



## INFORME SITUACIÓN CAMPOSOL

### a) RESPECTO DE LA EJECUCIÓN DE AVALES/EJECUCIÓN SUBSIDIARIA Y NECESIDAD DE CAMBIO DE SISTEMA

Actualmente se está en la fase de tener que ejecutar de manera subsidiaria, por el Ayuntamiento, las obras pendientes de urbanización por mor de la incautación de los avales según firmeza de las sentencias referidas. Ahora bien, la ejecución subsidiaria que viene regulado tanto en el artículo 102 de la LPAC como en el artículo 234.4.a) de la LOTURM, y consiste en la realización efectiva y material del contenido resolutorio del acto administrativo en los casos en que no se lleve a efecto de manera voluntaria por parte del interesado que esté obligado a ello. Este modo de ejecución forzosa que tiene lugar cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado, en cuyo caso las Administraciones Públicas realizarán el acto, por sí o a través de las personas que determinen, a costa del obligado y el importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá a través del procedimiento administrativo de apremio. Dicho importe puede liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

Respecto a los avales incautados para este sector y de conformidad con la memoria valorada de los técnicos municipales según informe de la Jefa del Servicio, la situación, a los efectos de concluir las obras de urbanización, es la siguiente:

#### SECTOR BCDF:

	*Nº	Avales por Objeto-1	Avales por objeto 2
SECTOR BCDF	612	756643,15	
	614	390505,21	
		<b>1.147.148,36</b>	<b>1.576.377,51</b>

\*El nº corresponde al del listado de los avales ,que se adjunta como Anexo-1 , como resumen al emitido por el Interventor de fecha 16/02/2016,y organizado por Manzanas.

#### SECTOR BCDF

VALORACION OBRAS TOTAL	PEC
ING.AGRICOLA (Z.V. Y S.G.EL.)	1.596.836,93
ING. INDUSTRIAL (ALUMBRADO)	90.138,68
ING. OBRAS PUBLICAS (VIARIO)	2.107.424
<b>TOTAL</b>	<b>3.794.399,61</b>

VALORACION OBRAS TOTAL:	PEC
ING. OBRAS PUBLICAS (AGUARIUM)	2.714.468
ING. CAMINOS (EDAR Y PUENTE)	2.234.917,04
	<b>4.949.385,04</b>



De lo anterior se deduce que los costes totales pendientes dentro del propio polígono A del sector BCDF ascienden a 3.794.399,61 €, y respecto a costes exteriores, aun fijándose por la jefa del servicio la cantidad reflejada en el cuadro anterior por los conceptos de AQUALIA, EDAR y PUENTE, quien suscribe entiende que los mismos no son sólo imputables al polígono A del sector BCDF, sino a todos aquellos que se benefician de las citadas infraestructuras, por lo que debería, a mi modo de ver, prorratear los citados costes sobre la base de la edificabilidad de cada sector o polígono, en esencia, sería imputable al Sector A, Polígono A y B del Sector BCDF y Sector E.

Por otro lado, se hace constar que no se dice nada en el informe técnico del jefe del Servicio del Coste total imputable proporcionalmente a este polígono A del sector BCDF referido a las infraestructuras necesarias acometer para el desvío o canalización de la Rambla de los Aznares y que se tendrá que tener en cuenta en todo caso a la hora de fijar las garantías o avales que se refieren en el presente informe.

En este sentido, teniendo en cuenta la cantidad efectivamente incautada de los avales en relación con las obras de urbanización pendientes de ejecutar y la situación concursal de la mercantil incumplidora (desposeída de su condición de urbanizador), resulta evidente la imposibilidad de que las obras de urbanización pendientes puedan ejecutarse en su totalidad con los avales incautados, así como tampoco, a costa del urbanizador, repercutiéndole los costes restantes. Por ello, se debe optar por otra de las medidas previstas en la LOTURM para el supuesto del incumplimiento de las obligaciones del Urbanizador como ha sido en el presente supuesto.

**SECTOR A:**

	*Nº	Avales por Objeto-1	Avales por objeto 2
<b>SECTOR A</b>	90	37803,66	
	617	99167	
		<b>136.970,66</b>	<b>54.077,93</b>

<b>SECTOR A</b>	
<b>VALORACION OBRAS TOTAL</b>	<b>PEC</b>
ING. AGRICOLA (Z.V. Y S.G.EL.)	46.159
ING. INDUSTRIAL (ALLIMBRADO)	27.965,47
ING. OBRAS PUBLICAS (VIARIO)	85.763,59
<b>TOTAL</b>	<b>159.888,01</b>



De lo anterior se deduce que los costes totales pendientes dentro del propio sector A ascienden a 159.888,01 €, y respecto a costes exteriores, aun fijándose por la jefa del servicio la cantidad reflejada en el cuadro anterior por los conceptos de AQUALIA, EDAR y PUENTE, quien suscribe entiende que los mismos no son sólo imputables al sector A, sino a todos aquellos que se benefician de las citadas infraestructuras, por lo que debería, a mi modo de ver, prorratear los citados costes sobre la base de la edificabilidad de cada sector o polígono, en esencia, sería imputable al Sector A, Polígono A y B del Sector BCDF y Sector E.

En este sentido, y al igual que sucede para el Polígono A del Sector BCDF, teniendo en cuenta la cantidad efectivamente incautada de los avales en relación con las obras de urbanización pendientes de ejecutar y la situación concursal de la mercantil incumplidora (desposeída de su condición de urbanizador), resulta evidente la imposibilidad de que las obras de urbanización pendientes puedan ejecutarse en su totalidad con los avales incautados, así como tampoco, a costa del urbanizador, repercutiéndole los costes restantes. Por ello, se debe optar por otra de las medidas previstas en la LOTURM para el supuesto del incumplimiento de las obligaciones del Urbanizador como ha sido en el presente supuesto.

Así, el artículo 234.4, además de a la ejecución de las garantías prestadas, prevé como medidas a adoptar: la ejecución subsidiaria, **cambio de sistema de actuación** o expropiación forzosa. Entendiendo que lo oportuno, en opinión de quien suscribe, es optar o adoptar, por el cambio de sistema de actuación (artículo 234.4.b))

#### **b) DEL CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN.-**

Como se ha expuesto anteriormente, lo oportuno, una vez declarado el incumplimiento de las obligaciones del urbanizador, es optar por el cambio de sistema de actuación, como la alternativa más óptima de las tres previstas en el artículo 234.4 de la LOTURM.

Así, el artículo 197 de la LOTURM regula los diferentes sistemas de actuación integrada, distinguiendo entre los de iniciativa privada y pública, correspondiendo en todo caso al Ayuntamiento establecer el sistema según las necesidades, medios económico-financieros, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dándose preferencia, en nuestra legislación, a los sistemas de iniciativa privada, salvo que por razones de interés público sea preciso el establecimiento de un sistema de iniciativa pública.

En este sentido, teniendo presente los antecedentes de hecho de la presente actuación, el grado de ejecución de obras de urbanización, el grado de ejecución de viviendas ya edificadas (incluso muchas de ellas con licencias de primera ocupación), propiedad muy diseminada,..., hacen inviable que las obras de urbanización *-que deben concluirse por quien ostente la condición jurídica de urbanizador-* puedan ser ejecutadas por la iniciativa privada sobre la base de los distintos sistemas de actuación de esta naturaleza previstos en la LOTURM. Por ello, y por el interés público inherente a todo desarrollo urbanístico, estaría suficientemente motivado el establecimiento de un sistema de iniciativa pública para la consecución de los fines pretendidos.

Ahora bien, de entre los diferentes sistemas de actuación de naturaleza pública, como instrumentos de gestión directa de la actividad urbanizadora, y por los mismos motivos expuestos anteriormente, procedería optar, en todo caso, por el sistema de actuación de



cooperación (artículo 197.2.a) LOTURM), sistema que además permite, ex artículo 212.3, que los propietarios puedan constituirse como asociación con carácter de entidad urbanística colaboradora, siendo en todo caso esta última, si así se constituyera, el germen de la que a futuro debe conservar las obras de urbanización una vez se ejecutadas y recepcionadas por este Ayuntamiento (artículo 188.7.a) LOTURM) y si se optara por esta figura.

A este respecto, para la implantación o establecimiento del presente sistema de actuación, una vez declarado el incumplimiento de las obligaciones del urbanizador, como ya se hizo, habría que acudir a lo previsto en los artículos 198 y ss y 212 y ss de la LOTURM. En esencia resultaría necesario la redacción y tramitación de un programa de actuación que previera el cambio al sistema de actuación estableciéndose en el mismo las bases técnicas y económicas de la actuación a los solos efectos de concluir las obras de urbanización.

**A tales efectos, por este Ayuntamiento ya se licitó la contratación de sendos Programas de Actuación para llevar a cabo el cambio de sistema, los cuales han sido entregados recientemente y se estima que en el mes de febrero se apruebe con carácter inicial por la Junta de Gobierno Local**

### **c) ACTUACIONES PENDIENTES**

Sobre la base de lo anterior las actuaciones pendientes una vez se apruebe inicialmente en el mes de febrero el Programa de Actuación:

- a) 20 días de información pública y notificación individualizada a cada propietario de la actuación (a todos los propietarios de Camposol).
- b) Aprobar definitivamente el cambio de sistema y Programa de actuación para que el Ayuntamiento se adjudique la condición de urbanizador, con la finalidad de ir concluyendo obras de urbanización y procurar su recepción definitiva (de forma parcial incluso) y así, poder otorgar la condición de solar a los terrenos incardinados en dichos sectores (se estima a la aprobación definitiva para septiembre de 2023)
- c) Tramitar, para otorgar de una mayor seguridad jurídica a los sectores, la modificación 76 del PGMO, de modo y manera que se puedan ajustar la ordenación y el aprovechamiento urbanístico a la realidad física real ejecutada. (la redacción de dicha modificación se encuentra en fase de licitación por este Ayuntamiento y se estima el inicio de la tramitación de éste para mayo de 2023).