



Expte.: 8841/2024

Asunto: Determinación de las modalidades del sistema de compensación para la UE6B de Rota.

**JOSÉ JAVIER RUIZ ARANA**, alcalde-presidente del Excmo. Ayuntamiento de Rota, en base a las facultades contempladas en el art. 21.1 s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, ha resuelto dictar el siguiente,

## **DECRETO**

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**I.-** El procedimiento de referencia se ha iniciado con motivo de la presentación de un escrito suscrito por la representación orgánica de las mercantiles HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, S.L y ZELLET ASESORAMIENTO Y GESTION, S.L., de fecha de entrada en el Registro General Electrónico de este Ayuntamiento con fecha 18 de abril de 2024, en virtud del cual se interesa el establecimiento del sistema de compensación en modalidad simplificada de la UE6B de Rota.

**II.-** Con fecha 30 de septiembre de 2024, se dictó por el delegado de urbanismo, providencia de incoación del procedimiento, en el que, se acordaba:

1º.- Incoar el procedimiento de establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado interesado por las mercantiles HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, S.L y ZELLET ASESORAMIENTO Y GESTION, S.L., sobre la unidad de ejecución 6B de Rota.

2º.- Requerir al arquitecto de planeamiento D. Eugenio Cabeza Arenas, para que emita el informe técnico al que se refiere el art. 215.1 del reglamento de la LISTA, en el plazo máximo de 10 días.

3º.- Requerir al técnico municipal, D. Tomás Guerra Ceballos para que emita informe sobre la valoración que los promotores han realizado a las obras de ejecución de la urbanización, informe que deberá emitirse en el plazo máximo de 10 días.

4º.- Requerir al asesor jurídico de planeamiento D. José Antonio Cutilla, para que emita el informe jurídico al que se refiere el





art. 215.1 del reglamento de la LISTA, en el plazo máximo de 10 días.

**III.-** Habiéndose requerido los informes expresados en el apartado anterior el mismo día de la fecha de la providencia, esto es el 30 de septiembre de 2024, y habiendo transcurrido en exceso el plazo de diez días concedidos para su emisión, sólo se he evacuado el día 11 de octubre de 2024, el del arquitecto de planeamiento con el resultado que consta en el expediente.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En nuestro ordenamiento jurídico el sistema de compensación para el desarrollo de una unidad de transformación urbanística se puede articular mediante tres mecanismos distintos:

- a) la modalidad suscrita por la totalidad de los propietarios.
- b) la modalidad simplificada.
- c) mediante la constitución de una Junta de Compensación.

De los tres sistemas contemplados, las mercantiles solicitantes pretenden arbitrar el sistema de compensación en su modalidad simplificada.

SEGUNDO.- El establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado viene regulado de forma muy minuciosa en el reglamento de la LISTA concretamente en los artículos 213 y 214. Concretamente el artículo 213 dice expresamente:

*“1. Los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución podrán solicitar a la Administración actuante la aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado, sin necesidad de constituir Junta de Compensación.*

*Para el cómputo de dicha mayoría se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior a la unidad de Ejecución cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta. Las Administraciones Públicas en su eventual condición de titulares de bienes patrimoniales o demaniales incluidos en el ámbito de actuación, podrán suscribir la iniciativa.*





2. *La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación de compensación por el procedimiento simplificado deberá incluir las siguientes determinaciones:*

a) *Un proyecto de bases de la actuación de transformación urbanística con el contenido recogido en el artículo 214 o el consentimiento expreso de los propietarios al modelo general aprobado conforme al artículo 215.6.*

b) *La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante.*

c) *Una propuesta de proyecto de reparcelación que, además de los requisitos y criterios establecidos en los artículos 92 y 93 de la Ley y los desarrollados en el Reglamento, cumpla los requisitos y los criterios adicionales establecidos en el proyecto de bases.*

d) *Una propuesta de proyecto de urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley y el artículo 191.*

e) *Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195”.*

Consta de la documentación aportada, que las mercantiles solicitantes, ostentan más del 80% de la superficie de la unidad de ejecución, por lo que se daría el presupuesto de hecho para el establecimiento de esta modalidad, en atención a lo dispuesto en el apartado 1 del precepto transcrito.

Del mismo modo, también consta acreditado todos y cada uno de los parámetros del apartado segundo, en concreto:

1.- Se aporta un proyecto de bases de actuación, siendo su contenido objeto de análisis en el apartado siguiente, pero donde ya se puede adelantar que cumple todas y cada de las exigencias que dicho proyecto debe contener.

2.- No resulta necesario aportar una propuesta de proyecto de reparcelación ni de urbanización como se indica en el apartado c), toda vez que dicha unidad de actuación, ya tiene aprobado a día de la fecha ambos instrumentos urbanísticos que se encuentran con plena vigencia.





3.- La fianza que debe aportarse para asegurar frente a esta Administración la total ejecución de la actuación debe ser al menos el 7% del coste total de la misma (art. 195 del reglamento de la LISTA). Esto supone que si el coste total de la urbanización de la unidad de ejecución asciende a 543.679,92 € según el informe económico presentado, el importe de la fianza deberá ascender a 38.057,59 euros.

Si analizamos la documentación podemos comprobar como efectivamente se cumplen dichos extremos, ya que se han aportados dos avales bancarios del BBVA ambos de fecha 2 de agosto de 2017, uno de la mercantil HZ inversiones Carrero Manrique, S.L.; y otro de la mercantil Zellet asesoramiento y gestión S.L., que en su conjunto suman exactamente a cantidad exigida en concepto de fianza mínima.

4.- Por último, y en relación a la justificación de la solvencia técnica y económica, la misma se ha dado por acreditada en la providencia dictada por el delegado de urbanismo de fecha 30 de septiembre de 2024 que damos por reproducida en este acto en aras a la brevedad.

TERCERO.- Con respecto al contenido que debe contener las bases de actuación, el art. 214 el reglamento de la LISTA dice:

*“1. El proyecto de bases en el sistema de compensación se constituye como un instrumento de gestión urbanística que regula básicamente los compromisos relativos a la urbanización de los propietarios que asumen la promoción de la actuación, las relaciones entre éstos y las de éstos con la Administración urbanística actuante.*

*2. El proyecto de bases de la actuación de transformación urbanística se ajustará a los siguientes contenidos:*

*a) Presupuesto de gastos totales de urbanización de la actuación de transformación urbanística.*

*b) Los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.*

*c) Valoración de la unidad de aprovechamiento.*





d) *La previsión de que los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, podrán participar en la gestión de la actuación de transformación urbanística mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.*

e) *La previsión de que los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema de compensación puedan solicitar la expropiación de sus terrenos, que se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y la legislación en materia de expropiación forzosa, con indicación de quienes serían los beneficiarios de la expropiación forzosa.*

f) *La previsión de que los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.*

g) *Oferta de adquisición del suelo de los propietarios de la unidad de ejecución que no hayan suscrito la iniciativa.*

h) *Oferta de compensación de los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.*

i) *Garantías ofrecidas a los propietarios que abonen los gastos de urbanización que les corresponda mediante la cesión de terrenos edificables.*

j) *Plazos y forma en la que deberán abonarse los gastos de urbanización.*

k) *Determinación de los propietarios que asumirán la representación del conjunto de propietarios de la unidad de ejecución para aquellas actuaciones que así lo requieran, forma en la que rendirán cuenta de su actuación al resto de propietarios.*

l) *Periodicidad y forma en la que los propietarios que asuman la representación del conjunto de propietarios de la unidad de ejecución deberán informar al resto de interesados de la ejecución de la actuación de transformación urbanística.*

m) *En su caso, propuesta de estatutos de la entidad urbanística de conservación”.*





Si se analiza el proyecto de bases de actuación presentada debemos concluir que el mismo tiene todo el contenido exigido por el precepto antes transcrito, por lo que procede su aprobación.

Con respecto al informe técnico emitido de fecha 11 de octubre de 2024, en aquella parte que se refiere a la solvencia de los promotores reiterar que el tema ha quedado perfectamente explicado en la providencia de incoación de este procedimiento a la que nos remitimos. En relación a las consideraciones que se hacen sobre el proyecto de urbanización, resulta necesario aclarar que en estos momentos no se está llevando a cabo la aprobación de dicho instrumento, el cual ya se aprobó y está produciendo plenos efectos jurídicos, por lo que huelga las consideraciones que se realizan del mismo.

Es cierto, como se dice en el informe técnico que si bien, se establece un plazo de 18 meses para ejecutar las obras de urbanización del sector desde la firma del acta de replanteo, no se establece ningún plazo para llevar a cabo dicha acta, y que por tanto esto supone en la práctica dejar las actuaciones sin plazo de ejecución. Siendo esto cierto, también lo es el hecho de que a través de esta resolución se podrá acotar el plazo que tienen los promotores para realizar el acta de replanteo por lo que dicha indeterminación en el tiempo puede ser perfectamente corregida.

CUARTO.- En relación a los informes que no se han evacuado el art. 80 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dice que los informes serán emitidos a través de medios electrónicos y de acuerdo con los requisitos que señala el artículo 26 de dicha Ley, en el plazo de diez días, salvo que una disposición o el cumplimiento del resto de los plazos del procedimiento permita o exija otro plazo mayor o menor.

De no emitirse el informe en el plazo señalado, y sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el responsable de la demora, se podrán proseguir las actuaciones salvo cuando se trate de un informe preceptivo, en cuyo caso se podrá suspender el transcurso del plazo máximo legal para resolver el procedimiento en los términos establecidos en la letra d) del apartado 1 del artículo 22 del citado texto legal.

QUINTO.- Además hay que tener en cuenta que el reglamento de la LISTA determina como plazo máximo para resolver el procedimiento el de dos meses desde que se presentó la solicitud,





otorgándole al silencio administrativo el carácter de positivo (art. 215.3). En este caso ha excedido con creces dicho plazo por lo que ha entrado en juego los efectos del silencio administrativo.

Por tal motivo, y atención a lo que contempla el art. 24.3 a) de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la resolución expresa que se está dictando sólo puede ser confirmatoria del acto presunto, por lo que el sentido de la misma debe ser positiva.

En base a todo cuanto antecede,

### **RESUELVO**

1º.- Aprobar inicialmente las bases de actuación de transformación urbanística de la unidad de ejecución 6B del PGOU de Rota, presentadas por las mercantiles HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, S.L y ZELLET ASESORAMIENTO Y GESTION, S.L. el día 18 de abril de 2024.

2º.- Determinar que el plazo para la aprobación del acta de replanteo de las obras de la urbanización será de dos meses máximo a contar desde la aprobación definitiva de las bases de actuación.

3º.- Someter a información pública y audiencia de los interesados que no hayan suscrito la iniciativa, las bases de actuación, por término de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz. El citado anuncio deberá indicar lo expresado en el art. 8.2 del reglamento de la LISTA.

4º.- Notificar la presente resolución a las mercantiles solicitantes y a la mercantil ASUNEDU, S.A., mediante su puesta a disposición en la sede electrónica de este Ayuntamiento en los términos contemplados en los artículos 14 y 43 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5º.- Publicar el anuncio de información pública en la web de este Ayuntamiento y en la parte de información jurídica del portal de transparencia.

6º.- Indicar a los interesados que la presente resolución al ser un acto de trámite que no decida directa ni indirectamente el fondo del asunto, no impide la continuación del procedimiento, no causa indefensión, y no ocasione perjuicios de difícil o imposible





reparación; contra la misma no cabe recurso alguno, sin perjuicio de la actuación que puedan llevar a cabo los interesados.

Lo que se acuerda en Rota, el día de la firma de la presente resolución.

EL ALCALDE

Fdo.: José Javier Ruiz Arana

La VICESECRETARIA  
en calidad de fedataria pública  
Transcríbase al Libro de  
Resoluciones

