



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Área/Delegación: Urbanismo-DFC  
Expediente: 010247/2021  
Asunto: DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO

### DECRETO DE ALCALDÍA

Incoado expediente de declaración de incumplimiento de las obligaciones de la Junta de Compensación del Sector UR-R6 Finca Garcés respecto a las obras de Urbanización de dicho sector, así como de inicio de la desdelimitación del Sector UR R-6 “Finca Garcés”.

Atendido el informe jurídico emitido con fecha 23 de noviembre de 2021, cuyo tenor literal es el siguiente:

#### “INFORME JURÍDICO

*Antecedentes:*

*PRIMERO.- Debido al gran volumen del expediente, se van a centrar los antecedentes más relevantes desde el momento en que una vez aprobado y publicado el Proyecto de Urbanización, se producen diferentes incumplimientos por parte de la Junta de Compensación del Sector UR. R-6 de Rincón de la Victoria.*

*SEGUNDO.- En fecha 6 de mayo de 2004 se aprueba definitivamente el proyecto de urbanización, cuya aprobación definitiva se publicó en el BOP de Málaga nº 95 de fecha 18 de mayo de 2004. El plazo de ejecución del Proyecto de Urbanización estaba establecido veinticuatro meses.*

*En fecha 10 de diciembre de 2007, con registro de entrada 21.903, por D. Juan Loureiro Longuera, en representación de la Junta de Compensación se presenta Certificado Final de Obra y proyecto final de obras de urbanización del Sector UR R-6, solicitando la recepción de las obras de urbanización. Sobre dicha solicitud se emite Informe técnico de fecha 28 de enero de 2008 (informe 137-2008) desfavorable a dicha recepción. En este informe se establece entre otras cuestiones que “El Certificado Final de Obra que se aporta perteneciente al Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Manuel Barrios Martínez de Salinas, perteneciente a Typsa, Ingenieros y Consultores es irreal y no se ajusta a lo existente en las obras de urbanización del Sector Finca Garcés, además de considerar que la obra requiere un informe o certificado lo suficientemente claro y que se indique por servicios, en base a los condicionantes del informe emitido por esta área de Infraestructuras el 4 de mayo de 2004, así como las conclusiones del mismo. Las obras de urbanización no se han terminado, además de existir ejecuciones, no ya de recepción municipal en estos momentos, sino que son de muy difícil recepción en el futuro, ya que no se han tenido en cuenta condicionantes indicados en el informe citado...”*

CSV: 07E50027539600W5W3L7W3R4H4



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50027539600W5W3L7W3R4H4 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p align="center"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2021 14:39:44</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021010247 Fecha: 12/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

El 2 de abril de 2008, con registro 6165, por D. Juan Loureiro Longueira, Presidente de la Junta de Compensación, se aporta informe sobre la validez del certificado final de obras de la Urbanización discutido en el párrafo precedente, solicitando la recepción de las obras de urbanización.

En fecha 7 de mayo de 2008, a petición del área de infraestructuras, se emite informe por el Ingeniero de Caminos Municipal, en el que se concluye que las obras de urbanización no son aptas para ser recepcionadas por este Ayuntamiento y se daban una serie de indicaciones que debían de cumplirse para la recepción.

En fecha 4 de agosto de 2008, con número de registro 16455 se presenta escrito por D. Juan Loureiro Longueira, Presidente de la Junta de Compensación, en el que solicitan la recepción de la urbanización aportando Proyecto de Fin de Obra.

A dicha solicitud se emitió informe por el Ingeniero Técnico Industrial Municipal de fecha 2 de diciembre de 2008 (informe 1701/08) en el que literalmente dice "Visto que no se han subsanado todas las deficiencias indicadas en los informes técnicos municipales de D. Antonio Martín Martínez y D. Antonio M. Rando Garrido, ni todos los requerimientos formulados por la empresa concesionaria de agua potable domiciliaria, se entiende que las obras no se encuentran en estado de ser recepcionadas por este Ayuntamiento. Deberán subsanarse las deficiencias que aún persisten, con especial premura la concerniente a la estabilidad de los taludes y estructuras de contención, acreditándose mediante documento técnico explícito en relación a los informes y requerimientos citados anteriormente."

En fecha 23 de junio de 2009 (informe 748-09), se emitió informe por el Ingeniero Técnico Industrial Municipal, al objeto de recabar la información necesaria para redactar un informe que refleje el estado de las obras de urbanización del Sector, poniendo de manifiesto corrimientos de tierra en el vial 2 y corrimiento de tierras en el vial 4 y en el que se informaba la necesidad de requerir a la Junta de Compensación la inmediata intervención sobre las dos situaciones indicadas, ejecutando aquellas actuaciones que resulten necesarias para garantizar la estabilidad de los terrenos y restituir los firmes y servicios que hayan resultado dañados, evitando así el peligro que supone su estado. Dicho informe fue recibido por el representante de la Junta de Compensación, el día 30 de junio de 2009.

En fecha 18 de septiembre de 2009, con registro nº 17932 se presentó nuevo escrito por la Junta de Compensación en relación al informe 748-09 municipal aportando justificación de elección de la solución aportada, a lo que se emite informe por el Ingeniero Técnico (informe 971-09) en el que se reitera el requerimiento de actuar de manera urgente y como mucho en el plazo de un mes, también sobre la situación 2 citada al principio del informe referido.

En fecha 14 de octubre de 2009 (informe 1198-09) se emite nuevo informe técnico dirigido a la Junta de Compensación, en el que se pone de manifiesto que en tanto se proceda a subsanar de manera definitiva el corrimiento de tierras del vial 2 de la urbanización, se debía proceder también al sellado provisional de las grietas existentes en la zona referida de cara a evitar que penetre el agua de lluvia, informe que es recibido en fecha 2 de diciembre de 2009.

En fecha 18 de enero de 2010, con registro nº 729, se presenta escrito por Vicente Jiménez Ifergan, en representación de Gorkaba S.L. solicitando información sobre la recepción de las obras de urbanización, a lo que se emite informe técnico

CSV: 07E50027539600W5W3L7W3R4H4



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50027539600W5W3L7W3R4H4 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p>FIRMANTE - FECHA JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2021 14:39:44</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021010247 Fecha: 12/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

*(informe 684/2010) en el que se manifiesta que las obras no han sido recepcionadas entre otros motivos, por no estar total ni correctamente ejecutadas.*

*El 1 de febrero de 2010 se emite nuevo informe (Informe 121/2010) dirigido a la Junta de Compensación, en el que se advierte que se deben realizar actuaciones de vallado de calles o zonas susceptibles de entrañar riesgo para los usuarios de la misma así como su señalización y retirar de los viales y carriles de acceso a depósitos y de otras infraestructuras de cuantos desprendimientos de tierras se han producido. Se notifica dicho informe a la Junta de Compensación el 2 de junio de 2010*

*En fecha 29 de marzo de 2010, se emite nuevo informe técnico (informe 343-2010) tras girar visita en el que se concluye instando a la Junta de Compensación a que en un plazo no superior a 2 meses se presente un informe técnico suscrito por técnico competente en el que:*

- a) se realice examen exhaustivo de la totalidad de la urbanización, que sirva para identificar las deficiencias en cuanto a taludes, movimientos de tierras y elementos de contención así como su afección sobre viales y servicios*
- b) Se proponga y diseñe la solución constructiva para resolver cada deficiencia.*
- c) Se presupueste el coste de ejecución de dichas soluciones constructivas, incluyendo el coste de reposición de los servicios y pavimentos urbanos que pudieran verse afectados.*

**TERCERO.-** *En fecha 14 de julio de 2010, con registro 12168, consta escrito presentado por D. Manuel Martínez Ledesma en representación de Vijgergan S.L solicitando devolución de garantías de obras de urbanización, cuestión que fue informado desfavorablemente por el técnico municipal (informe 1144-2010) y fue desestimado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13 de octubre de 2010.*

**CUARTO.-** *En fecha 20 de julio de 2010, se dictó Resolución del Concejal Delegado de Urbanismo, ordenando a la Junta de Compensación la realización de las siguientes actuaciones:*

*“1.1 Presentara informe técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, que se presupuesta, incluido los ensayos a realizar, en la cantidad de 245.000,00 €, IVA incluido con el siguiente objeto:*

- a) Efectuar un examen exhaustivo de la totalidad de la urbanización, no sólo de las situaciones reseñadas en el informe técnico transcrito en el apartado A) de esta Resolución, que sirva para identificar las deficiencias existentes en cuanto a taludes, movimientos de tierras y elementos de contención así como su afección sobre los viales y servicios. El informe deberá apoyarse en cuantos ensayos y pruebas se consideren oportunas, realizadas por parte de laboratorio homologado, para disponer de información precisa y suficiente para conseguir establecer de forma clara e indubitada la causa de la deficiencia en cada caso.*
- b) Proponer y diseñar la solución constructiva para resolver cada deficiencia.*

CSV: 07E50027539600W5W3L7W3R4H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50027539600W5W3L7W3R4H4 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>EXPEDIENTE :: 2021010247</b>
	JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2021 14:39:44	Fecha: 12/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

c) *Presupuestar el coste de ejecución de dichas soluciones constructivas, incluyendo el coste de reposición de los servicios pavimentos urbanos que pudieran verse afectados.*

1.2 *Ejecutar la solución constructiva, incluida la reposición de los servicios y pavimentos urbanos, que contenga el informe referido en el apartado 1.1; debiendo iniciarse las obras en el plazo de un mes desde que el Ayuntamiento otorgue su conformidad al referido informe o, como máximo, en el plazo de cuatro meses desde la notificación de la presente Resolución; y esta finalizadas en el plazo de seis meses desde que se comunique la conformidad municipal al informe emitido o, como máximo, en el plazo de un año desde la notificación de la presente Resolución.*

2. *Advertir a la Junta de Compensación, que el incumplimiento injustificado de dicha orden de ejecución dará lugar, mientras persista de forma injustificada, a la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas.*

3. *Advertir, igualmente, a la Junta de Compensación que, si incumpliera de forma injustificada dicha orden de ejecución, en cualquier momento podrá llevarse a cabo su ejecución subsidiaria a costa de la obligada (mediante ejecución de los avales depositados y en la cuantía que fuere precisa); ejecución a la que se procederá en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la décima multa coercitiva”.*

*Dicha Resolución fue notificada a la Junta de Compensación en fecha 6 de octubre de 2010 y se interpuso recurso de reposición, que fue estimado al no haberse dado audiencia a la propuesta de resolución. Por ello, se retrotrajeron las actuaciones a darle audiencia de la propuesta de resolución, a la que en fecha 14 de octubre de 2011, con registro de entrada 15909 se presentaron alegaciones por D. Manuel Martínez Ledesma en calidad de presidente de la Junta de Compensación. Dichas alegaciones fueron rechazadas y se dictó la Resolución Final de la Orden de Ejecución de fecha 29 de marzo de 2012, en la que se repetía la parte Resolutiva de la Resolución de 20 de julio de 2010, contra el que se interpuso recurso contencioso administrativo por parte de la Junta de Compensación que fue desestimado.*

*En fecha 7 de octubre de 2013 se dictó Resolución por la que se dispone la ejecución subsidiaria de la Orden de Ejecución.*

**QUINTO.-***En fecha 7 de febrero de 2012 (informe 73-2012) se emite informe técnico a petición de Concejales del Ayuntamiento de Rincón de la Vitoria sobre el estado de recepción de las obras de urbanización. Ante dicha petición, el informe manifiesta que las obras “no se encuentran recepcionadas por el Ayuntamiento ya que no se han ejecutado de forma completa ni correcta, tal y como queda acreditado con los diversos informes municipales emitidos al respecto y que vienen a demostrar la nulidad del certificado Final de Obra presentado en su día por la Junta de Compensación”.*

*A la vista de la envergadura y el carácter casi generalizado de las deficiencias patentes en las obras de urbanización, se ha requerido a la Junta de Compensación no sólo a que subsanen las mismas sino que, de manera previa a la ejecución de las obras de subsanación, se presente al Ayuntamiento un informe técnico.”*

CSV: 07E50027539600W5W3L7W3R4H4



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50027539600W5W3L7W3R4H4 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p align="center"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p align="center">JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2021 14:39:44</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021010247 Fecha: 12/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

*SEXO.- Con fecha 7 de febrero de 2012, se dicta Resolución de Orden de ejecución por el Concejal Delegado de urbanismo en el que manifiesta que no atendida la Resolución de inicio Orden de Ejecución de 10 de enero de 2012 para llevar a cabo la limpieza y adecuación de las Calles Vencejo, Jilguero, Siete Colores, Grajillas, Águila, Reyezuelo, Petirrojo, a condiciones de seguridad debida para viandantes y vehículos, cortando o retirando lo que indebidamente ha crecido o se encuentra en las zonas públicas de las mismas Ante el no cumplimiento por la Junta de Compensación, se acuerda ejecutar subsidiariamente el importe de 7.620€ para cumplir con dicha orden de ejecución.*

*SÉPTIMO.- Consta escrito de 23 de junio de 2016, registro de entrada 2016 E-RC-21273, en el que por aquel entonces Presidente de la Junta de Compensación del Sector UR-R6, D. Juan Sánchez Alonso, dice que ya en la Asamblea celebrada el 25 de mayo de 2016 se determinó la necesidad de la recepción definitiva de las obras de urbanización y que por parte del Ayuntamiento se indicó que dicha recepción no era posible, debido a que lo ejecutado en las obras presentan una serie de irregularidades no conformes al proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento en fecha 22 de enero de 2004, poniéndose de manifiesto por el Ayuntamiento la necesidad de licitar un proyecto que recoja las soluciones constructivas para la correcta adecuación al contenido del proyecto de urbanización y expresa las obras a realizar que permitan la recepción definitiva. Finalizaba el escrito prestando la conformidad a que se licitara dicho proyecto.*

*Atendido lo anterior, ante la inactividad de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria contrató a la mercantil Centro de Estudios de Materiales y Control de Obra, S.A. (CEMOSA), tras el correspondiente procedimiento de licitación, para la redacción del "Proyecto de obras de subsanación de deficiencias en la urbanización del Sector UR.R-6 Finca Garcés del Término Municipal de Rincón de la Victoria", actuando de manera subsidiaria.*

*El objeto del proyecto, tal y como queda justificado en el expediente correspondiente, es la subsanación de las deficiencias existentes en las obras de urbanización del sector.*

*La redacción del proyecto se ha financiado con la ejecución parcial de las garantías que se encuentran depositadas por el urbanizador en este ayuntamiento y tras la sentencia judicial firme emitida el 24 de septiembre de 2013, por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 5 de Málaga, en procedimiento ordinario 369/2012, por la que se desestimaba de manera íntegra el recurso interpuesto por la Junta de compensación a la ejecución parcial referida.*

*El proyecto técnico redactado y presentado por la adjudicataria, que se ha dividido en dos fases por operatividad administrativa, tiene un presupuesto base de licitación total para la totalidad de las obras a realizar en el sector, sin incluir el I.V.A. de 2.386.013,95€, que al sumarse a los 501.062,93€ correspondientes al 21% de I.V.A., resulta un Presupuesto Base de Licitación total (incluyendo las dos fases) de 2.887.076,88 €.*

CSV: 07E50027539600W5W3L7W3R4H4



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50027539600W5W3L7W3R4H4 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2021 14:39:44</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021010247 Fecha: 12/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

*A ello, hay que sumarle, las actuaciones pendientes de ejecutar o que han sido ejecutadas de manera desajustada al proyecto de urbanización.*

*OCTAVO.- Ante esta situación, en fecha 10 de julio de 2021 se emite por parte del Concejal Delegado de Urbanismo requerimiento dirigido a la Junta de Compensación, para que en el plazo de un mes desde su notificación y previo aviso a esta Administración, iniciasen las siguientes actuaciones:*

*1º Ejecutar íntegramente las obras contenidas en el "Proyecto de obras de subsanación de deficiencias en la urbanización del Sector UR.R-6 Finca Garcés del Término Municipal de Rincón de la Victoria", comprendiendo ambas fases, redactado por la mercantil CEMOSA, S.A. en abril de 2021, con visado nº 2021/02069/01 del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Andalucía de 1 de junio de 2021, al que se puede acceder mediante el enlace antes citado.*

*2º Ejecutar las obras necesarias para ajustar al proyecto de urbanización aprobado el tramo final del vial 6 puesto que en su ejecución actual quedan sin acceso algunas parcelas.*

*3º Ejecutar las obras necesarias para acondicionar la zona verde incluida en el proyecto de urbanización aprobado en los términos previstos en el mismo y en los informes municipales emitidos al respecto.*

*Dicho requerimiento fue recibido por la Junta de Compensación el 16 de julio de 2021, sin que se haya recibido ninguna contestación por parte de la Junta de Compensación.*

*NOVENO.- En su condición de interesados y en virtud de lo establecido en el artículo 112.2 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se trasladó el requerimiento efectuado a la Junta de Compensación, a las entidades bancarias avalistas, esto es BBVA, Cajasur y Caixabanc. Consta en el expediente el recibí de las notificaciones efectuadas, sin que a la fecha se haya presentado alegación alguna.*

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

*Es evidente, según los hechos descritos en el apartado anterior, el reiterado incumplimiento por parte de la Junta de Compensación de las obligaciones de urbanizar el sector.*

*La actividad urbanística se configura como una función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno. Para el desarrollo de la actividad urbanística, la Administración Pública competente ejerce precisamente la potestad de ejecución del planeamiento de ordenación urbanística y, en su caso, la dirección, inspección y control de dicha ejecución, conforme al art. 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de*

CSV: 07E50027539600W5W3L7W3R4H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50027539600W5W3L7W3R4H4 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/11/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2021 14:39:44

EXPEDIENTE :: 2021010247  
Fecha: 12/07/2021  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

*Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-. Una manifestación de estos principios lo constituye la actividad urbanística de organización temporal por la Administración actuante.*

*Por su parte, el artículo 18 del RD por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo establece en el apartado 1 c) que las actuaciones de transformación a que se refiere el artículo 7.1 a) (actuaciones de transformación urbanística) comportan los siguientes deberes legales:*

*“Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.*

*Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible”*

*El artículo 182 del Reglamento de Gestión Urbanística dispone que:*

*“1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración actuante, de la urbanización completa del polígono o unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido, y de las demás obligaciones que resulten del plan de ordenación, de la bases de actuación o del presente Reglamento.*

*2. En cuanto a la obligación de urbanizar, la responsabilidad será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de la obra de urbanización ejecutada como a los plazos en que ésta debió terminarse y entregarse a la Administración”.*

*En efecto, las obras de urbanización deberán ser recibidas por la Administración a solicitud de la Junta de Compensación (una vez recibidas definitivamente por ésta de la empresa constructora) en el plazo establecido, en su caso, por el planeamiento.*

*Dicho de otra forma, la Junta de Compensación tiene, al menos, la obligación de procurar el cumplimiento conjunto y solidario por todos los propietarios de sus obligaciones de equidistribución, cesión y urbanización.*

CSV: 07E50027539600W5W3L7W3R4H4



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50027539600W5W3L7W3R4H4 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p><b>FIRMANTE - FECHA</b> JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2021 14:39:44</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021010247 Fecha: 12/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

*La Jurisprudencia del TS además ha establecido que "la ejecución de las obras de urbanización es un deber legal en sentido estricto, no en sentido amplio (en el que caben, como dos especies de un género común, los deberes y obligaciones). Como tal deber legal en sentido estricto, tiene su origen directamente en la norma, y no en una relación o negocio jurídico concreto no amparado por ella. Tan es así, que el gravado por aquél no tiene frente a sí, en realidad, a uno o unos sujetos determinados que sean titulares de un derecho subjetivo propiamente tal a exigir de él el comportamiento en que el deber consiste. Tiene en frente, más bien y siempre, a la Administración titular de la potestad para actuar en garantía del efectivo cumplimiento del deber".*

*Si la Junta de Compensación incumpliera sus obligaciones de hacer en plazo, la Administración podría exigir la correspondiente responsabilidad, que alcanza en su cuota parte a todos y cada uno de los comuneros. En efecto, conforme a lo dispuesto por el art. 183.1 RG):*

*«Cuando en el ejercicio de sus atribuciones, la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según lo preceptuado en la Ley, con independencia de la sanción económica que corresponda, la Administración podrá desistir de ejecutar el plan por el sistema de compensación y aplicar el de cooperación, imponiendo, en su caso la reparcelación o imponer el sistema de expropiación».*

*En el caso de Andalucía se contempla dicha posibilidad de en el artículo 109 de la LOUA. Así, una vez establecido el sistema de actuación, en caso de incumplimiento de los plazos previstos la Administración actuante podrá sustituir en el sistema de compensación, éste por un sistema público de actuación (art. 89.1 LOUA). Para la declaración de incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación por compensación, más concretamente, deberá estarse a lo dispuesto en los arts. 109 y 110 LOUA. Según el art. 110.3 de esta Ley, la terminación del procedimiento (para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación) podrá "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".*

*Y, según establece el art. 110.4 LOUA, la resolución del procedimiento de declaración de incumplimiento, cuando no proceda la expropiación mediante gestión directa, conllevará:*

*1º. La iniciación del procedimiento de adjudicación regulado en el art. 117 para seleccionar al agente urbanizador, en el supuesto de haberse producido la resolución declaratoria del incumplimiento en procedimiento incoado a instancia de parte.*

*2º. La iniciación del procedimiento de adjudicación regulado en el art. 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.*

CSV: 07E50027539600W5W3L7W3R4H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50027539600W5W3L7W3R4H4 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE :: 2021010247
	JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2021 14:39:44	Fecha: 12/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL







EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

*Por lo tanto, una de las posibilidades del procedimiento en estos casos es la terminación convencional tanto con relación a la declaración de incumplimiento como al de su efecto de la aplicación del sistema de cooperación (art. 109.3 y 110.4.b) LOUA). En definitiva, conforme a los preceptos citados, la ley brinda la posibilidad de preparar la terminación del procedimiento de declaración de incumplimiento y sustitución del sistema mediante convenio.*

*Sin embargo, estamos ante un caso peculiar; la urbanización no ha llegado a recepcionarse por los motivos expuestos en los antecedentes, al no estar finalizadas ni debidamente ejecutadas las obras contempladas en el proyecto de Urbanización. A ello se suma la completa inactividad también por parte de la Junta de Compensación, siendo que después de haber recibido la última comunicación por parte del Ayuntamiento para que proceda a ejecutar las obras de urbanización pendiente con el apercibimiento de la declaración de incumplimiento, no se ha recibido respuesta.*

*El paso de los años sin que la urbanización se haya recepcionado ha ido ocasionando desperfectos en la misma, conllevando que en determinadas ocasiones la Administración haya ejecutado parcialmente avales para proceder a realizar determinadas actuaciones que garanticen la seguridad.*

*La realización de dichas actuaciones conlleva que a día de hoy, según los datos trasladados por la Tesorería Municipal, existen avales que garantizan las obras de urbanización por importe de 1.956.721,48€ Sin embargo dichos avales no son suficientes para cubrir el importe total de las obras a realizar según los estudios llevados a cabo por la empresa adjudicataria, que los ha valorado por un importe de 2.887.076,88 €.*

*Igualmente, ante la plena inactividad de la Junta de Compensación, se ha tenido conocimiento de que existen diferentes propietarios interesados en desarrollar proyectos de edificaciones en dicho sector que se ven impedidos por el artículo 55 de la LOUA, al ser un suelo urbano no consolidado con obras de urbanización paralizadas y ante la inexistencia real de una Junta de Compensación.*

*A todo ello, hay que sumar que en dicho Sector existen múltiples edificaciones (unifamiliares y plurifamiliares) a las que se les otorgó licencia de obras y licencia de ocupación con los derechos que le son aplicables.*

*Por todo ello, la solución no es sencilla; si bien es cierto que la LOUA, como decíamos antes, prevé el cambio de sistema a cooperación, se establece como una mera posibilidad, sin que sea una imposición (artículo 109.1), considerando por esta asesoría jurídica poco recomendable el cambio de sistema, puesto que no se dispone de avales suficientes para ejecutar las obras pendientes de urbanización, lo que obligaría a girar cuotas de urbanización a la totalidad de los propietarios del sector por las cantidades restantes. Ello podría conllevar que la Administración finalmente asuma parte de unas obras de urbanización que nunca se verán resarcidas.*

CSV: 07E50027539600W5W3L7W3R4H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50027539600W5W3L7W3R4H4 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>EXPEDIENTE :: 2021010247</b>
	JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2021 14:39:44	Fecha: 12/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

*En consecuencia, y al objeto de intentar desbloquear el sector, se ha considerado la posibilidad de articular un procedimiento de desdelimitación de la unidad de ejecución UR R-6 existente por la propia vía del artículo 106 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y con la misma tramitación.*

*De esta forma dejaría de existir la Unidad de Ejecución, lo que conllevaría que cada parcela se considerarán como parcelas asistemáticas, es decir no incluidas en una unidad de ejecución, que asumirán las obras de urbanización pendientes presentadas en una separata que deberá ser previamente aprobada por esta Administración.*

*Por ello, para poder finalizar con las obras de urbanización, se considera que sería necesario celebrar un Convenio de Gestión Urbanística entre los propietarios de las parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución actualmente existente que voluntariamente quieran continuar con las obras de urbanización pendientes. De esta manera, el Convenio mencionado definirá la actuación a realizar por parte de la Administración con cargo a los avales ejecutados y los propietarios firmantes presentarán una separata de las obras a realizar cuyo coste y ejecución serán asumidos por los mismos.*

*El PGOU municipal, dispone en la Sección VI de la Parte I Disposiciones Generales dispone que "El desarrollo de las previsiones del Plan General de Suelo Urbanizable Sectorizado y los Planes de Sectorización, que sectoricen el suelo, así como los sectores que, en su caso, se creen en suelo urbano, se realizarán mediante los correspondientes Planes Parciales de Ordenación. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas por la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias y además como mínimo las siguientes: - Determinación de la ordenanza y ordenanzas reguladoras de edificación tipificadas en este Plan General de Ordenación Urbanística. - Delimitación de unidades de ejecución poligonales y de sistemas de actuación aplicables, de acuerdo con lo dispuesto en el Artº. 107 LOUA. Estas determinaciones, a tenor de lo dispuesto en el artículo 36.1.3º párrafo de la LOUA podrán ser modificadas mediante el procedimiento previsto en el artículo 106 del mismo cuerpo legal para la delimitación de Unidades de Ejecución".*

*Respecto al trámite a seguir para la desdelimitación será el previsto para la delimitación de las Unidades de Ejecución en el artículo 106 de la LOUA que establece lo siguiente:*

*"Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia".*

CSV: 07E50027539600W5W3L7W3R4H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50027539600W5W3L7W3R4H4 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>EXPEDIENTE :: 2021010247</b>
	JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2021 14:39:44	Fecha: 12/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

*Si bien es cierto que en este caso, al existir una pluralidad indeterminada de personas por hacerse producido transmisiones entre los propietarios originarios de las parcelas, sería de aplicación lo previsto en el artículo 45.1 b) de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que dispone que "...En todo caso, los actos administrativos objeto de publicación, surtiendo ésta los efectos de la notificación, en los siguientes casos: a) Cuando el acto tenga por destinatario a una pluralidad indeterminada de personas o cuando la Administración estime que la notificación efectuada a un solo interesado es insuficiente para garantizar la notificación a todos, siendo, en este último caso, adicional a la individualmente realizada". Por ello, se considera que, no exigiendo el artículo notificación individualizada a los propietarios, procede la publicación en el BOP de Málaga, con independencia que se puedan utilizar medios de difusión complementarios que se consideren oportunos.*

*Ya existe pronunciamiento del Tribunal Supremo en referencia a otra cuestión similar como es la declaración de innecesariedad de reparcelación, en el que se declara que "Un acuerdo municipal declarando la innecesariedad de reparcelación, artículos 101.1.a LOUA y 71 y siguientes del RGU referidos a varios (13) polígonos de actuación con pluralidad de propietarios y terceros afectados, es válido y conforme a derecho aplicar el sistema de publicación, sustitutivo de la notificación individual, previsto en los artículos 59.4 Ley 30/1992 y 45 hoy Ley 39/2015.*

*Tras la anterior respuesta, y acreditada la no obligación normativa de la notificación individual de los acuerdos de reparcelación a todos los propietarios y terceros afectados, debe procederse al examen del caso concreto, y determinar si en el asunto de este recurso, la circunstancia de la no notificación individual al Sr. Carlos José, pudo causarle indefensión, como apreció la sentencia recurrida".*

*En este procedimiento previsto en el artículo 106 de la Ley 39/2015 tampoco existe la obligación de notificación personal, por lo que se entiende ajustado a derecho la publicación sustitutoria en el Boletín Oficial de la Provincia.*

*En base a lo anterior, y teniendo en cuenta el artículo 21.1 j) se emite la siguiente PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:*

**PRIMERO.-** Declarar el incumplimiento de la Junta de Compensación del Sector UR R-6 Finca Garcés en la obligación de realizar las obras de urbanización.

**SEGUNDO.-** Aprobar inicialmente la desdelimitación del la Unidad de Ejecución UR R-6 Finca Garcés.

**TERCERO.-** Someter a información pública en el BOP de Málaga, en el tablón de edictos municipal, así como en la página web del Ayuntamiento por un plazo de 20 días.

**CUARTO.-** Dar traslado a tesorería para que, declarado el incumplimiento proceda a la ejecución de avales correspondientes a las obras de Urbanización del Sector UR R-6.

*Es lo que informo, sin perjuicio de cualquier otro mejor fundado en derecho.*

*La Asesora Jurídica de Urbanismo. Celia Ramos Cabello."*

CSV: 07E50027539600W5W3L7W3R4H4



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50027539600W5W3L7W3R4H4 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p align="center"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p align="center">JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2021 14:39:44</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021010247 Fecha: 12/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Esta Alcaldía, en vista del informe de la Asesora Jurídica de Urbanismo anteriormente transcrito, y en uso de las atribuciones que legalmente tiene conferidas en virtud del artículo 21.1 j) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, tiene a bien **RESOLVER**:

**PRIMERO.-** Declarar el incumplimiento de la Junta de Compensación del Sector UR R-6 Finca Garcés en la obligación de realizar las obras de urbanización.

**SEGUNDO.-** Aprobar inicialmente la desdelimitación del la Unidad de Ejecución UR R-6 Finca Garcés.

**TERCERO.-** Someter a información pública en el BOP de Málaga, en el tablón de edictos municipal, así como en la página web del Ayuntamiento por un plazo de 20 días.

**CUARTO.-** Dar traslado a tesorería para que, declarado el incumplimiento proceda a la ejecución de avales correspondientes a las obras de Urbanización del Sector UR R-6.

Lo manda y firma el Sr. Alcalde, a fecha de firma electrónica.

**EL ALCALDE-PRESIDENTE**

(firmado electrónicamente)

Fdo: D. José Francisco Salado Escaño.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50027539600W5W3L7W3R4H4 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>EXPEDIENTE :: 2021010247</b>
	JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2021 14:39:44	Fecha: 12/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E50027539600W5W3L7W3R4H4

