



## Ayuntamiento de Frigiliana

### ACTA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL ORDINARIA.

<b>Expediente nº:</b>	<b>Órgano Colegiado:</b>
JGL/2020/9	La Junta de Gobierno Local.

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN	
<b>Tipo Convocatoria</b>	ORDINARIA.
<b>Fecha</b>	1/07/2020.
<b>Duración</b>	Desde las 10:00 hasta las 10:45 horas.
<b>Lugar</b>	Despacho Secretaría-Intervención.
<b>Presidida por</b>	Sr. D. ALEJANDRO HERRERO PLATERO
<b>Secretario</b>	Sra. BLANCA CASTILLO CAGIGAL

Asisten a la sesión los Corporativos:

- Sr. Alejandro Herrero Platero. Alcalde.
- Sra. Carmen Cerezo Sánchez. Primera Teniente de Alcalde.
- Sr. Antonio Manuel López Martín.
- Sr. José Bautista Cerezo Morales.

La sesión se celebra con la asistencia de la Secretaria-Interventora municipal, D<sup>a</sup>. Blanca Castillo Cagigal, que da fe del acto.

Una vez verificada por el Secretario la válida constitución del órgano, al encontrarse presente en primera convocatoria la mayoría absoluta de sus componentes, el Presidente abre sesión, procediendo a la deliberación sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día del Decreto de convocatoria de 29/06/2020, cursándose con misma fecha notificación a los miembros de la Junta de Gobierno Local.





## Ayuntamiento de Frigiliana

### A) PARTE RESOLUTIVA.

#### **1. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN DE FECHA 17 DE JUNIO DE 2020.**

La Junta de Gobierno Local tiene conocimiento del borrador del acta de la pasada sesión de la Junta de Gobierno Local, celebrada el día 17 de Junio de 2020, confeccionada por el titular de la Secretaría Intervención.

Sin que se produzca debate o intervención, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los cuatro miembros que de derecho integran el órgano, acuerda aprobar el borrador del acta de la sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local con fecha 17 de Junio de 2020.

#### **2. EXPEDIENTE 1066/2019. ACTUACIONES URBANÍSTICAS - RATIFICAR LA RESOLUCIÓN Nº 2020-0461 DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020.**

Visto el **EXPEDIENTE 1066/2019** sobre INICIO PROCEDIMIENTO INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES LEGALES Y LAS OBLIGACIONES INHERENTES A LA INICIATIVA PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SECTOR SURO-04 "LA EXÓTICA".

Visto que en el expediente administrativo consta Propuesta del Concejal Delegado de urbanismo de fecha 29/06/2020, que literalmente copiada dice así:

#### **"PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO**

*Vista Resolución nº 2020-0461 de fecha 29 de Junio de 2020 del siguiente tenor literal:*

*"Visto el **EXPEDIENTE 1066/2019** sobre INICIO PROCEDIMIENTO INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES LEGALES Y LAS OBLIGACIONES INHERENTES A LA INICIATIVA PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SECTOR SURO-04 "LA EXÓTICA".*

*Visto el Informe de los Servicios Jurídicos municipales cuyo tenor literal dice:*

**"INFORME JURÍDICO. Objeto.-** Visto el **EXPEDIENTE 1066/2019** sobre INICIO PROCEDIMIENTO INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES LEGALES Y LAS OBLIGACIONES INHERENTES A LA INICIATIVA PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SECTOR SURO-04 "LA EXÓTICA", se emite el presente informe a solicitud del Alcalde.

**Marco Jurídico.-** La Legislación aplicable al asunto es la siguiente:

- Los artículos 105 a 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Los artículos 38 y 155 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- El artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

**Antecedentes.- I.-** Consta que ha sido tramitado el expediente municipal 154/2015 en el que por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2015 adoptó el siguiente Acuerdo en el punto 10º de la misma:





## Ayuntamiento de Frigiliana

"10º.- INICIO PROCEDIMIENTO INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES LEGALES Y LAS OBLIGACIONES INHERENTES A LA INICIATIVA PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SECTOR SURO-04 "LA EXÓTICA". Expediente nº 154/2015.

Por el Sr. Secretario Interventor se informa a los presentes de los antecedentes del expediente en cuestión, iniciado de oficio por el Ayuntamiento, en particular por impulso de la Alcaldía Presidencia y del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo.

Indica el Sr. Secretario Interventor que consta emisión de informe técnico, emitido por el Sr. Arquitecto Asesor Municipal, así como ulterior Providencia de la autoridad municipal de fecha 2/02/2015, solicitándose informe jurídico a la Secretaría Intervención.

Es emitido el informe jurídico con fecha 4/03/2015, con su siguiente parte conclusiva:

"Primero: iniciar el expediente de incumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a la iniciativa para la gestión y ejecución del Sector SURO-04 "La Exótica", toda vez que se está incumpliendo el deber legal de presentar un nuevo proyecto de reparcelación, así como de urbanización, fruto de la anulación judicial de los mismos, así como de ejecutar completamente las obras de urbanización, y previos los trámites preceptivos, proceder al cambio de sistema por el de cooperación propuesta por la autoridad municipal competente, con ejecución de los posibles avales y garantías depositados en el Ayuntamiento para debida garantía de la correcta ejecución de las actuaciones, y todo ello en virtud de las consideraciones expuestas.

Dicha modificación de sistema lo será siempre que no concurran al caso lo previsto en el Artículo 109.4 apartado b de la LOUA.

Segundo: Requerir expresamente a la Junta de Compensación, para que en el improrrogable plazo de quince (15) días hábiles, presenten ante el Ayuntamiento para su tramitación el Proyecto de Reparcelación, así como de Urbanización, continuándose con ello las obras de urbanización.

Tercero: Aperturar un plazo de veinte (20) días hábiles de audiencia a los interesados, así como a la Junta de Compensación, como presuntamente responsable, así como cualquier otro interesado, a los efectos de que, si así lo estimare conveniente, presenten cuantos documentos, alegaciones y/o justificaciones a su Derecho convenga.

Del mismo modo se le deberá informar de la opción de suscribir un convenio administrativo de gestión con la totalidad de la propiedad tendente a finalizar el procedimiento de declaración de incumplimiento (Artículo 110.3 de la LOUA)

Cuarto: Someter la presente resolución a información pública por igual plazo de veinte (20) días hábiles mediante la publicación de la misma en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga.

Quinto: Solicitar al Registro de la Propiedad de Torrox anotación preventiva del inicio del citado expediente de incumplimiento, dándose traslado de la Resolución que se adopte, a los efectos oportunos.

Sexto. Dar traslado de la resolución a la Dirección Facultativa de las obras de urbanización a los efectos oportunos, así como a los servicios municipales de urbanismo."

Seguidamente sin que se registrasen intervenciones, sometida la propuesta a votación y mediando votación ordinaria, por UNANIMIDAD con el voto favorable de los cuatro (4) asistentes, de los Cuatro miembros que de derecho integran la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Frigiliana, y por tanto con el quórum de la mayoría absoluta de los miembros de la misma, se adoptaron los siguientes ACUERDOS:

Primero: iniciar el expediente de incumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a la iniciativa para la gestión y ejecución del Sector SURO-04 "La Exótica", toda vez que se está incumpliendo el deber legal de presentar un nuevo proyecto de reparcelación, así como de urbanización, fruto de la anulación judicial de los mismos, así como de ejecutar completamente las obras de urbanización, y previos los trámites preceptivos, proceder al cambio de sistema por el de cooperación propuesta por la autoridad municipal competente, con ejecución de los posibles avales y garantías depositados en el Ayuntamiento para debida garantía de la correcta ejecución de las actuaciones, y todo ello en virtud de las consideraciones expuestas.

Dicha modificación de sistema lo será siempre que no concurran al caso lo previsto en el Artículo 109.4 apartado b de la LOUA. <sup>2</sup>

Segundo: Requerir expresamente a la Junta de Compensación, para que en el improrrogable plazo de quince (15) días hábiles, presenten ante el Ayuntamiento para su tramitación el Proyecto de Reparcelación, así como de Urbanización, continuándose con ello las obras de urbanización.

Tercero: Aperturar un plazo de veinte (20) días hábiles de audiencia a los interesados, así como a la Junta de Compensación, como presuntamente responsable, así como cualquier otro interesado, a los efectos de que, si así lo estimare conveniente, presenten cuantos documentos, alegaciones y/o justificaciones a su Derecho convenga.

Del mismo modo se le deberá informar de la opción de suscribir un convenio administrativo de gestión con la totalidad de la propiedad tendente a finalizar el procedimiento de declaración de incumplimiento (Artículo 110.3 de la LOUA)





## Ayuntamiento de Frigiliana

**Cuarto:** Someter la presente resolución a información pública por igual plazo de veinte (20) días hábiles mediante la publicación de la misma en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga.

**Quinto:** Solicitar al Registro de la Propiedad de Torrox anotación preventiva del inicio del citado expediente de incumplimiento, dándose traslado de la Resolución que se adopte, a los efectos oportunos.

**Sexto:** Dar traslado de la resolución a la Dirección Facultativa de las obras de urbanización a los efectos oportunos, así como a los servicios municipales de urbanismo."

Dicho acto administrativo de iniciación del procedimiento administrativo, tratándose de un acto de trámite, no procederá recurso alguno, la oposición al mismo podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento, como señala el art. 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, así mismo cabrá hacerla valer al impugnarse el acto de aprobación definitiva de este procedimiento, acto contra el que se podrán interponer los recursos que en su momento se señalen, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Ello sin perjuicio del carácter definitivo del requerimiento efectuado a la Junta de compensación (acuerdo segundo), que constituye un acto que pone fin a la vía administrativa, y por ende puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, ante el órgano de este Ayuntamiento que lo ha dictado de conformidad con los artículos 116 y 117 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, con sede en Málaga, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho."

**II.-** Seguido el anterior procedimiento, fue interpuesto recurso en vía jurisdiccional que se siguió en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo Nº 1 de Málaga bajo el Procedimiento Ordinario Nº 679/2015. Alegada en este proceso la caducidad del procedimiento seguido, resultó que con fecha 19 de junio de 2017 se dictó Decreto de Alcaldía por el cual se acordó: **"PRIMERO.- DECLARAR CADUCADO EL PROCEDIMIENTO SEGUIDO EN EL EXPEDIENTE 154/2015 sobre declaración de incumplimiento y cambio de sistema de actuación del Sector SURO 04 "LA EXÓTICA" de este municipio, REVOCANDO, en consecuencia, LA RESOLUCIÓN DE FECHA 11 DE AGOSTO DE 2016 POR LA QUE SE DECLARA DICHO INCUMPLIMIENTO."**

Como consecuencia de lo anterior se declaró terminado el precitado recurso contencioso administrativo mediante Auto Nº 233/2017 de 12 de julio.

### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

#### **PRIMERA.- JUSTIFICACIÓN DE LOS INCUMPLIMIENTOS.**

Atendidos los antecedentes expuestos, se solicita por la alcaldía informe jurídico al respecto de las actuaciones y procedimientos a seguir para el inicio de oficio de actuaciones tendentes a la sustitución del sistema de actuación por compensación a cooperación en el ámbito del Sector SURO-04 "LA EXÓTICA" del municipio de Frigiliana.

A tal fin se ha emitido Informe de los Servicios Técnicos municipales que literalmente dice:

**\*\* Antecedentes.** El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Frigiliana está conformado por la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento, las cuales se aprobaron definitivamente el 11 de Mayo de 1999 y se publicaron en el BOP con fecha 16 de Junio de 1999, condicionadas a la tramitación de un expediente de cumplimiento, el cual se aprobó definitivamente el 29 de Octubre de 2002 y se publicó el 13 de Diciembre del mismo año. De esta forma con fecha 24 de Julio de 2003 se procedió por parte del Excmo Ayuntamiento de Frigiliana, siguiendo las indicaciones de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, a la aprobación de un Documento denominado Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Frigiliana, que es el documento que a día de hoy conforma el instrumento de planeamiento en vigor en el municipio. Tras siete años de aplicación de las NNSS de planeamiento, y tras la promulgación del Decreto 11/2008 de 22 de Febrero, el 26 de Julio de 2010 se aprueba en pleno, de manera definitiva, la adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Frigiliana, pasando a denominarse las mismas Plan General de Ordenación Urbanística de Frigiliana en base a las determinaciones que al respecto se recogen en la disposición transitoria 4ª, punto 3, de la LOUA.

El sector de suelo urbanizable SURO-4 "LA EXÓTICA" es uno de los cuatro sectores de suelo urbanizable que recogían las Normas Subsidiarias aprobadas en fecha 11 de Mayo de 1999. Este sector inició su desarrollo mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación en fecha 10/08/2006. Tras la aprobación del plan parcial se procedió a la aprobación de la puesta en marcha del sistema de ejecución por compensación del mismo mediante la aprobación de los estatutos y bases de la Junta de Compensación del Sector en sesión plenaria de fecha 25 de septiembre de 2006, no obstante no se ha podido contrastar la existencia de escritura de constitución de la Junta de Compensación en el Expediente. El mismo día 25 de septiembre de 2006 se procedió a la aprobación del proyecto de reparcelación del sector,





## Ayuntamiento de Frigiliana

y el 11 de mayo de 2009 se aprobó definitivamente el proyecto de urbanización. Estos dos últimos documentos, en la actualidad, tras la sentencia 445/2013 de la sala contencioso administrativa de Málaga sobre el recurso de apelación nº 939/11 en la que se confirma la sentencia estimatoria 1113/06 del juzgado contencioso administrativo nº 3 de Málaga sobre el recurso interpuesto por D. S.J. S. contra el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación del sector AU-4 "La Exótica", han quedado anulados.

Por otro lado el propietario mayoritario del sector, Torrebiznaga S.L., una vez se instó desde esta administración en varias ocasiones a que procediera a subsanar dentro del seno de la Junta de Compensación las deficiencias del proyecto de reparcelación para volver a aprobarlo, ha dejado de formar parte como propiedad del mismo, ya que ha transferido a otros titulares la propiedad de los bienes que hacían que fuera el propietario mayoritario de todo el sector.

### \* Informe.

**PRIMERO:** Nos encontramos ante un sector de suelo urbanizable ordenado cuyo sistema de actuación hasta la fecha ha sido el de compensación, en el que la Junta de Compensación no se encuentra debidamente constituida, ya que no consta en esta administración escritura de constitución de la misma, en el que el propietario mayoritario hasta la fecha se había encargado de llevar adelante la iniciativa de desarrollo del sector. Ese propietario mayoritario, a día de la fecha, ha dejado de formar parte del sistema ya que ha transmitido la propiedad a una serie de propietarios que no forman parte del mismo, procediendo al incumplimiento de sus deberes legales y de sus obligaciones inherentes que no eran otras que el desarrollo del sector hasta su recepción. Ese incumplimiento, en aplicación del art. 109 del la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, puede tener como consecuencia la sustitución del sistema de actuación por otro de los recogidos en la legislación vigente, el de cooperación o el de expropiación, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

**SEGUNDO:** La ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 109.1 señala al respecto de la sustitución del sistema de actuación por compensación que "cuando el sistema no haya quedado aún establecido y no exista iniciativa para su establecimiento, el municipio podrá sustituir el sistema de forma motivada mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución."

El sistema de actuación por compensación en el ámbito del SURO-04 "La Exótica" quedó establecido con la aprobación de los estatutos y bases de la Junta de Compensación en fecha 25 de septiembre de 2006. Este establecimiento del sistema fue de hecho, ya que legalmente no se produjeron ninguna de las circunstancias que se recogen en el art. 108.2.c) de la LOUA. No obstante, entendemos que **salvo una fundamentación de índole jurídico en contrario**, como de hecho desde esta administración se dio capacidad de obrar a la Junta de Compensación aprobando los proyectos de reparcelación y de urbanización presentados por la misma y hoy anulados por resolución judicial, resultaría de aplicación lo que establece el apartado 2º del artículo 109 por la que "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".

**TERCERO:** Para la elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación no se dan en el presente caso ninguno de los criterios establecidos en el art. 109.4 de la LOUA, para el establecimiento preceptivo del sistema de expropiación los cuales son:

- 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.
- 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.

**CUARTO:** El art. 110 de la LOUA establece que 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 instancias de parte, y deberá tener por objeto la determinación de:

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

Además se indica en su apartado 3 del art. 110 que la terminación del procedimiento podrá:

- 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.
- 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.





## Ayuntamiento de Frigiliana

Por otro lado en el art. 110.4. b) se indica que la resolución del procedimiento de declaración de incumplimiento, cuando no proceda la expropiación mediante gestión directa, conllevará 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.

**QUINTO:** La LOUA, en su art. 125, establece que 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.

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.

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, ejecutar la 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.

**SEXTO:** El art. 126 de la LOUA establece los siguientes 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 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.
3. Para el desarrollo del sistema se aplicará con carácter subsidiario lo previsto en la LOUA sobre reparcelación.

**SÉPTIMO:** Para poder incluir en la resolución que declare el incumplimiento del sistema de actuación por compensación en el Sector SURO-04 "La Exótica" y su sustitución por el de cooperación, es necesario, en cumplimiento del apartado 125.2.e) de la LOUA, la determinación de la superficie de suelo edificable precisa para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras.

### 1.- Estimación presupuestaria.

Se estima un presupuesto de ejecución material de la urbanización de 1.147.905,87 €, lo que supone un coste aproximado de 18,70 €/m<sup>2</sup> para una superficie total del sector de 61.381 m<sup>2</sup>.

#### 1.a) Presupuesto de Contrata:

- PEM: 1.147.905,47 €
- G.G. Y B.I. (19% S/P.E.M): 218.102,04 €
- PRESUPUESTO GENERAL: 1.323.984,37 €
- IVA (21% S/PG): 278.036,72 €

- TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA: 1.602.021,09 €

#### 1.b) Costos a deducir por obras ejecutadas hasta la fecha.





## Ayuntamiento de Frigiliana

Consta en esta administración documentación acreditativa de que hasta la fecha se han ejecutado obras de urbanización por el siguiente importe:

- PEM: 322.176,58 €
- G.G. Y B.I. (19% S/P.E.M): 61.213,55 €
- PRESUPUESTO GENERAL: 383.390,13 €
- IVA (21% S/PG): 80.511,92 €
  
- TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA: 463.902,06 €

1.c) Presupuesto de Contrata para las obras que faltan por ejecutar.

- TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA: 1.138.119,03 €

1.d) Gastos de gestión del sistema:

Se estima un 9% del Presupuesto de Contrata, por lo que asciende a 102.430,71 €.

1.e) Indemnizaciones.

No se han detectado en el expediente, hasta la fecha, indemnizaciones vinculadas al desarrollo del sector.

Por tanto, se estima un presupuesto total para la actividad de urbanización y gestión del sistema de **1.240.549,74 €**.

### 2.- Superficie edificable necesaria para sufragar los gastos de gestión del sistema y de ejecución de obras:

Considerando un valor medio de mercado, en base a 6 testigos de edificaciones que se han vendido o se encuentra a la venta en la zona similares características a las previstas para el sector SURO-04 "La Exótica", de 2.945,66 €/m<sup>2</sup> construido, se tiene un valor de repercusión (Vr):

$$V_{venta} = 1,40 \times (V_{repercusión} + V_{construcción})$$

$$V_v = 2.945,66 \text{ €/m}^2c$$

$$V_c = 969 \text{ €/m}^2c \times X \ 1,19 = 1.153,11 \text{ €/m}^2 \text{ (según valores estimativos de la construcción para el año 2019 del COA Málaga)}$$

$$\text{Valor de repercusión en la zona para el uso residencial} = 1.280,39 \text{ €/m}^2c$$

Considerando un coeficiente de ponderación para el uso terciario u hotelero de 0,74, el valor de repercusión para el uso hotelero o terciario será de 947,49 €/m<sup>2</sup>c.

Por tanto, para sufragar los gastos de urbanización sería necesario compensar con una superficie construible de, según se decida:

- **Uso residencial: 968,88 m<sup>2</sup>c** (1.240.549,74 € / 1.280,39 €/m<sup>2</sup>c)
- **Uso terciario-hotelero: 1.309,30 m<sup>2</sup>c** (1.240.549,74 € / 947,49 €/m<sup>2</sup>c)

Teniendo en cuenta la edificabilidad que para cada uno de los usos establece el plan parcial que desarrolla el sector SURO-04 "La Exótica", podremos concluir la superficie de suelo que sería necesario destinar para sufragar los gastos de gestión del sistema y de ejecución en función del uso del suelo que se quiera destinar para tal fin. La edificabilidad neta definida para el uso residencial es de 0,22 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y para el uso terciario-hotelero es de 0,59 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- **Uso residencial: 968,88 m<sup>2</sup>t / 0,22 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 4.404 m<sup>2</sup> de suelo**
- **Uso terciario-hotelero: 1.309,30 m<sup>2</sup>t / 0,59 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 2.219,15 m<sup>2</sup> de suelo**

**OCTAVO:** A la vista de lo expuesto, y sin perjuicio de una mejor o mayor fundamentación técnica, podemos concluir que procede iniciar el procedimiento para la declaración del incumplimiento del sistema de actuación por compensación en el Sector de suelo urbanizable ordenado SURO-04 "La Exótica", y su sustitución por el de cooperación, de acuerdo con los siguientes extremos:

#### a) Incumplimientos apreciados.

El propietario mayoritario a día de la fecha ha dejado de formar parte del sistema ya que ha transmitido la propiedad a una serie de propietarios que no forman parte del mismo, procediendo al incumplimiento de sus deberes legales y de sus obligaciones inherentes que no eran otras que el desarrollo del sector hasta su recepción. Por otro lado, desde la aprobación del plan parcial no se ha aprobado y completado toda la gestión y ejecución que conllevara la terminación de la urbanización, habiéndose anulado el proyecto de reparcelación y de urbanización por resolución judicial, quedando por ejecutarse más del 75 % de las obras para completar la misma. Por tanto, se ha superado con creces los plazos exigibles para la compleción de la urbanización ya que desde la aprobación del Plan Parcial han pasado 13 años existiendo un abandono del sistema por parte del que hasta la fecha era propietario mayoritario del sector.





## Ayuntamiento de Frigiliana

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

La única actuación efectuada al amparo de la legalidad urbanística no ha sido otra que la aprobación del Plan Parcial de Ordenación en fecha 10/08/2006. Quedan pendientes por ejecutar los deberes de equidistribución y ejecución material del planeamiento, mediante la aprobación del proyecto de reparcelación y el de urbanización conforme a la legalidad urbanística, y la ejecución física de todas las obras necesarias para la compleción de la urbanización.

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

Proyecto de reparcelación y de urbanización.

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

La estimación presupuestaria total para la actividad de ejecución y urbanización del sector asciende a la cantidad de **1.240.549,74 €** desglosado en los conceptos y partidas señaladas en el punto séptimo del presente documento.

En cuanto a los plazos, se estiman 6 meses para la presentación del proyecto de reparcelación y urbanización desde la resolución administrativa unilateral que acuerde el cambio de sistema o la suscripción del convenio con los propietarios que de por completado el proceso para el cambio de sistema. Y un plazo de 12 meses para la ejecución de las obras de urbanización desde la aprobación del proyecto de urbanización.

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

Según se justifica en el apartado Séptimo del presente informe sería necesario, según el uso, las siguientes superficies de suelo edificable:

- **Uso residencial:** 4.404 m2 de suelo

- **Uso terciario-hotelero:** 2.219,15 m2 de suelo

**NOVENO:** Una vez se adopte el acuerdo, por el órgano competente, para iniciar el procedimiento para la declaración del incumplimiento del sistema de actuación por compensación en el Sector de suelo urbanizable ordenado SURO-04 "La Exótica", y su sustitución por el de cooperación, se recomienda conceder a los propietarios de intereses y derechos en el sector un plazo de 15 días hábiles a contar desde el día hábil siguiente a la notificación del referido acuerdo para que puedan presentar las alegaciones que estimen oportunas, así como presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes."

Considerado el anterior Informe Técnico municipal, se tiene que en la ficha reguladora del Sector incluida en la "Modificación de Elementos Nº 11 de las NNSS de Planeamiento de Frigiliana y Redacción de nueva Ficha Urbanística del Sector AU-4 "Finca La Exótica" definitivamente aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 25 de julio de 2006, se establece como sistema de actuación de la actividad de ejecución el sistema de compensación.

Junto a lo anterior, constituida la Junta de Compensación del referido ámbito de actuación y consultados los expedientes obrantes en el Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento verificados en la relación de hechos del informe técnico antes transcrito, queda por indiscutido que ha transcurrido sobradamente los plazos impuestos en el planeamiento para la gestión urbanística de dicha actuación, concretamente, más de 13 años de la aprobación del Plan Parcial, pudiéndose afirmar que existe una completa paralización del desarrollo urbanístico del ámbito, constando en el expediente incluso el requerimiento para la presentación de nuevo Proyecto de Reparcelación, sin que a la fecha actual se haya presentado el mismo.

De este modo, según informe emitido por los servicios técnicos municipales que expresa: "El propietario mayoritario a día de la fecha ha dejado de formar parte del sistema ya que ha transmitido la propiedad a una serie de propietarios que no forman parte del mismo, procediendo al incumplimiento de sus deberes legales y de sus obligaciones inherentes que no eran otras que el desarrollo del sector hasta su recepción. Por otro lado, desde la aprobación del plan parcial no se ha aprobado y completado toda la gestión y ejecución que conllevara la terminación de la urbanización, habiéndose anulado el proyecto de reparcelación y de urbanización por resolución judicial, quedando por ejecutarse más del 75 % de las obras para completar la misma. Por tanto, se ha superado con creces los plazos exigibles para la compleción de la urbanización ya que desde la aprobación del Plan Parcial han pasado 13 años existiendo un abandono del sistema por parte del que hasta la fecha era propietario mayoritario del sector.", 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 deberes relativos a ejecutar los deberes de equidistribución y ejecución material del planeamiento, mediante la aprobación del proyecto de reparcelación y el de urbanización conforme a la legalidad urbanística, y la ejecución física de todas las obras necesarias para la compleción de la urbanización.







## Ayuntamiento de Frigiliana

No manifestándose interés por parte de los propietarios afectados en el desarrollo urbanístico de dicho ámbito de actuación, se justifica la procedencia de acordar la sustitución del sistema de compensación de dicha unidad de ejecución por el de cooperación, declarando el incumplimiento de los deberes y obligaciones legales inherentes al sistema.

**SEGUNDO.-** Según se dispone en el artículo 89.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-, "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". Y según el artículos 109, 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.

De este modo, las opciones habilitadas legalmente para la sustitución del sistema de compensación por un sistema de actuación pública 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 (fundamento tercero), 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.

### **TERCERO.- PROCEDIMIENTO.**

El procedimiento para la declaración de incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación por compensación, se regula en el artículo 110 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece:

- "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:





## Ayuntamiento de Frigiliana

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 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas -LPACAP-, 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 veinte días (art. 83.2 Ley 39/2015, LPA). En cuanto a la publicación del acuerdo de aprobación del inicio del procedimiento, si bien el artículo 38 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, fija un plazo de quince días de información pública, se entiende que, de conformidad con el artículo 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el plazo mínimo del periodo de información pública será de veinte días.

**CUARTO.-** Con carácter más específico, el artículo 125 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-, regula la aplicación sustitutoria del sistema de cooperación, admitiendo la posibilidad de que la Administración actuante sustituya 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.

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.

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, ejecutar la 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 10 % del total de gastos de la cuenta final de liquidación del sistema.

**QUINTO.-** Finalmente, los efectos de la sustitución del sistema por el de cooperación se determinan en el artículo 126 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-:

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





## Ayuntamiento de Frigiliana

**SEXTO.-** 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, sin que dicha concreta competencia haya sido delegada en el Decreto de Alcaldía Nº 0586/2019 a la Junta de Gobierno Local.

Considerando lo establecido en los citados artículos 89, 109, 110, 125 y 126 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-, y artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se eleva al órgano competente de la corporación la siguiente, **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

**PRIMERO.-** Iniciar el procedimiento para la declaración del incumplimiento del sistema de actuación por compensación Sector SURO-04 "La Exótica" del PGOU de Frigiliana, y su sustitución por el de cooperación, de acuerdo con los siguientes extremos:

- El incumplimiento de los deberes u obligaciones legales que se aprecian al caso son los impuestos e inherentes al sistema de actuación por compensación, quedando pendiente de cumplimiento los deberes relativos a ejecutar los deberes de equidistribución y ejecución material del planeamiento, mediante la aprobación del proyecto de reparcelación y el de urbanización conforme a la legalidad urbanística, y la ejecución física de todas las obras necesarias para la compleción de la urbanización, quedando por ejecutarse más del 75 % de las obras para completar la misma.

- La estimación presupuestaria total para la actividad de ejecución y urbanización del sector asciende a la cantidad de 1.240.549,74 € desglosado en los conceptos y partidas señaladas en el punto séptimo del presente documento.

A) En cuanto a los plazos, se estiman 6 meses para la presentación del proyecto de reparcelación y urbanización desde la resolución administrativa unilateral que acuerde el cambio de sistema o la suscripción del convenio con los propietarios que de por completado el proceso para el cambio de sistema. Y un plazo de 12 meses para la ejecución de las obras de urbanización desde la aprobación del proyecto de urbanización.

B) El Suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras, según se justifica en el apartado Séptimo del informe técnico transcrito sería necesario, según el uso, las siguientes superficies de suelo edificable:

Uso residencial: 4.404 m2 de suelo

Uso terciario-hotelerero: 2.219,15 m2 de suelo

**SEGUNDO.-** Conceder trámite de audiencia a los propietarios de bienes y derechos afectados de la Unidad de Ejecución por plazo de veinte días para que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, así como a la Junta de Compensación, como presuntamente responsable, así como a cualquier otro interesado.

**TERCERO.-** Someter la presente Resolución a información pública por plazo de 20 días hábiles mediante publicación de la misma en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga. Así mismo publíquese en la sede electrónica de Ayuntamiento de Frigiliana.

**CUARTO.-** Notificar la presente Resolución a los interesados, con indicación de que se trata de un acto de trámite, no procediendo la interposición de recurso alguno contra el mismo, y sin perjuicio del que pueda interponerse contra la Resolución que ponga fin al procedimiento."

De conformidad con lo establecido en los citados artículos 89, 109, 110, 125 y 126 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-, y artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local,

### HE RESUELTO

**PRIMERO.-** Iniciar el procedimiento para la declaración del incumplimiento del sistema de actuación por compensación Sector SURO-04 "La Exótica" del PGOU de Frigiliana, y su sustitución por el de cooperación, de acuerdo con los siguientes extremos:

- El incumplimiento de los deberes u obligaciones legales que se aprecian al caso son los impuestos e inherentes al sistema de actuación por compensación, quedando pendiente de cumplimiento los deberes relativos a ejecutar los deberes de equidistribución y ejecución material del planeamiento, mediante la aprobación del proyecto de reparcelación y el de





## Ayuntamiento de Frigiliana

urbanización conforme a la legalidad urbanística, y la ejecución física de todas las obras necesarias para la compleción de la urbanización, quedando por ejecutarse más del 75 % de las obras para completar la misma.

- La estimación presupuestaria total para la actividad de ejecución y urbanización del sector asciende a la cantidad de **1.240.549,74 €** desglosado en los conceptos y partidas señaladas en el punto séptimo del presente documento.

C) En cuanto a los plazos, se estiman 6 meses para la presentación del proyecto de reparcelación y urbanización desde la resolución administrativa unilateral que acuerde el cambio de sistema o la suscripción del convenio con los propietarios que de por completado el proceso para el cambio de sistema. Y un plazo de 12 meses para la ejecución de las obras de urbanización desde la aprobación del proyecto de urbanización.

D) **El Suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras**, según se justifica en el apartado Séptimo del informe técnico transcrito sería necesario, según el uso, las siguientes superficies de suelo edificable:

**Uso residencial:** 4.404 m2 de suelo

**Uso terciario-hotelerero:** 2.219,15 m2 de suelo

**SEGUNDO.-** Conceder trámite de audiencia a los propietarios de bienes y derechos afectados de la Unidad de Ejecución por plazo de 20 días para que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, así como a la Junta de Compensación, como presuntamente responsable, así como a cualquier otro interesado.

**TERCERO.-** Someter la presente Resolución a información pública por plazo de 20 días hábiles mediante publicación de la misma en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga. Así mismo publíquese en la sede electrónica de Ayuntamiento de Frigiliana.

**CUARTO.-** Notificar la presente Resolución a los interesados, con indicación de que se trata de un acto de trámite, no procediendo la interposición de recurso alguno contra el mismo, y sin perjuicio del que pueda interponerse contra la Resolución que ponga fin al procedimiento.

**QUINTO.-** Dar cuenta de la presente Resolución a la Junta de Gobierno Local para su ratificación.

**SEXTO.-** Solicitar al Registro de la Propiedad de Torrox anotación preventiva del inicio del citado expediente de incumplimiento, dándose traslado de la Resolución que se adopte, a los efectos oportunos."

Se realiza la siguiente propuesta:

**ÚNICO: Ratificar la Resolución nº 2020-0461 de fecha 29 de Junio de 2020 sobre inicio de procedimiento para la declaración del incumplimiento del sistema de actuación por compensación Sector SURO-04 "La Exótica" del PGOU de Frigiliana, y su sustitución por el de cooperación, de acuerdo con los extremos recogidos en la misma".**

Antes de proceder a la votación del asunto, la Secretaria de la Corporación manifiesta que los informes y criterios de Secretaría a los que se hace mención en el informe jurídico emitido por el asesor jurídico con fecha 28/06/2020, así como todos los informes de Secretaría que pudieran constar en las actuaciones relativas a este asunto, fueron emitidos por la/s persona/s que anteriormente ocupaban el puesto, no habiendo sido emitido por esta Secretaría-Intervención informe alguno, ni manifestado criterio alguno, respecto a estas actuaciones.

Tras lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los cuatro miembros que de derechos integran el órgano, y sin que se produzcan intervenciones ACUERDA:





## Ayuntamiento de Frigiliana

**ÚNICO: Ratificar la Resolución nº 2020-0461 de fecha 29 de Junio de 2020** sobre inicio de procedimiento para la declaración del incumplimiento del sistema de actuación por compensación Sector SURO-04 "La Exótica" del PGOU de Frigiliana, y su sustitución por el de cooperación, de acuerdo con los extremos recogidos en la misma.

### **3. EXPEDIENTE 990/2019. LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

La Junta de Gobierno Local tiene conocimiento de la propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo de fecha 26/06/2020, dictada respecto de la solicitud que formula H.C, FJ., provisto del NIF nº \*\*\*\* con fecha 30/07/2019 11:26, registro de entrada 2019-E-RC-3443, sobre licencia urbanística para ejecutar obras en el marco de las permitidas dentro de una vivienda reconocida en situación de asimilado a fuera de ordenación sita en POLIGONO 6 PARCELA 217 PARAJE ACOSTA, Frigiliana (Málaga), con referencia catastral n.º 001901000VF17B0001YA.

Visto que en el expediente administrativo consta informe-propuesta de fecha 25/06/2020, en el que se lleva a cabo el análisis jurídico del cumplimiento de la normativa aplicable en la materia, así como también consta informe técnico de fecha 28/05/2020, lo que se transcribe a continuación:(...)

Tras lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los cuatro miembros que de derechos integran el órgano, y sin que se produzcan intervenciones ACUERDA:

**PRIMERO.- CONCEDER LICENCIA URBANÍSTICA** para las actuaciones descritas en la documentación técnica que obra en el expediente a realizar en la vivienda reconocida en situación de asimilado a fuera de ordenación (mediante acuerdo de la junta de gobierno local celebrada el 6/05/2020, en el expediente nº 1328/2018) sita en la parcela 217 del polígono 6, pago "acosta", con referencias catastrales 29053A006002170000IJ (parcela) y 001901000VF17B0001YA (edificación, DS, diseminado 219A) y 001901100VF17B0001GA (edificación, DS, diseminado 219B) del término municipal de Frigiliana.

**Se advierte** que las obras autorizadas tienen el carácter de obras de conservación y mantenimiento dirigidas a garantizar las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble, por lo que no podrán excederse de tal carácter al ser las únicas permitidas en relación a la situación jurídica reconocida, quedando prohibida cualquier situación de ampliación, configuración estructural, incremento de volumen u ejecución de cualquier tipo de obra distinta a la autorizada expresamente conforme al proyecto analizado por los Servicios Técnicos municipales en este expediente.

**SEGUNDO.-** Aprobar la liquidación propuesta en el informe del Arquitecto municipal, requiriéndose al interesado, al **pago de la cantidad de 1.061,03 € en concepto de Tasa y 979,41€ en concepto de ICIO.**





## Ayuntamiento de Frigiliana

**TERCERO.- Otorgar los plazos para el ingreso establecidos en el artículo 62.2 de la Ley General Tributaria.**

**CUARTO.- Dar traslado de la presente resolución al interesado, advirtiéndose que previamente al inicio de las obras habrá de quedar aportado en el ayuntamiento justificante de prestación de la fianza por importe de 408,09 € para garantizar la correcta gestión de los residuos de la construcción.**

### **4. EXPEDIENTE 453/2020. PETICIONES DE ESPACIOS Y RECURSOS – CASA DE LA CULTURA.**

La Junta de Gobierno Local tiene conocimiento de la propuesta de de la Concejalía de Cultura de fecha 16/06/2020, dictada respecto de la instancia presentada por AI.G.L., provista del DNI nº \*\*\*\*, con fecha 05/05/2020 14:07, registro de entrada 2020-E-RE-528, por la que solicita autorización para la utilización del bien municipal "Casa de la Cultura El Apero" para celebración matrimonio civil, el 11 de julio de 2021, a las 12:30 horas.

Vista la documentación obrante al expediente, consta Informe FAVORABLE, de fecha 13/05/2020, emitido por el encargado del control de la disponibilidad de los inmuebles municipales.

Tras lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los cuatro miembros que de derecho integran el órgano, y sin que se produzcan intervenciones ACUERDA:

**PRIMERO.-** Autorizar, a la solicitante **AI.G.L.**, provista del DNI nº \*\*\*\*, para el uso del bien inmueble municipal "**Casa de la Cultura "El Apero"**", sito en Calle Cuesta del Apero nº 10, Frigiliana (Málaga), el próximo **11 de julio de 2021, a las 12:30 horas** para celebración matrimonio civil.

**SEGUNDO.-** Advertir al interesado que deberá abonar, en su caso, las tasas municipales correspondientes con carácter previo al inicio de la actividad.

**TERCERO.-** Notificar el presente acuerdo al interesado en legal forma, así como a la Policía Local para su conocimiento y efectos oportunos.

### **4. ASUNTOS URGENTES.**





## Ayuntamiento de Frigiliana

---

No hay asuntos urgentes.

### **B) ACTIVIDAD DE CONTROL.**

No hay asuntos de control a tratar.

### **C) RUEGOS Y PREGUNTAS.**

No hay ruegos y preguntas.

**Una vez finalizado el punto de ruegos y preguntas, la Secretaria de la Corporación manifiesta a los miembros presentes en la sesión su parecer sobre la conveniencia de modificar el día de celebración de las sesiones de la Junta de Gobierno Local, al ser más conveniente para la organización interna de la Entidad que las sesiones tengan lugar el jueves (en lugar de los miércoles) de las semanas correspondientes, lo que permite que la convocatoria se efectúe los martes previos.**

**Los asistentes manifiestan que es les viene mejor la celebración los viernes, por lo que se va a proceder a su modificación mediante la tramitación oportuna.**

Y sin que haya más asuntos que tratar, a la hora indicada en el encabezamiento del presente documento público solemne se levanta por el Sr. Alcalde Presidente la sesión, siendo las 10:45 h. -----

**En Frigiliana, DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE.**

