

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Iznájar

Núm. 973/2012

La Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Iznájar, hace saber:

Que habiendo sido infructuosas las diligencias practicadas por este Ayuntamiento para la notificación personal, en la forma legal prevista, en el domicilio de D. Manuel Ortiz Cruz, que tiene la condición de interesado en el expediente de referencia 136/2011, se efectúa dicha notificación por medio del presente Edicto, conforme al artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, Reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, adjuntando al presente edicto el acto objeto de notificación, relativo a la Aprobación definitiva Proyecto reparcelación UE-1 PP SUS-8. Ampliación Las Arcas 2 de Iznájar, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en sesión de fecha veintiocho de noviembre de 2011.

Fíjese el presente edicto en el Tablón de Edictos Municipal y en el Boletín Oficial de la Provincia.

"6.1.- Expte. 136/2011.- Aprobación definitiva Proyecto reparcelación UE-1 PP SUS-8. Ampliación Las Arcas 2.

Visto que mediante acuerdo plenario de fecha 31 de diciembre de 2010 el Ayuntamiento de Iznájar acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector Industrial SUS-8 "Ampliación de Las Arcas II".

Visto que dicho instrumento de planeamiento prevé la delimitación de dos unidades de ejecución, y el desarrollo inmediato de la UE 1, y que el sistema de actuación fijado en dicho Plan Parcial para la gestión y ejecución efectiva del mismo es el de Cooperación, que, en cuanto sistema público de actuación, implica la asunción por parte de la Administración de la actividad de ejecución.

Visto que el Ayuntamiento de Iznájar, haciendo uso de las previsiones contenidas en los artículos 90.2.c), 92, 95 y 123.1.B) a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ha suscrito, previa información pública, un Convenio urbanístico de gestión con entidad urbanística CINCOUREST, con la finalidad de llevar a término la actividad de ejecución de la UE-1 del Sector SUS-8 "Ampliación de las Arcas II".

Visto que por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Iznájar en sesión de fecha 11 de abril de 2011 se acordó la iniciación del sistema de cooperación para la ejecución de la UE-1 del Plan Parcial SUS-8, "Ampliación Las Arcas II".

Visto que por la Entidad CINCOUREST, en fecha 25 de agosto de 2011 se ha presentado en el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación de la UE-1 del Plan Parcial SUS-8, Ampliación Las Arcas II.

Visto que previa emisión de informes jurídico y técnico favorables condicionados, en sesión de fecha 26 de septiembre de 2011, se acordó por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1, del Plan Parcial SUS-8 "Ampliación Las Arcas II".

Visto que el expediente fue sometido a información pública mediante anuncios publicados en el BOP nº 197, de 14 de octubre de 2011, tablón de anuncios del Ayuntamiento y diario "Córdoba" de fecha 10 de octubre de 2011, siendo objeto de notificación per-

sonal a todos y cada uno de los propietarios afectados.

Visto que transcurrido el plazo de información pública, y tras el registro de una alegación contra el referido proyecto, en fecha 29 de octubre de 2011 por Dña. María López Trujillo, Dña. Isabel González López y Dña Piedad González López, se ha emitido informe de secretaría del que se desprende que procede la desestimación de dichas alegaciones.

Vista la certificación de dominio y cargas del Registrador de la Propiedad de la que se deduce la no existencia de titulares nuevos.

Visto el informe favorable emitido por la Secretaría de la Corporación del que se desprende que se ha procedido a la subsanación de los defectos formales señalados en el informe favorable condicionado previo a la aprobación inicial emitido por el SAU.

De conformidad con los artículos 100 a 105 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, de conformidad con lo previsto en los artículos 21.1 j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, 174 y ss. del Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, Reglamento de por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística y 101 y siguientes de la L.O.U.A., así como en el Decreto de Alcaldía de fecha 16 de junio de 2011, por el que se delegan las competencias de aprobación de instrumentos urbanísticos de gestión en la Junta de Gobierno Local se adopta el siguiente acuerdo:

Primero.- Desestimar la alegación presentada por Dña. María López Trujillo, Dña. Isabel González López y Dña Piedad González López, en fecha 29 de octubre de 2011, en relación con el documento de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1, del Plan Parcial SUS-8 "Ampliación Las Arcas II", en virtud de los motivos especificados en el informe de Secretaría obrante en el expediente, que se incorporará a la notificación a dichas propietarias del presente acuerdo, y que son los siguientes:

"Segunda.- En el primer motivo de oposición alegado por las interesadas se señala que estas se reiteran en los argumentos esgrimidos en el escrito de alegaciones presentado en fecha 14 de mayo de 2011, en relación con el acuerdo de Junta de Gobierno Local por el que se presta aprobación al Documento Previo de Reparcelación notificado a las interesadas. En relación con dichas consideraciones procede hacer referencia al importe de los gastos de urbanización que se reflejan en la cuenta de liquidación provisional, que entiende que de mantenerse harían inviable la ejecución del sector, por ser muy elevados y no tener en cuenta las bajadas de precios, que, según alega la interesada se están produciendo en los últimos meses.

Visto lo anterior, procede reiterar los motivos que justifican la denegación de dicha alegación enumerados en el informe emitido por esta Secretaría en fecha 10 de junio de 2011, en contestación a las alegaciones presentadas en fecha 14 de mayo de 2011, que son los siguientes.

Los costes de urbanización previstos en el documento previo de reparcelación y en el documento de aprobación inicial se calcularon sobre la base de los informes de las compañías suministradoras emitidos en fase de planeamiento en lo referente al trazado de las redes de conexión con las infraestructuras generales, sin perjuicio del informe que las mismas han de emitir a dicho Proyecto de Urbanización. Por otro lado, el documento de aprobación inicial del proyecto de urbanización en que se contienen igualmente dichos gastos, recibió informe favorable por parte del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Córdoba.

Por otro lado, la interesada no aporta ningún dato objetivo de

cara a demostrar, el supuesto carácter elevado de los gastos de urbanización, limitándose esta a apuntar que "a criterio de esta parte", dichos gastos de urbanización, si se mantienen de esta forma, harían inviable la ejecución del sector, y reproduciendo, en parte, una reciente Sentencia del Tribunal Supremo, que al parecer ha declarado la inviabilidad económica alegada por los recurrentes en relación con el desarrollo de un sector; sentencia que en todo caso, hace referencia a un caso concreto, y que no se demuestra en ningún momento por la interesada que se pueda aplicar en el caso concreto que nos ocupa, pues no se aportan los argumentos que permitan llegar a esa conclusión.

No se justifica la existencia de fundamento técnico alguno que permita a la interesada dudar de la veracidad del presupuesto de ejecución del documento de aprobación inicial del Proyecto de Urbanización de la UE-1 del Sector SUS-8, y que ha resultado inicialmente aprobado por este Ayuntamiento.

Asimismo sostiene la interesada que la inviabilidad del sector viene dada porque no se equilibra el gasto de metro cuadrado urbanizado con la posible contraprestación de su venta, según señala la interesada debido "entre otras circunstancias" a que no se han tenido en cuenta las bajadas de precios que se están produciendo en los últimos meses. A este respecto señalar, por un lado, que la interesada fundamenta la supuesta inviabilidad, además de en el motivo de la no contraprestación con el valor de venta de los terrenos, en "otras circunstancias", que sin embargo, no especifica cuales son, en el escrito de alegaciones.

Por otro lado, en cuanto a la ausencia de equilibrio entre los gastos de urbanización y el precio de venta de los terrenos, debido a que no se han tenido en cuenta las bajadas de precios de los últimos meses, es necesario apuntar, que los gastos de urbanización que se tienen en cuenta en el documento previo de reparcelación dan lugar a la cuenta de liquidación provisional, con base a la cual se calculan las cantidades que inicialmente los propietarios habrán de abonar (bien en metálico o mediante aportación de parte de su aprovechamiento lucrativo). En el supuesto de abono mediante aprovechamiento lucrativo, se le adjudicará a cada propietario el aprovechamiento (materializado en m² de parcelas resultantes), una vez deducidos los gastos de urbanización y gestión que le correspondan sobre la base de lo dispuesto en la cuenta de liquidación provisional.

Una vez finalizada la urbanización, los gastos totales de urbanización -que en caso de que efectivamente se produzca una baja en la adjudicación de las obras de urbanización serán inferiores a los previstos inicialmente en la cuenta de liquidación provisional- dan lugar a la cuenta de liquidación definitiva. Si de la cuenta de liquidación definitiva resulta que los gastos de urbanización definitivos han sido inferiores a los inicialmente previstos en la cuenta de liquidación provisional, los propietarios serán compensados mediante la correspondiente contraprestación en metálico; de forma que efectivamente perciban los terrenos urbanizados resultantes de la cuenta de liquidación provisional más la contraprestación monetaria que proceda por haber sido inferiores los gastos de urbanización. No es por tanto cierto el argumento esgrimido por la interesada de que no se han tenido en cuenta las bajadas de precios que se están produciendo en los últimos meses, pues efectivamente, de producirse esta bajada en los precios o gastos de urbanización, se tendrá en cuenta para compensar como proceda a los distintos propietarios.

Procede en relación con este motivo de oposición desestimar la alegación de la interesada en cuenta a la supuesta inviabilidad económica del sector cuyo desarrollo se pretende.

Tercero.- El segundo motivo de oposición esgrimido por la inte-

resada radica en la incorrección del método de valoración utilizado en el informe de valoración efectuado por los servicios técnicos municipales de fecha 4 de abril de 2011.

A este respecto, en el informe emitido por esta Secretaría en fecha 10 de junio de 2011 ya se señaló que de la legislación aplicable se deduce que procedía la estimación de este motivo alegado por la interesada, por lo que se procedió a la realización de un nuevo informe de valoración mediante la utilización de los criterios establecidos en la Orden ECO7805/2003.

Dicho informe de valoración fue tenido en cuenta para la modificación del Documento Previo de Reparcelación elaborado, remitiéndose una vez elaborado dicho Documento Previo, a cada uno de los propietarios, incluidas las propietarias que presentan la alegación sobre la que versa el presente informe, notificación expresa en la que se informaba de la elaboración de un nuevo Documento Previo de Reparcelación, y se concedía un nuevo plazo para que los distintos propietarios optasen por la forma de abono de los gastos de urbanización que les corresponden.

Comunicado pues, expresamente a las propietarias que presentan la alegación la elaboración del nuevo Documento Previo de Reparcelación, no se presenta por las mismas escrito o alegación alguna en relación con el mismo, que ya contiene un nuevo informe de valoración.

Se señala asimismo por las interesadas en la alegación presentada al Documento de aprobación inicial de Proyecto de Reparcelación, que han sido informadas por el Ayuntamiento de la asunción del error cometido en el informe de valoración, y de la admisión de su alegación a este respecto; sin embargo aseguran que no se señala dicha rectificación en los elementos rectificadores materiales del Acuerdo de aprobación inicial, por lo que solicitan que se declare la improcedencia de dicho error de valoración.

Entiende la funcionaria que suscribe que procede la desestimación de esta alegación, pues el hecho de que no se señale expresamente en el acuerdo de aprobación inicial que se ha procedido a la corrección del error contenido en el método de valoración, no significa que dicha corrección no se haya realizado, pues tanto en el Documento Previo de Reparcelación elaborado en segundo lugar, tras la estimación de la alegación presentada, como en el Documento de aprobación inicial del proyecto de Reparcelación, figura, dentro del Anexo III, el nuevo informe de valoración efectuado, del que resulta una valoración del metro cuadrado techo de 67,33 €/m²t, en lugar del valor resultante en el anterior informe de valoración (65,78 €/m²t), contenido en el Documento Previo de Reparcelación elaborado inicialmente.

Como consecuencia de la aplicación del nuevo informe de valoración, se comprueba igualmente que tanto en el Documento Previo de Reparcelación elaborado en segundo lugar, como en el Documento de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, se produce un incremento en cuanto a los metros cuadrados de techo que corresponden a los distintos propietarios. Procede por tanto desestimar dicha alegación, pues la valoración de los terrenos aplicada y tenida en cuenta para la elaboración del documento de aprobación inicial y definitiva del Proyecto de Reparcelación ha sido efectivamente objeto de modificación como consecuencia de la alegación presentada por las interesadas en relación con el Documento Previo de Reparcelación elaborado inicialmente; sin que por otro lado, por las interesadas se alegue motivo alguno de oposición, en cuanto al informe de valoración efectivamente aplicado.

Conclusión: Visto lo anterior, procede la desestimación de las alegaciones efectuadas por la interesada, y, en relación con las dos actuaciones alternativas propuestas al final del escrito de ale-

gaciones:

a) Procede rechazar la solicitud de que se declare la inviabilidad de la liquidación del proyecto de reparcelación, pues, a juicio de la funcionaria que suscribe, no se han presentado argumentos ni medios de prueba de esta supuesta inviabilidad.

b) En relación con la solicitud de que, en caso de no declararse la inviabilidad económica del sector, se acoja en la redacción del Proyecto de Reparcelación una disminución de los gastos de urbanización, procede rechazar dicha solicitud, pues los gastos de urbanización han sido calculados sobre la base de los informes por las compañías suministradoras en fase de planeamiento. Además, no se introduce por la interesada fundamento técnico alguno que permita dudar de la veracidad de tales costes de urbanización.

c) En relación con la solicitud de que, se declare la improcedencia de la valoración de los terrenos, por señalar que la misma no ha sido tenida en cuenta en el documento de reparcelación, procede su desestimación, pues efectivamente se ha elaborado un nuevo informe de valoración, tenido en cuenta en la redacción del documento; no habiéndose formulado por las interesadas motivo alguno de oposición en relación con el segundo informe de valoración tenido en cuenta en la elaboración del documento de reparcelación".

Segundo.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UE-1, del Plan Parcial SUS.8. "Ampliación Las Arcas II", de esta localidad.

Tercero.- La presente resolución se publicará mediante anuncio en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con el artículo 101.5ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto.- Notificar individualmente la presente resolución a los titulares de bienes y derechos incluidos en el ámbito de la UE-1 del Plan Parcial SUS.8. "Ampliación Las Arcas II", objeto de la repar-

celación, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos por referido proyecto.

Quinto.- Determinar que el Proyecto de Reparcelación de la UE-1 del Plan Parcial SUS.8. "Ampliación Las Arcas II", definitivamente aprobado, se formalice mediante documento administrativo en los términos del artículo 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y del artículo 6 del R.D. 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

De conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 7/85, de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la presente resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Córdoba, en el plazo de dos meses a contar a partir de la recepción de la presente, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Asimismo, en virtud de lo establecido en los artículos 107 y 116 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, en la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero, con carácter previo y potestativo podrá formular recurso de reposición ante el órgano que dictó el acto de referencia, en el plazo de un mes a contar a partir de la recepción de la presente notificación.

De formularse recurso de reposición el plazo para interponer Recurso Contencioso-Administrativo se contará desde el día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del Recurso de Reposición, o en que esta deba entenderse desestimado en aplicación del silencio administrativo.

No obstante podrá interponerse cualquier otro recurso que estime conveniente".

En Iznájar a 1 de febrero de 2012.- La Alcaldesa-Presidenta, Isabel Lobato Padilla.