d3	5.546,00	299,53	1,25%	930.251
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 e1	887,00	436,58	1,82%	1.355.871
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 e2	2.595,00	1.277,26	5,32%	3.966.724
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 e3	166,00	81,71	0,34%	253.748
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 e4	200,00	98,44	0,41%	305.721
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f1	5.227,00	498,09	2,07%	1.546.895
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f2	7.402,00	705,35	2,94%	2.190.571
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f3	1.088,00	103,68	0,43%	321.986
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f4	2.288,00	218,03	0,91%	677.118
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f5	533,00	50,79	0,21%	157.738
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f6	2.744,00	261,48	1,09%	812.068
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f7	674,00	64,23	0,27%	199.466
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f8	658,00	62,70	0,26%	194.731
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f9	372,00	35,45	0,15%	110.091
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f10	-	-	0,00%	-
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f11	4.106,00	391,27	1,63%	1.215.142
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f12	1.074,00	102,34	0,43%	317.843
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f13	640,00	60,99	0,25%	189.404
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f14	24.839,00	2.366,95	9,85%	7.350.931
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f15	2.427,00	231,27	0,96%	718.254
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f16	4.978,00	474,36	1,97%	1.473.205
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f17	211,00	20,11	0,08%	62.444
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f18	20.202,00	1.901,64	7,92%	5.905.835
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f19	1.954,00	186,20	0,78%	578.273
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f20	811,00	77,28	0,32%	240.010
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f21	7.857,00	748,71	3,12%	2.325.225
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 f22	1.289,00	122,83	0,51%	381.471
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 g1	4.187,00	193,11	3,93%	2.935.691
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 g2	21.904,00	1.010,27	19,72%	14.711.953
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 g3	3.329,00	153,54	3,13%	2.334.109
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 h1	18.603,00	1.122,34	4,67%	3.485.598
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 h2	35.489,00	2.141,09	8,91%	6.649.486
SIERRA LEISURE S.L.(Urbanización Cabrera)	1 h3	8.728,00	526,57	2,19%	1.635.344
			18.947,70	100,00%	74.612.608
ACTIVE RETIREMENT VILLAGES LTD.	34 a/b	2.733,80	13,68	0,10%	55.716
ACTIVE RETIREMENT VILLAGES LTD.	34 c	2.709,00	1.014,14	7,09%	4.130.387
ACTIVE RETIREMENT VILLAGES LTD.	34 d	2.007,00	751,34	5,25%	3.060.054
ACTIVE RETIREMENT VILLAGES LTD.	34 e	22.562,00	8.446,33	59,03%	34.400.073
ACTIVE RETIREMENT VILLAGES LTD.	34 f	837,00	556,67	3,89%	2.267.215
ACTIVE RETIREMENT VILLAGES LTD.	34 g	9.417,00	3.525,36	24,64%	14.358.013
ACTIVE RETIREMENT VILLAGES LTD.	34 h	3.160,00	-	0,00%	-
			14.307,53	100,00%	58.271.458
PROMOCIONES MOJACAR, VERA Y GARRUCHA	53 a	3.400,00	1.764,60	66,71%	3.967.174
PROMOCIONES MOJACAR, VERA Y GARRUCHA	53 b	3.200,00	380,80	14,40%	856.115
PROMOCIONES MOJACAR, VERA Y GARRUCHA	53 c	4.200,00	499,80	18,89%	1.123.650
			2.645,20	100,00%	5.946.939
FORTVIEW PROPERTIES LIMITED	38 a	800,00	415,20	33,94%	2.667.002
FORTVIEW PROPERTIES LIMITED	38 b	8.549,00	495,84	40,53%	3.185.000
FORTVIEW PROPERTIES LIMITED	38 c	5.387,00	312,45	25,54%	2.006.971
			1.223,49	100,00%	7.858.973
PROMOCIONES MATAIX S.A.	107 d	23.629,00	1.512,26	33,60%	9.722.064
PROMOCIONES MATAIX S.A.	107 e	3.135,00	200,64	4,46%	1.289.881
PROMOCIONES MATAIX S.A.	107 f	7.976,00	510,46	11,34%	3.281.661
PROMOCIONES MATAIX S.A.	107 g	2.045,00	118,61	2,64%	762.524
PROMOCIONES MATAIX S.A.	107 h	37.230,00	2.159,34	47,97%	13.882.032
	Total		4.501,31		28.938.161
BANCO DE ANDALUCIA	107 i	7.223,00	859,54	14,82%	2.069.765
BANCO DE ANDALUCIA	107 j	1.650,00	196,35	3,39%	472.811
BANCO DE ANDALUCIA	107 k	3.300,00	392,70	6,7	945.622
BANCO DE ANDALUCIA	107 l	4.015,00	477,79	8,24%	1.150.506
BANCO DE ANDALUCIA	107 ll	4.712,00	560,73	9,67%	1.350.233
BANCO DE ANDALUCIA	107 m	26.900,00	1.240,69	57,12%	7.977.186
			3.727,79		13.966.123
			8.229,10	100,00%	42.904.234



GV 0354639

SEGUNDO RAMIREZ	120 a	802,00	43,70	0,37%	160.400
SEGUNDO RAMIREZ	120 b	356,00	19,40	0,17%	71.200
SEGUNDO RAMIREZ	120 c	9.613,00	1.068,77	9,12%	3.922.600
SEGUNDO RAMIREZ	120 d	14.352,00	782,08	6,68%	2.870.400
SEGUNDO RAMIREZ	120 e	3.359,00	183,04	1,56%	671.800
SEGUNDO RAMIREZ	120 f	5.447,00	520,34	2,53%	1.089.400
SEGUNDO RAMIREZ	120 g	1.468,00	140,24	0,68%	293.600
SEGUNDO RAMIREZ	120 h	4.756,00	454,33	2,21%	951.200
SEGUNDO RAMIREZ	120 i	3.843,00	367,12	1,79%	768.600
SEGUNDO RAMIREZ	120 j	14.751,00	680,35	20,58%	8.850.600
SEGUNDO RAMIREZ	120 k	2.898,00	133,66	4,04%	1.738.800
SEGUNDO RAMIREZ	120 l	4.452,00	205,34	6,21%	2.671.200
SEGUNDO RAMIREZ	120 ll	12.099,00	558,03	16,88%	7.259.400
SEGUNDO RAMIREZ	120 m	55.080,00	2.765,00	27,16%	11.680.800
SEGUNDO RAMIREZ	120 n	6.899,00		0,00%	-
			7.921,41	100,00%	43.000.000



EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE LA VILLA DE
04639 TURRE (Almería)

INFORME JURÍDICO

EXPEDIENTE: 7U / 2016

ASUNTO: SUSTITUCION DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN DE COMPENSACIÓN POR EL DE COOPERACIÓN EN CORTIJO CABRERA. Polígono 1. Sector R.3 TURRE (ALMERÍA).

Atendiendo a lo ordenado mediante Providencia de la Alcaldía de fecha 19.02.2016, para el inicio de oficio de actuaciones tendentes a la sustitución del sistema de actuación de compensación por cooperación en el ámbito DEL POLÍGONO 1 DEL SECTOR R-3 CORTIJO CABRERA DE LAS NORMAS SUSIDIARIAS DE TURRE, adaptadas a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y transcurridos con creces los plazos establecidos en el instrumento de planeamiento aplicable para la urbanización y edificación de dicho ámbito, se detecta un incumplimiento de los deberes y obligaciones legales asumidos por los propietarios afectados consistente en:

Incumplimiento de los plazos de ejecución de las obras de urbanización fijados en el proyecto de Urbanización del Polígono 1, aprobado en fecha 30 de noviembre de 2.000, en el que se fija un plazo de ejecución de 24 meses, no constando que actualmente se estén ejecutando obras de urbanización.

INFORME

1).- ANTECEDENTES PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TURRE

PRIMERO.- Las NN.SS del Ayuntamiento de Turre fueron aprobadas definitivamente mediante acuerdo plenario de fecha 26 de julio de 1.991, contemplando dentro de los sectores de Suelo Urbanizable, el Sector R-3 Cortijo Cabrera, dividiéndose en 2 polígonos .

SEGUNDO.- Con fecha 14 de enero de 2010 fue aprobada definitivamente la adaptación parcial de las de las NN.SS. de Turre a la LOUA¹ y publicada en el BOP número 80 de fecha 29 de abril de 2010, que incluyen al Sector R.3 dentro del suelo Urbanizable ordenado (SUEO).

¹ Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las NN.SS del Ayuntamiento de Turre, adaptadas a la LOUA no contemplan el sistema de actuación conforme al que debía desarrollarse la gestión de la ejecución del referido Sector R-3.

TERCERO.- Con fecha 24 de noviembre de 1.988, se aprueba el Plan Parcial del Sector R-3, publicándose en el BOP de fecha 21 de noviembre de 1.989, estableciéndose que el desarrollo urbanístico se realizará por el sistema de compensación.

2).- ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO DEL POLÍGONO 1 DEL SECTOR R-3 CORTIJO CABRERA. TURRE.

PRIMERO.- El Plan Parcial del Sector R-3, Cortijo Cabrera, publicado en el BOP de fecha 21 de noviembre de 1.989, establece como sistema de actuación de la actividad que el desarrollo se realizará por el sistema de compensación, fijándose en el Proyecto de Urbanización aprobado el 30 de noviembre de 2000 un plazo de ejecución de 24 meses.

SEGUNDO.- Con fecha 7 de junio de 1990 se aprueba definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el Proyecto de Delimitación del polígono 1 de actuación del Plan Parcial del Sector R.3, publicado en BOP número 174 de 28 de julio de 1990.

En esta misma fecha se aprueban las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del referido polígono.

TERCERO.- Con fecha 17 de agosto de 1995 se aprueba definitivamente el Proyecto de Compensación del Polígono 1 del Plan parcial de Cortijo Cabrera.

Posteriormente, con fecha 28 de marzo de 1996, se aprueba anexo "Rectificación por omisión del Proyecto de Compensación del Polígono 1 del Plan parcial de Cortijo Cabrera".

Con fecha 26 de marzo de 1998, se aprueba el proyecto de operaciones jurídicas complementarias del Proyecto de Compensación del Polígono 1. Se desconoce si están inscritas en el Registro de la Propiedad.

CUARTO.- El 27 de Abril de 2000, se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle para reajuste de alineaciones en las parcelas 107I y 107LL, publicado en el BOJA de 10 de junio de 2.000.

QUINTO.- El 30 de noviembre de 2000, el Pleno del Ayuntamiento aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización, que fue publicado en el BOP número 42 de 1 de marzo 2001.





EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE LA VILLA DE
04639 TURRE (Almería)

El Proyecto de Urbanización establece un plazo de ejecución de 24 meses, fijándose un plazo de garantía desde la recepción provisional de 12 meses.

SEXTO.- El 11 de septiembre de 2007 se aprueba el estudio de detalle sobre alineación de viales que afecta a las parcelas 34c, 34e y 34f, publicándose en el BOP nº 214 de fecha 5 de noviembre de 2007.

SÉPTIMO.- Con fecha 18 de marzo de 2008 se aprobó la división del Proyecto de Urbanización en 19 unidades funcionales. La publicación se efectuó en el documento de adaptación parcial de las NN.SS a la LOUA.

OCTAVO.- Que según informe emitido por los servicios técnicos municipales de fecha 23.02.16, queda acreditado el incumplimiento por la propiedad de los deberes y obligaciones legales impuestos e inherentes al sistema de actuación por compensación, quedando pendiente de cumplimiento los siguientes deberes:

“De las 19 unidades de ejecución, sólo se han realizado las obras de urbanización de las unidades 1 y 8, quedando el resto de las unidades, respecto de las cuales se han ejecutado parcialmente parte de las mismas”.

3).- FUNDAMENTOS DE DERECHO

3.1).- SISTEMA DE COOPERACIÓN EN LA LEGISLACIÓN ESTATAL

El Real decreto legislativo 1/1992, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley del Suelo estableció el sistema de Cooperación como aquél en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. El sistema de Cooperación es un sistema de actuación pública sobre suelo privado y abono privado de los gastos de urbanización.

La actual Ley del suelo Estatal no regula el sistema, siendo objeto de regulación autonómica.

Siguiendo a grandes juristas Ricardo Santos Diez y Julio Castelao Rodríguez: “En el sistema de compensación estamos en presencia de un sistema de gestión privada sobre suelo privado y en el sistema de cooperación estamos en presencia de un sistema de gestión pública sobre suelo privado. En este sistema la gestión de la actuación corre a cargo del Ayuntamiento, quien asume la responsabilidad de la misma, de forma que tanto las operaciones de



R
1
1
E

“redistribución dominical” como de “ejecución material de las obras de urbanización” son dirigidas directamente por la Administración, pudiendo imponer la vía de apremio, caso de impago y excepcionalmente la expropiación (artículos 65.b y 195 del Reglamento de Gestión Urbanística de aplicación supletoria).

3.2.) SISTEMA DE COOPERACIÓN EN LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA ANDALUZA.

3.2.1. Regulación en la LOUA de la ejecución de los instrumentos de planeamiento:

Artículo 89. Incumplimiento de los plazos.

Una vez establecido el sistema de actuación conforme a lo dispuesto en el artículo 108 de esta Ley, el incumplimiento de los plazos previstos legitimará a la Administración actuante: En el sistema de compensación, para su sustitución por un sistema público de actuación, según se dispone en los artículos 109 y 110

Artículo 109.2. Sustitución del sistema de actuación por compensación.

La sustitución del sistema de actuación de compensación, una vez haya quedado éste establecido, por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados. El procedimiento podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración del incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación. También podrán celebrarse convenios preparatorios de la terminación, incluso convencional, del procedimiento.

Para la elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se estará a los siguientes criterios:

a) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el establecimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta.

b) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social.



EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE LA VILLA DE
04639 TURRE (Almería)

De este modo, las opciones habilitadas legalmente para la sustitución del sistema de compensación por un sistema de actuación público pasan por el sistema de expropiación mediante gestión directa, que es de preferente aplicación cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social, y mediante gestión indirecta en el caso de que la sustitución se derive de la iniciación del procedimiento a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación; y el sistema de cooperación, que puede caracterizarse, sintéticamente, como aquel sistema de actuación pública sobre suelo privado y abono privado de los gastos de urbanización. Según el informe emitido por los servicios técnicos municipales antes referido, no se dan en el presente ninguno de los criterios establecidos en el artículo 109.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-, para el establecimiento preceptivo del sistema de expropiación -cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social.



5114
5115

Artículo 110. Procedimiento para la declaración de incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación por compensación.

1. *El procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación, y su sustitución por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se iniciará de oficio o a instancia de parte y se determinará reglamentariamente con observancia de lo dispuesto en el artículo anterior.*

2. *En todo caso, el procedimiento a que se refiere el apartado anterior deberá tener por objeto la determinación de:*

a) *La existencia de incumplimientos de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidos y, en su caso, su identificación y alcance.*

b) *En caso de comprobación de incumplimientos, la concreción de los deberes legales y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento y de las obras de urbanización y edificación que aún resten por ejecutar.*

3. *La terminación del procedimiento podrá:*

a) *Ser preparada mediante convenios urbanísticos con los propietarios que, no obstante la sustitución del sistema de actuación, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.*

b) Tener lugar, sustituyendo a la resolución administrativa unilateral, mediante convenio urbanístico suscrito con todos los propietarios afectados y las demás personas incorporadas al sistema de actuación sustituido.

4. La resolución del procedimiento de declaración de incumplimiento, cuando no proceda la expropiación mediante gestión directa, conllevará:

a) La iniciación del procedimiento de adjudicación regulado en el artículo 117 para seleccionar al agente urbanizador, en el supuesto de haberse producido la resolución declaratoria del incumplimiento en procedimiento incoado a instancia de parte.

b) La iniciación del procedimiento de adjudicación regulado en el artículo 118 para seleccionar al agente urbanizador o la aprobación del convenio urbanístico para la aplicación del sistema de cooperación, en el supuesto de haberse producido la resolución declaratoria del incumplimiento en procedimiento incoado de oficio".

Por lo tanto, dicho procedimiento para la declaración de incumplimiento, que no ha sido aún desarrollado reglamentariamente, obliga a una remisión a las disposiciones generales y básicas de la Ley 30/1992, de 16 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común -LRJPAC-, con observancia, como señala el referido artículo 110 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de lo dispuesto en el artículo 109, que a tales efectos establece en su apartado 2, que en el procedimiento dirigido a la declaración de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, habrá de oírse a todos los propietarios afectados, es decir, la concesión de un trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince (art. 84.2 LRJPAC).

3.2.2. La LOUA regula el Sistema de Cooperación del siguiente modo:

Artículo 123 Características del sistema de actuación por cooperación :

1. En el sistema de actuación por cooperación:

A) Los propietarios, en virtud de la Ley:

a) Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

b) Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos.

c) Abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.





EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE LA VILLA DE
04639 TURRE (Almería)

B) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre:

a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2, o contratando la ejecución material de las obras a la empresa constructora seleccionada por los procedimientos previstos en la legislación de contratos del sector público.

b) La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.

2. Al determinar la actuación por el sistema de cooperación, la Administración deberá regular el procedimiento al que han de ajustarse los propietarios para abonar los gastos de urbanización y gestión, bien en metálico o mediante aportación de aprovechamiento lucrativo. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento de los gastos previstos para la urbanización.

A tal efecto, en el acuerdo de aprobación del sistema de cooperación se requerirá a los propietarios interesados para que, en plazo de 15 días, opten expresamente por la forma en que abonarán los gastos.

Los propietarios que no hubieren efectuado dicha opción, o que rechazaran el sistema, quedan vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámite. La misma regla se aplicará cuando se trate de propietario único y cuando el sistema de cooperación se imponga como sustitución del de compensación, en cuyo caso no será precisa la práctica de requerimiento alguno.

3. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito. A tal efecto, la Administración y los particulares afectados podrán establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema, incluso en el supuesto de propietario único.

4. Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema, con el alcance consultivo y de auxilio y control meramente informativo que se determine reglamentariamente, mediante la constitución de una asociación administrativa, que tendrá el carácter de una entidad urbanística colaboradora de las reguladas en el artículo 111 de esta Ley.

Artículo 124 Pago anticipado y aplazamiento de los gastos de urbanización.

La Administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen todos los propietarios, podrá:

- a) Exigir de los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los seis meses siguientes.
- b) Convenir con los propietarios un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, de acuerdo, en su caso, con la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema.

Artículo 125 Aplicación sustitutoria del sistema de cooperación :

1. La Administración actuante podrá sustituir el sistema de actuación de compensación por el de cooperación cuando el incumplimiento de los plazos o las dificultades planteadas por los propietarios puedan poner en peligro la ejecución de la actuación urbanística conforme a lo previsto en el Plan.

2. La resolución que determine esta sustitución del sistema de actuación deberá ser motivada y contendrá, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) Los incumplimientos apreciados.
- b) Estado de ejecución del planeamiento y, en su caso, contenido y alcance de los deberes y obligaciones pendientes de cumplimiento.
- c) Instrumentos de ejecución del planeamiento y documentación técnica y administrativa precisa para ultimar la ejecución de la actuación.
- d) Estimación presupuestaria de las obras de urbanización y de edificación pendientes de ejecución, y plazo en que las mismas puedan ejecutarse.
- e) Suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras.

3. La resolución por la que se acuerde la aplicación del sistema de cooperación habilitará a la Administración actuante para desarrollar las siguientes actividades:

- a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita según el Plan, previa aprobación del proyecto de reparcelación.
- b) Localizar y ocupar los terrenos en los que se sitúe el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita.
- c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de planeamiento o de desarrollo del mismo, precisos para la total ejecución de la actuación urbanística.
- d) Formular y, si procede, ejecutarla reparcelación forzosa e imputar a la misma los costes derivados de la ejecución del sistema de actuación y de su gestión, sin que en ningún caso dichos costes puedan superar el diez por ciento del total de gastos de la cuenta final de liquidación del sistema.



8/14



EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE LA VILLA DE
04639 TURRE (Almería)

Artículo 126 Efectos de la sustitución del sistema por el de cooperación

1. La aplicación sustitutoria del sistema de cooperación comportará la afectación legal al desarrollo del mismo de los terrenos, construcciones, edificaciones y derechos que les afecten, efectuándose la anotación de la aplicación de dicho sistema en las inscripciones registrales de las fincas comprendidas en su ámbito, en la forma prevista en la normativa hipotecaria.

2. La implantación del sistema sustitutorio de cooperación implica la suspensión del control directo de la actuación urbanística por parte de la Administración, al objeto de proceder a su total cumplimiento por cuenta y cargo de los propietarios de los terrenos y, en su caso, del agente urbanizador al que corresponda la gestión.

3. Para el desarrollo del sistema se aplicará con carácter subsidiario lo previsto en la presente Ley sobre reparcelación.

Artículo 127 Disposición de bienes y derechos en el sistema de cooperación

1. La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante para el desarrollo de los siguientes actos de disposición:

- a) La ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en su ámbito, con el correlativo derecho de disposición de los mismos con carácter fiduciario, bien de oficio o a propuesta de la entidad gestora y a su favor.
- b) La inscripción en el Registro de la Propiedad del suelo de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración actuante, en los términos previstos en la legislación general y de conformidad con lo que establezca el proyecto de reparcelación.
- c) Enajenar o autorizar a la entidad gestora la enajenación de suelo edificable reservado para sufragar los costes de la ejecución de la actuación urbanística y del proyecto de reparcelación, hasta la definitiva liquidación de la misma.

2. La Administración actuante y, en su caso, la entidad gestora podrán convenir el pago del precio de la ejecución de las obras, si no se pudiera realizar en metálico, mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

- a) Enajenación de suelo edificable a favor de la empresa urbanizadora.
- b) Adjudicación a la empresa urbanizadora de aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la urbanización.

3. El procedimiento de pago previsto en el apartado anterior requerirá la previa aprobación de la valoración por parte de la Administración actuante.

Artículo 128 Liquidación de la actuación

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por el municipio o, en su caso, por la Administración actuante, se elaborará por la entidad responsable de la ejecución la cuenta de liquidación de la actuación. Elaborada la cuenta de liquidación, la Administración deberá poner a disposición de los propietarios, que no hayan resultado adjudicatarios de solares ni hayan sido ya indemnizados de cualquier otra forma, los solares, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad aún restantes, teniendo en cuenta los gastos efectivamente habidos en la gestión y ejecución, en la proporción que les corresponda según sus respectivas fincas originarias o iniciales.

2. Los propietarios a que se refiere el párrafo segundo del apartado anterior podrán formular ante la Administración actuante reclamación basada en la lesión del valor económico de sus derechos, dentro del plazo legal de interposición del recurso administrativo pertinente, que deberá ser resuelta en el mismo plazo legal establecido para la de éste. En caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se reconozca será satisfecha en metálico con cargo a la cuenta de la actuación.

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previstos y reales, la Administración actuante y, en su caso, la entidad gestora, previa autorización de aquélla, podrán enajenar el suelo de que dispongan fiduciaria mente. De restar aún suelo a su disposición, deberán proceder a su enajenación y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios con derecho a aquélla”

De los artículos citados, se deducen las siguientes notas características de la sustitución del sistema:

1). Repercusión a los propietarios no sólo los gastos de urbanización, sino también los de gestión del sistema, tanto gestione directamente la administración como indirectamente el concesionario de la actuación, con un límite que es que los gastos de gestión no podrán ser superiores al diez por cientos de los gastos previstos para la urbanización (art. 123.2)

2).-La administración no sólo puede ocupar temporalmente los terrenos privados, en cuanto sea necesario para la ejecución de las obras de urbanización, sino que puede disponer (enajenar hipotecar) esos terrenos para financiar las obras de urbanización, compensándolo con solares o aprovechamiento urbanístico (art. 238.3).





EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE LA VILLA DE
04639 TURRE (Almería)

3).- La Administración como gestión pública, puede optar entre:

3.1.- Gestión Directa. Se encomienda la ejecución material de las obras al contratista seleccionado mediante el procedimiento regulado en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

3.2.- Gestión Indirecta. Concesión de la actividad de ejecución en base a un concurso convocado al efecto (art. 90.33 y 123.B.b)

Se permite la colaboración de los propietarios a través de la Asociación de Cooperación (art., 123,4).

4).- Distribución de los gastos del sistema:

En cuanto a los gastos del sistema, la administración deberá regular el procedimiento al que han de ajustarse los propietarios para abonar los gastos de urbanización y gestión, bien en metálico o mediante aportación del aprovechamiento lucrativo, a tal efecto, en el acuerdo de aprobación del sistema de cooperación se requerirá a los propietarios interesados para que opten expresamente por la forma en que abonarán los gastos y los propietarios que no hubiesen efectuado dicha opción o que rechazaran el sistema quedan vinculados al régimen de aportación forzosa.

La administración puede convenir el pago del precio de la ejecución de las obras, si no se pudiera realizar en metálico mediante cualquiera de los procedimientos previsto en el artículo 127.2 la administración puede utilizar el procedimiento de apremio (art. 124).

5).- Liquidación

Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por el municipio o, en su caso, por la Administración actuante, se elaborará por la entidad responsable de la ejecución la cuenta de liquidación de la actuación. Elaborada la cuenta de liquidación, la Administración deberá poner a disposición de los propietarios, que no hayan resultado adjudicatarios de solares ni hayan sido ya indemnizados de cualquier otra forma, los solares, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad aún restantes, teniendo en cuenta los gastos efectivamente habidos en la gestión y ejecución, en la proporción que les corresponda según sus respectivas fincas originarias o iniciales.



h1111

3.3.) ÓRGANO COMPETENTE PARA LA RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

La competencia para la resolución del procedimiento para la declaración de incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación por compensación se atribuye a la Alcaldía, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, no obstante en el caso del Ayuntamiento de Turre el órgano competente lo es la Junta de Gobierno Local por delegación expresa de la Alcaldía mediante decreto nº 242/2015, de 6 de junio, que textualmente dice:

“Delegar en la Junta de Gobierno Local las competencias propias que pueden ser objeto de delegación conforme a lo previsto en el artículo 21 de la Ley de Bases de Régimen Local, siendo esta delegación de las siguientes competencias:

...(…)... Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización”

CONSTATAción DE LA REALIDAD EN EL SECTOR R.-3. CORTIJO CABRERA. TURRE.

Del informe del técnico municipal emitido con fecha 23 de febrero de 2016, se desprende que se contemplan los extremos contenidos en el artículo 125 de la LOUA, como contenidos mínimos para la aplicación sustitutoria del sistema de cooperación:

a).- Los incumplimientos apreciados:

- Incumplimiento de Plazos: Aprobado el Proyecto de urbanización con fecha 30 de noviembre de 2000 en el que se establece un plazo de ejecución de 24 meses, se han sobrepasado con creces los plazos legalmente establecidos en el planeamiento.

- Incumplimiento de ejecución de obras prioritarias, relativas a la ejecución de las conexiones exteriores y de dotación de servicios a las parcelas de aprovechamiento lucrativo municipal.

b).- Estado de ejecución del planeamiento y, en su caso, contenido y alcance de los deberes y obligaciones pendientes de cumplimiento.

Los deberes y obligaciones no ejecutadas se circunscriben a la ejecución de las obras de urbanización.

c).- Instrumentos de ejecución del planeamiento y documentación técnica y administrativa precisa para ultimar la ejecución de la actuación.

El polígono 1 dispone de los instrumentos de ejecución del planeamiento aprobados, no obstante precisa se redacte un documento de actualización de las obras de urbanización pendientes de ejecutar.

d).- Estimación presupuestaria de las obras de urbanización y de edificación pendientes de ejecución, y plazo en que las mismas puedan ejecutarse.

Ascienden a la cantidad de 3.109.589,75 euros., con un plazo de ejecución de 48 meses.



EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE LA VILLA DE
04639 TURRE (Almería)

e).-Suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras.

Con la edificabilidad de las parcelas que constan adjudicadas a los promotores se desprende que el coste de ejecución de las obras de urbanización puede ser asumido por corresponder a los propietarios promotores su abono.

5).- CONCLUSIÓN

5.1.- Por tanto, desde esta secretaria se constata que se ha producido el incumplimiento de los plazos para la ejecución de las obras de urbanización, por lo que en el marco de la regulación contenida en el artículo 89 de la LOUA legitima a la administración – en este caso el Ayuntamiento de Turre- para sustituir el sistema de compensación, por un sistema público de actuación de conformidad con los artículos 109 y 110 de la citada norma, en el referido al Sector R-3 Cortijo Cabrera, adoptándose acuerdo por el que se resuelva: Aprobar el inicio del procedimiento para la declaración de incumplimiento de los deberes legales, aprobar inicialmente el cambio de sistema, someter el expediente a información pública por plazo de 20 días con notificación individualizada a los propietarios afectados, que deberán asimismo decidir la forma de participar en la gestión del sistema.

5.2. No obstante, parece oportuno sugerir y desde esta Secretaria se aconseja, por un lado:

1.- Requerir expresamente a los promotores al objeto de que procedan a ejecutar las obras de urbanización pendientes de ejecutar ya que, salvo error u omisión, no consta en el expediente un intento expreso de exigir su cumplimiento.

2.- En el caso de no sea posible lo indicado en el apartado anterior, optar por la actividad de la ejecución urbanística por la gestión indirecta (artículo 123.B).b) de la LOUA) en la que se concede la actividad de ejecución a un agente urbanizador mediante la convocatoria de concurso.

Por otro lado, indicar que no se recomienda, a día de hoy, la sustitución del sistema de compensación por el de cooperación ya que de forma imperativa e indubitada el artículo 126 de la LOUA que regula los efectos de la sustitución del sistema implica la asunción del control directo de la actuación urbanística por parte de la Administración, – en este caso el Ayuntamiento de Turre- al objeto de proceder a su total cumplimiento por cuenta y cargo de los



13/14
M131

propietarios de los terrenos y, en su caso, del agente urbanizador al que corresponda la gestión.

Para el ejercicio del referido control se precisa contar con los medios materiales y humanos precisos para ello, ya que aunque sea posible destinar para la gestión del sistema hasta el 10 por 100 de los gastos previstos para la urbanización (artículo 123.2), cierto es, que hasta que dichos ingresos se materialicen en metálico, el Ayuntamiento de Turre carece de recursos para afrontar dicha financiación, sin olvidar que cabe la posibilidad de que los propietarios- promotores opten por la aportación de parcelas, en cuyo caso la situación se agravaría considerablemente, caso de no ser posible la enajenación de las mismas.

Para más abundamiento y afianzar estos razonamientos, destaco por su trascendencia, lo informado por el técnico municipal y que transcribo : “ ..(...)... es importante tener en cuenta que por la situación en la que se encuentra la urbanización de este polígono con obras de urbanización ejecutadas parcialmente para las que no consta certificado final de obras emitido por los técnicos directores de las mismas, y por tanto no se encuentran recepcionadas, y que actualmente están en servicio, lo que supone la necesidad inmediata una vez implantado el sistema de cooperación, de continuar con el mantenimiento y conservación de las mismas, en tanto las obras de urbanización no se recepcionen y sea asumida su conservación y mantenimiento por la correspondiente entidad de conservación.

Esto supone unos gastos adicionales a los gastos de urbanización y gestión concretados anteriormente, gastos adicionales que deben ser asumidos por los propietarios promotores y para los que actualmente nos se puede concretar su cuantía, por lo que en tanto estos gastos de conservación y mantenimiento no sean satisfechos por los promotores, deben ser sufragados por el Ayuntamiento como administración que ejerce el control directo”.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Turre deberá financiar en el periodo de transición los referidos gastos y al día de la fecha debo incidir de nuevo en que la hacienda local no puede soportar la referida carga financiera. Sin olvidar, que este Ayuntamiento se encuentra vinculado a las medias de Ajuste aprobadas por la Corporación y tuteladas por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. La recuperación económica es lenta, y la liquidación del presupuesto del ejercicio 2015, como viene siendo en años anteriores arrojará un remanente de tesorería negativo (así se desprende de los registros contables a nivel informático).

Salvo mejor criterio fundado en derecho. No obstante, la Junta de Gobierno con su superior criterio acordará lo que estime pertinente.

Turre, 24 de Febrero de 2016

La Secretaria-Interventora-Tesorera,



Fdo. Paloma Herbada Criado.