

ACTA SESIÓN ORDINARIA LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 16.03.2022

En el municipio de Almuñécar, siendo las nueve horas del día dieciséis de marzo de dos mil veintidós, se reúne la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, primera convocatoria bajo la presidencia de la Sr^a Alcaldesa D^a Trinidad Herrera Lorente y los concejales designados miembros de la Junta de Gobierno local, D^a Beatriz González Orce, D. Francisco Javier García Fernández, D. Rafael Caballero Jiménez, D. Antonio Daniel Barbero Barbero, D^a María del Carmen Reinoso Herrero y D. Luis Francisco Aragón Olivares, asistidos por la Secretaria D^a Anaïs Ruiz Serrano y por la Interventora Accidental D^a Cristina López Prieto.

No asisten D. Juan José Ruiz Joya.

También asiste el corporativo D. Francisco Robles Rivas.

Previa la comprobación de quórum, por la Presidencia se abre la sesión, iniciando la discusión y votación de los asuntos integrantes del Orden del día.

1º.- Aprobación acta 09.03.2022; Se da cuenta del borrador de referencia siendo aprobado por unanimidad de los asistentes.

2º.- Expediente 4575/2021; Licencia obras; D^a XXXXXX, representada por D^{ña}. XXXXXX, solicita licencia de obras para restauración, conservación y mantenimiento de una vivienda situada en Calle Derrumbadero N^o X en Almuñécar (Granada).

A tal efecto, acompaña con la solicitud la siguiente documentación: Proyecto Básico para obras de reforma, restauración, conservación y mantenimiento redactado por la Arquitecta D^{ña}. XXXXXX, Estudio Básico de Seguridad y Salud, Modelo municipal de designación de la dirección facultativa, Resolución de la Delegación Territorial de Cultura de Granada autorizando las obras y Declaración del constructor.

Visto el informe de Arquitectura de fecha 23.11.2021 indicando que "...es factible acceder a la concesión de la licencia solicitada,...", de Ingeniería de fecha 10.12.2021, Jurídico de fecha 14.03.2022 y, propuesta del Concejal-Delegado de Urbanismo de fecha 15.03.2022, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

Conceder la licencia de obras solicitada por D^a XXXXXX para reforma, restauración, conservación y mantenimiento de la vivienda sita en calle Derrumbadero n^o X de este municipio, conforme al Proyecto Básico para obras de reforma, restauración, conservación y mantenimiento redactado por la Arquitecta D^{ña}. XXXXXX.

La licencia de obras se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:
1º.- Previo al inicio de las obras se deberá presentar la siguiente documentación:

- Proyecto de ejecución que deberá contar con visado colegial
- Declaración de concordancia del proyecto de ejecución con el básico autorizado por licencia que igualmente deberá contar con visado colegial.
- Modelos colegiales de designación de Dirección Facultativa.
- Modelo colegial de designación de Coordinador de Seguridad y Salud durante la fase de ejecución.

2º.- El inicio de las obras sera comunicado a este Ayuntamiento mediante la presentación de la preceptiva Acta de Inicio de Obras.

3º.- De conformidad con el Art. 13 de la Ordenanza municipal reguladora de la intervención en materia de licencias urbanísticas, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

- El inicio de obras no podrá exceder del plazo que se establezca en la licencia o como mínimo un año.
- La finalización de las obras sera en un plazo de tres anos.- Se podrá solicitar prorroga por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados.

4º.- Como medida de información y publicidad, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y este actualizada, de conformidad con el art. 143 LISTA, el art. 29 RDU y el art. 15 de la Ordenanza municipal habrá de instalarse un panel con las características que en esta ultima se definen y como mínimo la siguiente

información:

- Emplazamiento de la obra.
- Promotor de la obra.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Propietarios del solar o de los terrenos.
- Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- Numero de expediente y fecha de la licencia.
- Instrumento de planeamiento que se ejecuta.
- Fecha de inicio y terminación de las obras

5º.- De conformidad con el Art. 19 del RDUa la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar los siguientes extremos:

Clasificación urbanística: Suelo Urbano

Calificación urbanística: Casco Antiguo

Finalidad y uso de la actuación: Restauración, conservación y mantenimiento de vivienda.

Presupuesto de ejecución material: 14.300 € (catorce mil trescientos euros).

Situación y emplazamiento de las obras: Calle Derrumbadero N X, Almuñécar (Granada).

Identificación catastral: XXXXXX

Nombre o razón social del promotor: D^a XXXXXX
Técnico autor del proyecto: D^a XXXXXX. Arquitecta.

Dirección facultativa de las obras: Director de obra: D^a XXXXXX.

Director de ejecución de las obras: D. XXXXX.

Arquitecto Técnico Plazos: de conformidad con el Art. 13 de la Ordenanza Municipal, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

Inicio de las obras: 12 meses.

Finalización de las obras: 36 meses.

Prorroga: si, por una única vez a instancia justificada del titular
6º.- Las reposiciones en la vía pública se deberán efectuar con las mismas características en los materiales y constructivas de las existentes.

3º.- Expediente 3324/2021; Licencia obras; XXXXXX, representada por D. XXXXX, solicita autorización para iniciar las obras de urbanización para contención de deslizamiento y reparación en Urbanización X, en Marina del Este de Almuñécar en la zona interior a la urbanización previamente a la concesión demanial del vial.

Visto el informe de Arquitectura de fecha 11.03.2022 indicando que "...se considera viable, desde el punto de vista urbanístico,...", Jurídico de fecha 14.03.2022 y, propuesta del Concejal-Delegado de Urbanismo de fecha 15.03.2022, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó**:

Autorizar a la mercantil XXXXX el inicio de las obras en el vial privado interior Urbanización El Faro, en Marina del Este de Almuñécar contempladas en el proyecto autorizado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26.01.2022.

Se le recuerda que las obras previstas en el vial n.º X del PGOU 87 no se podrán iniciar hasta que no se obtenga concesión demanial.

4º.- Expediente 12864/2021; Licencia ocupación; XXXXX, representada por D^a XXXXXX, solicita Licencia de Ocupación de una vivienda situada en C/ Tesorillo nº X, con referencia catastral XXXXXX, y finca registral XXXXX.

A tal efecto, acompaña con la solicitud la siguiente documentación: Certificado técnico redactado por la Arquitecta Dña. XXXXXXo, Recibo de IBI, Nota simple informativa registral de la vivienda y Facturas de agua y luz.

Visto el informe de Arquitectura de fecha 25.02.2022 indicando que "...procede conceder licencia de ocupación a la vivienda X de C/ Tesorillo nº X...", de Ingeniería de fecha 14.03.2022 indicando que "...no existe inconveniente para continuar con el trámite de concesión de licencia de ocupación.", Jurídico de fecha 14.03.2022 y, propuesta del Concejal-Delegado de Urbanismo de fecha 15.03.2022, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes **acordó**:

Conceder la licencia de ocupación solicitada por Dña. XXXXXX para la vivienda sita en calle Tesorillo n.º X de este término municipal. Dado que tanto el edificio en el que se emplaza la vivienda como la propia vivienda se encuentran en situación legal de fuera de ordenación, al amparo de

lo previsto en el art. 84.3.c).1ª LISTA solo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido, sin que puedan dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones

5º.- Expediente 3915/2021; Licencia ocupación; XXXXXX, representada por Dª XXXXX, con NIF: XXXXX, solicita Licencia de Ocupación de un inmueble situado en C/ Oberlan nº X, con referencia catastral XXXXX, y finca registral XXXXXX.

A tal efecto, acompaña con la solicitud la siguiente documentación: Memoria-Certificado Técnico redactado por el Arquitecto Técnico D. XXXXXX, Nota simple informativa registral de la vivienda, Recibo de IBI y Facturas de agua y luz.

Visto el informe de Arquitectura de fecha 22.02.2022 indicando que "...procede conceder licencia de ocupación a la vivienda situada en C/ Oberlan nº X...", de Ingeniería de fecha 14.03.2022 indicando que "...no existe inconveniente para continuar con el trámite de concesión de licencia de ocupación", Jurídico de fecha 14.03.2022 y, propuesta del Concejal-Delegado de Urbanismo de fecha 15.03.2022, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

Conceder la licencia de ocupación solicitada por Dña. XXXXXX para la vivienda sita en calle Orbelan n.º X de este municipio.

6º.- Expediente 10532/2020; Prórroga Seguro Responsabilidad Civil.

ANTECEDENTES.- Primero.- Con fecha 8 de junio 2021 y efectos de póliza vigente hasta el 4 de agosto, fecha de finalización del anterior contrato de Responsabilidad Civil, este Ayuntamiento firmó con XXXXXX, en representación de XXXXXX, contrato de Seguro de Responsabilidad Civil para el Ayuntamiento de Almuñécar.

El precio del presente contrato asciende al siguiente importe:

OFERTA ECONOMICA: 74.478,52 €/Año (SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS).

MEJORAS A LA OFERTA POR AUMENTO EN LOS LÍMITES

- Se aumenta el límite general por siniestro quedando el mismo en 10.000.000 Euros.

- Se aumenta el límite agregado anual quedando el mismo en 20.000.000 Euros.

- Se aumenta el límite por victima patronal quedando el mismo en 900.000 Euros.

- Se reduce la franquicia en un porcentaje del 20%, quedando la misma en 200 Euros.

- La retroactividad ofertada es de 24 meses a contar desde la finalización del ámbito temporal de la póliza reemplazada (24 meses a contar desde la fecha de vencimiento).

- Daños Patrimoniales Puros con un sublímite por siniestro/año de 1.200.000 € Segundo.- La duración del contrato será de UN AÑO, con posibilidad de prórroga por igual periodo y en los términos que dispone el Pliego Administrativo y la LCSP.

INFORME.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 29 de la LCSP y cláusula 2.1.6. Plazo de duración del contrato.

Artículo 29. Plazo de duración de los contratos y de ejecución de la prestación.

1. La duración de los contratos del sector público deberá establecerse teniendo en cuenta la naturaleza de las prestaciones, las características de su financiación y la necesidad de someter periódicamente a concurrencia la realización de las mismas, sin perjuicio de las normas especiales aplicables a determinados contratos.

2. El contrato podrá prever una o varias prórrogas siempre que sus características permanezcan inalterables durante el período de duración de estas, sin perjuicio de las modificaciones que se puedan introducir de conformidad con lo establecido en los artículos 203 a 207 de la presente Ley.

La prórroga se acordará por el órgano de contratación y será obligatoria para el empresario, siempre que su preaviso se produzca al menos con dos meses de antelación a la finalización del plazo de duración del contrato, salvo que en el pliego que rija el contrato se establezca uno mayor.

De acuerdo con lo establecido en las cláusulas 3ª del Contrato Administrativo, el art. 29 de la LCSP y cláusula 2.1.6. del Pliego Administrativo, por la que se rige el vigente contrato, este podrá prorrogarse hasta un máximo de un año.

En base a lo expuesto anteriormente, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

Primero.- Prorrogar el contrato de "Seguro de Responsabilidad Civil del Ayuntamiento de Almuñécar", por importe:

OFERTA ECONOMICA: 74.478,52 €/Año (SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS).

MEJORAS A LA OFERTA POR AUMENTO EN LOS LÍMITES

- Se aumenta el límite general por siniestro quedando el mismo en 10.000.000 Euros.

- Se aumenta el límite agregado anual quedando el mismo en 20.000.000 Euros.

- Se aumenta el límite por victima patronal quedando el mismo en 900.000 Euros.

- Se reduce la franquicia en un porcentaje del 20%, quedando la misma en 200 Euros.

- La retroactividad ofertada es de 24 meses a contar desde la finalización del ámbito temporal de la póliza reemplazada (24 meses a contar desde la fecha de vencimiento).

- Daños Patrimoniales Puros con un sublímite por siniestro/año de 1.200.000 €.

PLAZO DE DURACIÓN DE LA PRÓRROGA: UN AÑO

H.- PLAZO DE DURACIÓN		
Duración del contrato: 1 año		
Prórroga: <input checked="" type="checkbox"/> SI. Por el importe de la cuota anual/mantenimiento de soluciones de firma.	Duración de la prórroga: 1 años	Plazo de preaviso: <input checked="" type="checkbox"/> SI: específico 2 meses

Segundo.- Finalizada la vigente prórroga quedará extinguido el contrato.

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios de Secretaría e Intervención.

7º.- Expediente 5453/2021; Prórroga servicio técnico Jazz en la Costa.

Prórroga del contrato de Servicio Técnico de Iluminación, Sonido, Backline y Personal Técnico para el Festival de Música "Jazz en la Costa" Almuñécar EXPTE. 36/2021, GESTIONA 5453/2021

ANTECEDENTES.- Primero.- Con fecha 16 de julio 2021, este Ayuntamiento firmó con D. XXXXXX, en representación de la empresa XXXXXX, y domicilio en C/ XXXXXX 18630 OTURA (Granada), contrato de servicio técnico de iluminación, sonido backline y personal técnico para el festival de Música "Jazz en la Costa" Almuñécar.

El precio del presente contrato asciende al siguiente importe:

- 14.011,57 € + 2.942,43 € en concepto de IVA = 16.954,00 € IVA incluido

Segundo.- La duración del contrato será en las fechas establecidas en el Pliego de prescripciones técnicas y en el presente contrato, a partir del 20 al 25 de julio de 2021, y en caso de prórroga, para 2022, la fecha se determinará con la formalización de la misma tal y como dispone el pliego de prescripciones técnicas.

Quedando la prórroga del contrato condicionada a la celebración del Festival en el año 2022.

La duración de la actual prórroga de contrato será del 19 al 24 de julio de 2022.

INFORME.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 29 de la LCSP y cláusula 2.1.6. Plazo de duración del contrato.

Artículo 29. Plazo de duración de los contratos y de ejecución de la prestación.

1. La duración de los contratos del sector público deberá establecerse teniendo en cuenta la naturaleza de las prestaciones, las características de su financiación y la necesidad de someter periódicamente a concurrencia la realización de las mismas, sin perjuicio de las normas especiales aplicables a determinados contratos.

2. El contrato podrá prever una o varias prórrogas siempre que sus características permanezcan inalterables durante el período de duración de estas, sin perjuicio de las modificaciones que se puedan introducir de conformidad con lo establecido en los artículos 203 a 207 de la presente Ley.

La prórroga se acordará por el órgano de contratación y será obligatoria para el empresario, siempre que su preaviso se produzca al menos con dos meses de antelación a la finalización del plazo de duración del contrato, salvo que en el pliego que rija el contrato se establezca uno mayor.

De acuerdo con lo establecido en las cláusulas 3ª del Contrato Administrativo, el art. 29 de la LCSP y cláusula 2.1.6. del Pliego Administrativo, por la que se rige el vigente contrato, este podrá prorrogarse hasta un máximo de un año.

En base a lo expuesto anteriormente, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

Primero.- Acordar la prórroga del contrato de "Servicio Técnico de Iluminación,

Sonido, Backline y Personal Técnico para el Festival de Música "Jazz en la Costa" Almuñécar", por importe:

- 14.011,57 € + 2.942,43 € en concepto de IVA = 16.954,00 € IVA incluido

PLAZO DE DURACIÓN DE LA PRORROGA: UN AÑO

H.- PLAZO DE DURACIÓN		
Duración del contrato: 1 año (Fechas de celebración del Festival de Jazz en la Costa)		
Prórroga: <input checked="" type="checkbox"/> SI.	Duración de la prórroga: 1 año. (Solo durante las fechas de celebración del Festival de Jazz en la Costa y quedando la prórroga del contrato condicionada a la celebración del Festival en el año 2022.	Plazo de preaviso: <input checked="" type="checkbox"/> Sí. Dos meses antes de la celebración del evento.

Segundo.- Finalizada la vigente prórroga quedará extinguido el contrato.

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios de Cultura e Intervención.

8º.- Expediente 10930/2021; Contratación servicio contra incendios de los Centros Municipales; Se da cuenta de expediente 10930/2021, incoado para la contratación del servicio preventivo y correctivo de los equipos, sistemas y elementos de protección contra incendios de los centros municipales del Ayuntamiento de Almuñécar.

PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN - XXXXXXXX.

ANTECEDENTES.- Por el Servicio de Contratación se ha realizado el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y por los Servicios Técnicos Municipales el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Primero.- Es objeto del presente contrato la prestación del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de los elementos, sistemas y equipos de protección contra incendios de la totalidad de los Centros Municipales y Centros Educativos dependientes del Ayuntamiento en el Municipio de Almuñécar., conforme se establece en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares y Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Segundo.- De acuerdo con el Reglamento (CE) N. 451/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de abril de 2008 por el que se establece una nueva

clasificación estadística de productos por actividades (CPA), relativa al objeto del contrato es la siguiente:

Codificación Código CPV	50000000-5 Servicios de reparación y mantenimiento 50324200-4 Servicios de mantenimiento preventivo
-------------------------	--

Tercero: Presupuesto de licitación, valor estimado del contrato y anualidades.

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (dos anualidades)			
La estimación del precio se ha realizado mediante aplicación de precios unitarios establecidos en el ANEXO I, del pliego de prescripciones técnicas.			
Presupuesto base de licitación IVA excluido	Tipo IVA aplicable 21%	Presupuesto licitación IVA incluido	
64.200,46€	13.482,10 €	77.682,56 €	
TOTAL	64.200,46€	13.482,10 €	77.682,56 €
Aplicación presupuestaria	92000- 22701 Seguridad Centros Municipales.		
SISTEMA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO: Precios unitarios			

VALOR ESTIMADO	
SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA	<input checked="" type="checkbox"/> NO
Presupuesto Base de licitación IVA excluido	64.200,46€
Prórrogas IVA excluido	64.200,46€
TOTAL VALOR ESTIMADO	128.400,92€

RÉGIMEN DE FINANCIACIÓN			
AYTO. ALMUNECAR			
100 %	%		%
ANUALIDADES			
EJERCICIO	IVA EXCLUIDO	21% IVA	TOTAL IVA INCLUIDO
2021/2022	32.100,23 €	6.741,05 €	38.841,28 €
2022/2023	32.100,23 €	6.741,05 €	38.841,28 €
2023/2024	32.100,23 €	6.741,05 €	38.841,28 €
2024/2025	32.100,23 €	6.741,05 €	38.841,28 €
TOTAL	128.400,92 €	26.964,20 €	155.365,12 €

Cuarto.- La duración del contrato será de DOS AÑOS con posibilidad de prórroga por DOS AÑOS, siendo la prórroga obligatoria para el contratista, siempre que su preaviso se produzca al menos con la antelación prevista en el pliego de cláusulas Administrativas.

PLAZO DE DURACIÓN		
Duración del contrato: DOS AÑOS		
Prórroga: <input checked="" type="checkbox"/> SI	Duración de la prórroga: DOS AÑOS	Plazo de preaviso: <input checked="" type="checkbox"/> SI: específico 2 meses

Quinto.- Celebrada mesa de contratación con fecha 3 de Diciembre de 2021, se dan a conocer las ofertas presentadas al procedimiento, siendo las siguientes:

Nombre de la empresa	N.º de identificación	Fecha y hora de presentación de la oferta	Dirección	Autoriza el envío de comunicaciones electrónicas	E-mail de contacto
		30-11-2021 09:20	No aporta	Si	
		30-11-2021 10:45	No aporta	Si	
		30-11-2021 11:59	No aporta	Si	
		30-11-2021 11:02	No aporta	Si	
		30-11-2021 10:55	No aporta	Si	
		25-11-2021 10:12	No aporta	Si	
		25-11-2021 09:59	No aporta	Si	
		30-11-2021 10:23	No aporta	Si	
		30-11-2021 13:36	No aporta	Si	
		30-11-2021 11:37	No aporta	Si	

Siendo la fecha y hora de fin de presentación de ofertas 30-11-2021 12:00 y habiéndose recogido en la cláusula 2.2.3. del PCAP "No se admitirán las proposiciones que se presenten fuera del plazo establecido en el anuncio de licitación publicado en la Plataforma Estatal de Contratación (PLACSP)", **la Mesa de contratación inadmite la oferta presentada por la licitadora XXXXXX al encontrarse dicha oferta, fuera del plazo establecido en el anuncio de licitación publicado en la PLACSP.**

Y se da cuenta que a la vista de la documentación aportada, la calificación de la documentación administrativa resulta:

CIF: XXXXXX **Admitido**

CIF: XXXXXX **Admitido**

CIF: XXXXXX **Admitido**

CIF: XXXXXX **Admitido**

CIF: XXXXXX **Admitido**

CIF: XXXXXX **Admitido**

CIF: XXXXXX **Admitido**

CIF: XXXXXX **Admitido**

CIF: XXXXXX **Admitido**

Por otra parte, a la vista de la documentación administrativa aportada, se observó que tanto XXXXXX como XXXXXX pertenecían al mismo grupo empresarial. En estos casos, la Ley no dice que debido a este hecho se tengan que excluir, pero sí se tiene que tener en cuenta el hecho de pertenencia al mismo grupo empresarial, a la hora de calcular la posibilidad de existencia de bajas temerarias.

Posteriormente, una vez calificada la documentación administrativa, se procede al descifrado y apertura del sobre/archivo electrónico C de las empresas admitidas, siendo las ofertas realizadas por los licitadores, las siguientes:

Nombre de la empresa	% Baja sobre los precios unitarios Anexo I del PPT	Plazo de Entrega
	33 %	1 DÍA
	12,55 %	1 DÍA
	18 %	3 DÍAS
	43,51 %	1 DÍA
	14,43 %	1 DÍA
	51 %	1 DÍA
	50 %	1 DÍA
	19 %	1 DÍA
	2,044 %	1 DÍA

La información fue remitida a los Servicios Técnicos Municipales para que emitieran Informe de Valoración.

Sexto.- Celebrada mesa de contratación con fecha 16 de Diciembre de 2021, se procede a la lectura del informe técnico en relación a las ofertas presentadas:



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
Servicio de Ingeniería e Infraestructura

Alejandro Roldán Fontana, Arquitecto Técnico Municipal, del Servicio de Ingeniería e Infraestructuras de este Ayuntamiento, en relación a las ofertas presentadas a la "PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN PARA EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE EQUIPOS, SISTEMAS, Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DE LOS CENTROS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUNÉCAR" (EXP. CONTRATACIÓN: 87/2021, EXP. GESTIÓN: 10.930/2021)

INFORMA:

1º.- Que las empresas que han presentado oferta y cumplen con los requisitos relacionados en el Pliego de Condiciones Administrativas y Técnicas son las siguientes:

ALEJANDRO RAFAEL ROLDÁN FONTANA (1 de 1)
 Arquitecto Técnico
 HASH: c0e9f0c4-61541-855a007-8926b-4a3d268b

RELACIÓN DE EMPRESAS OFERTANTES	

La empresa [REDACTED] ha sido excluida por entrega de la documentación fuera de plazo.

2º.- Que la valoración de los diferentes criterios puntuables en el referido concurso es el que sigue:

ANEXO B: CRITERIOS DE VALORACIÓN OBJETIVOS (SOBRE B)

- **CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN CUYA VALORACIÓN ES AUTOMÁTICA:** Los criterios automáticos de valoración, incluido el precio, debe superar el 50 % del total de la puntuación.

- **Nº 1) OFERTA ECONÓMICA SOBRE PRECIOS UNITARIOS. HASTA 90 PUNTOS:**

La fórmula aplicable para la valoración del porcentaje de baja sobre los precios unitarios es la siguiente:

Fórmula P_b:

$$P_b = (O_i \times Z) / O_m$$

Dónde:

P_b es la puntuación base para iniciar los cálculos.

Z es la puntuación máxima

O_m Porcentaje más favorable de las presentadas.

O_i Porcentaje de baja que se evalúa.

En este concurso existen dos empresas del mismo grupo que han presentado oferta económica, [REDACTED] motivo por el que es necesaria la regulación de las bajas temerarias para impedir que la proposición no pueda ser cumplida como consecuencia de bajas desproporcionadas o temerarias habiéndose establecido reglamentariamente los criterios objetivos para apreciar si existen tales bajas en las subastas. Para evitar que los criterios objetivos mencionados queden desvirtuados a través de la presentación de diferentes ofertas por las sociedades del grupo se han establecido determinadas cautelas.

Así respecto a las subastas el artículo 83.3 (LA LEY 2206/2000) del RDLeg. 2/2000:

"3. El carácter desproporcionado o temerario de las bajas se apreciará de acuerdo con los criterios objetivos que se establezcan reglamentariamente y su declaración requerirá la previa solicitud de información a todos los licitadores supuestamente comprendidos en ella, así como el asesoramiento técnico del servicio



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
Servicio de Ingeniería e Infraestructura

correspondiente. A los efectos del párrafo anterior no podrán ser consideradas las diversas proposiciones que se formulen individualmente por sociedades pertenecientes a un mismo grupo, en las condiciones que reglamentariamente se determinen."

Únicamente se excluye la proposición más alta de las presentadas por empresas del mismo grupo a efectos de aplicar el régimen de apreciación de ofertas desproporcionadas o temerarias, pero eso no significa que quede excluida de la licitación.

Respecto al concurso, el artículo 86.4 (LA LEY 2206/2000) del mismo cuerpo legal con expresa remisión al artículo parcialmente transcrito:

"4. En los supuestos contemplados en el apartado anterior, se estará a lo dispuesto, para las subastas, en el artículo 83, en lo que concierne a la tramitación de las proposiciones y garantía a constituir, sin que las proposiciones de carácter económico que formulen individualmente sociedades pertenecientes a un mismo grupo, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, puedan ser consideradas a efectos de establecer el precio de referencia para valorar las ofertas económicas e identificar las que deben considerarse como desproporcionadas o temerarias."

El desarrollo reglamentario de los anteriores preceptos se encuentra en el artículo 86 (LA LEY 1470/2001):

"Artículo 86. Valoración de las proposiciones formuladas por distintas empresas pertenecientes a un mismo grupo. 1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 83.3 de la Ley, cuando empresas pertenecientes a un mismo grupo, entendiéndose por tales las que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio, presenten distintas proposiciones para concurrir individualmente a la adjudicación de un contrato, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de apreciación de ofertas desproporcionadas o temerarias, la oferta más baja, produciéndose la aplicación de los efectos derivados del procedimiento establecido para la apreciación de ofertas desproporcionadas o temerarias, respecto de las restantes ofertas formuladas por las empresas del grupo. 2. Cuando se presenten distintas



Cód. Validación: 450NFJY63AFTSEZ5CEQSZ74 | Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 5

proposiciones por sociedades en las que concurran alguno de los supuestos alternativos establecidos en el artículo 42.1 del Código de Comercio, respecto de los socios que las integran, se aplicarán respecto de la valoración de la oferta económica las mismas reglas establecidas en el apartado anterior. 3. A los efectos de lo dispuesto en los dos apartados anteriores, las empresas del mismo grupo que concurran a una misma licitación deberán presentar declaración sobre los extremos en los mismos reseñados. 4. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 86.4 de la Ley, los pliegos de cláusulas administrativas particulares podrán establecer el criterio o criterios para la valoración de las proposiciones formuladas por empresas pertenecientes a un mismo grupo."

Por supuesto, únicamente se excluye la proposición más alta de las presentadas por empresas del mismo grupo a efectos de aplicar el régimen de apreciación de ofertas desproporcionadas o temerarias, pero eso no significa que quede excluida de la licitación. Como se puede observar se trata de un mero mecanismo corrector que ha de permitir que las ofertas presentadas por empresas del mismo grupo no impidan aplicar las normas sobre bajas temerarias en las condiciones previstas por el legislador.

El porcentaje que resultaría como baja temeraria sobre el 20 % de la media de las bajas, estará situado en bajas superiores al 43'14 %, por lo que se encuentran en esta situación las siguientes empresas:

- [REDACTED], con una baja del 43'51 %
- [REDACTED], con una baja del 51'00 %
- [REDACTED], con una baja del 50'00 %

Motivo por el que deberán justificar correctamente el suministro del material solicitado así como los trabajos relacionados en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares de este contrato.



CÁLCULO DE BAJAS DESPROPORCIONADAS

CONCURRENCIA DE LICITACIÓN DE 2 EMPRESAS DEL MISMO GRUPO			
CÁLCULO DE BAJA DESPROPORCIONADA DEL 20'00 %		BAJA DESPROPORCIONADA LAS SUPERIORES AL 43'10 %	
EMPRESA	IMPORTE OFERTADO	COEFICIENTE DE BAJA S/ BASE DE LICITACIÓN A APLICAR EN FÓRMULA: P _b	SITUACIÓN DE BAJA TEMERARIA
IMPORTE BASE DE LICITACIÓN PARA 4 AÑOS I.V.A. EXCLUIDO	128.400,92 €		
	86.028,62 €	33'00 %	NO
	105.288,75 €	18'00 %	NO
	72.533,68 €	43,51%	SI
	62.916,45 €	51'00 %	SI
	64.200,46 €	50'00 %	SI
	104.004,75 €	79'00 %	NO
	109.872,67 €	14,44%	NI
	126.776,41 €	2,04%	NO
MEDIA ARITMÉTICA DE LOS PRESUPUESTOS	730.621,77 €	8	91.327,72 €
	PORSENTAJE DE BAJA DESPROPORCIONADA		20'00 %
	BAJAS < TEMERARIA		73.067,18 €
	BAJA TEMERARIA > A		43,10%

CUADRO COMPARATIVO DE LA PUNTUACIÓN DE LAS OFERTAS ECONÓMICAS

COMPARATIVO DE OFERTAS ECONÓMICAS		Mejor Oferta 90 puntos resto prorrateado según fórmula P _b aplicada a los precios unitarios		
EMPRESA	IMPORTE OFERTADO	COEFICIENTE DE BAJA S/ BASE DE LICITACIÓN A APLICAR EN FÓRMULA: P _b	DIFERENCIA EN € S/ BASE DE LICITACIÓN	PUNTAJACIÓN S/ 90 PUNTOS
IMPORTE BASE DE LICITACIÓN PARA 4 AÑOS I.V.A. EXCLUIDO	128.400,92 €			
	86.028,62 €	0,330	42.372,30 €	58,24
	112.286,60 €	0,126	16.114,32 €	22,15
	105.288,75 €	0,180	23.112,17 €	31,76
	72.533,68 €	0,4361	55.867,24 €	76,78
	62.916,45 €	0,510	65.484,47 €	90,00
	64.200,46 €	0,500	64.200,46 €	88,24
	104.004,75 €	0,190	24.396,17 €	33,53
	109.872,67 €	0,144	18.525,25 €	25,46
	126.776,41 €	0,074	3.152,96 €	4,31

- **Nº 2) OTROS CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE APLICACIÓN DE UNA FÓRMULA (HASTA 10 PUNTOS)**

REDUCCIÓN DEL PLAZO DE ENTREGA DEL SUMINISTRO. HASTA 10 PUNTOS: Se valorará la reducción del plazo de entrega del suministro (establecido en cinco días), a razón de 2'50 puntos por cada día de reducción del plazo, hasta una disminución máxima de 1 día.



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
Servicio de Ingeniería e Infraestructura

Entrega > de 4 días..... 0'00 puntos
 Entrega en 4 días..... 2'50 puntos
 Entrega en 3 días..... 5'00 puntos
 Entrega en 2 días..... 7'50 puntos
 Entrega en 1 día.....10'00 puntos

Los plazos de entrega superior a 4 días para los materiales relacionados en el anexo se puntuarán con 0 puntos.

PLAZO DE ENTREGA DE SUMINISTROS						
EMPRESA	> 4 DÍAS 0 PUNTOS	4 DÍAS 2'50 PUNTOS	3 DÍAS 5 PUNTOS	2 DÍAS 7'50 PUNTOS	1 DÍA 10 PUNTOS	VALORACIÓN MÁXIMA 10 PUNTOS
[Redacted]					10,00	10,00
					10,00	10,00
			5,00			5,00
					10,00	10,00
					10,00	10,00
					10,00	10,00
					10,00	10,00
					10,00	10,00
					10,00	10,00
					10,00	10,00

- RESUMEN DE LAS PUNTUACIONES OBTENIDAS POR LAS DIFERENTES EMPRESAS:

RESUMEN DE PUNTUACIÓN GLOBAL DE LOS DIFERENTES CRITERIOS DEL CONCURSO			
EMPRESA	OFERTAS ECONÓMICAS	PLAZO DE ENTREGA	TOTAL PUNTUACIÓN
[Redacted]	58,24	10,00	68,24
[Redacted]	22,15	10,00	32,15
[Redacted]	31,76	5,00	36,76
[Redacted]	76,78	10,00	86,78
[Redacted]	90,00	10,00	100,00
[Redacted]	88,24	10,00	98,24
[Redacted]	33,53	10,00	43,53
[Redacted]	25,46	10,00	35,46
[Redacted]	4,31	10,00	14,31



- RESUMEN DE LAS PUNTUACIONES OBTENIDAS POR LAS DIFERENTES EMPRESAS
ORDENADAS POR LA PUNTUACIÓN OBTENIDA:

RESUMEN DE PUNTUACIÓN GLOBAL ORDENADOS DE LOS DIFERENTES CRITERIOS DEL CONCURSO				
ORDEN	EMPRESA	OFERTAS MATERIALES	PLAZO DE ENTREGA	TOTAL PUNTUACIÓN
1º	GESTIÓN INTEGRAL DE SISTEMAS CONTRA INCENDIOS, S.L.	90,00	10,00	100,00
2º	[REDACTED]	88,24	10,00	98,24
3º		76,78	10,00	86,78
4º		68,24	10,00	68,24
5º		33,53	10,00	43,53
6º		31,76	5,00	36,76
7º		25,45	10,00	35,45
8º		22,15	10,00	32,15
9º		4,31	10,00	14,31

Por tanto, a la vista de lo anterior, y a juicio del Técnico que suscribe, se propone la adjudicación del Concurso de **“PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN PARA EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE EQUIPOS, SISTEMAS, Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DE LOS CENTROS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR” (EXP. CONTRATACIÓN: 87/2021, EXP. GESTIONA: 10.930/2021) debiendo de justificar la baja desproporcionada previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales a la empresa [REDACTED]**, conforme a la oferta presentada con una baja porcentual sobre los precios unitarios del Pliego de Condiciones Técnicas Particulares del **-51'00 %** y un plazo de entrega del material de **1 día**.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL

Fdo. Alejandro Roldán Fontana
(Firma y fecha Electrónica al margen)



A la vista del Informe presentado por el Arquitecto Técnico Municipal, la Mesa de Contratación solicita a las empresas XXXXXX, XXXXXX, y XXXXXX que justifiquen la oferta presentada en baja temeraria, y se les concede un plazo de 3 días hábiles.

Séptimo.- En fecha 07 de Febrero de 2022 se celebra Mesa de Contratación, donde se procede a la lectura de los Informes Técnicos sobre justificación de las bajas presentada por las empresas XXXXXX, XXXXXX, y XXXXXX, los cuales se transcriben a continuación:



SERVICIO MUNICIPAL DE INGENIERÍA E INFRAESTRUCTURAS

Expte. 10.930/2021

INFORME TÉCNICO

OBJETO: JUSTIFICACIÓN BAJA DESPROPORCIONADA. [REDACTED]

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE EQUIPOS, SISTEMAS, Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DE LOS CENTROS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR” (EXP. CONTRATACIÓN: 87/2021, EXP. GESTIONA: 10.930/2021)

El Órgano de la mesa de contratación solicita emisión de Informe Técnico sobre documentación presentada por el licitador [REDACTED], a fin de justificar su oferta, tras advertirse que su oferta económica podría considerarse que respondiera a valores anormales o desproporcionados, en aplicación de los criterios de valoración objetivos establecidos en la Cláusula 2.2.11, del PCAP. El suministro se licitó con un valor estimado del contrato por importe de 32.100'23 €, más IVA por importe de 6.741'05 € lo que supone un presupuesto de licitación por cada una de las cuatro anualidades de 38.841'28 € IVA incluido, como presupuesto base de licitación. El plazo de ejecución del mantenimiento preventivo y correctivo de equipos, sistemas y elementos de protección contra incendios de los centros municipales del Ayuntamiento de Almuñécar, es de 2 años prorrogables por otros 2 años. Recibida la documentación aportada por la empresa, desde el Negociado de Contratación del Ayuntamiento de Almuñécar, este Servicio de Ingeniería e Infraestructuras procede a analizarla y emitir el informe requerido. Según se recoge en la notificación que se remitió al licitador, para que justifique... *la baja de la oferta económica y precisen las condiciones de la misma, en particular en lo que se refiere según Artículo 149 LCSP y Artículo 149.6 de la LCSP:*

1.- La justificación de la baja anormal o desproporcionada debe reflejar y argumentar todas las soluciones y condiciones excepcionales o particulares de la empresa ofertante que le permiten proponer esos precios. Entre otras:

- a) Ahorro que permite el procedimiento de ejecución del contrato elegido por la empresa. Aportar un análisis del procedimiento de la prestación del servicio por unidades o conceptos.*
- b) Desglose de la oferta: especificar el importe de cada unidad o concepto necesario para prestar el servicio. Atención con los costes salariales que no deben ser inferiores a los reflejados en el convenio de aplicación correspondiente.*
- c) Cálculo de los costes medios auxiliares e indirectos, si los hay o ahorros en estos conceptos.*
- d) Aportar presupuestos o compromisos de proveedores de suministros o de colaboradores externos de los trabajos que justifiquen el precio ofertado.*
- e) Análisis pormenorizado de unidades y conceptos que componen el servicio. Aquí se podrían incluir justificaciones del precio ofertado como por ejemplo: Disposición de centros operativos o delegaciones en zonas cercanas a la de prestación del servicio; rendimientos mayores a los expresados en el pliego por el empleo de un determinado sistema o maquinaria; disposición de instalaciones totalmente amortizadas para la prestación del servicio, con un menor coste, por tanto; disminución de gastos adicionales por determinadas circunstancias...*
- f) Gastos generales, beneficio industrial o gastos en seguridad y salud. Estos costes deben existir, pero se puede justificar la aplicación de un % relativamente bajo por tener la empresa pocos gastos financieros o menos cargas fiscales de lo normal. También se podría aplicar al*

Ayuntamiento de Almuñécar

Plza. de la Constitución, 1, Almuñécar. 18690 (Granada). Tfno. 958 838 600. Fax: 958 634 303

ALEJANDRO RAFAEL ROLDÁN FONTANA (1 de 1)
Aprobado el 21/02/2022
HASH: c8e8f5a41165f498a6b79084c0d86b



Cód. Verificación: 3JEB-8P65A-DSSXKX5A2H4M6G2XMR | Verificación: <https://alm.inecas.es/electronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde el portal de Intranet de Administración Pública | Página 1 de 5

contrato un beneficio industrial algo menor de lo normal, siempre que esta no ponga en riesgo la ejecución normal del contrato.

2.- Soluciones técnicas aportadas, relacionadas con los costes y calidad de la oferta.

3.- Condiciones excepcionalmente favorables que se disponen para ejecutar el contrato. Detallar los condicionantes particulares de la empresa con respecto a la ejecución de los trabajos y que tengan influencia directa sobre la valoración del contrato de servicios a prestar: perfecto conocimiento del lugar o entorno donde se prestarán los servicios; perfecto conocimiento de los posibles suministradores de materiales o servicios adicionales necesarios para la ejecución del trabajo; posición de la empresa favorable para la ejecución del servicio que pueda llevar a abaratamientos del coste; relación de medios materiales y personales de la empresa; relación de servicios similares realizados con éxito o en ejecución satisfactoria con ese nivel de precios y precios habituales de mercado de nuestra empresa; datos que justifiquen la solvencia de la empresa (seguros, sistemas de calidad...)

4.- Originalidad de las soluciones propuestas, incluyendo la formación y experiencia de nuestros profesionales.

5.- Cumplimiento de las condiciones de trabajo vigentes, condiciones salariales, de horarios y de seguridad y salud en el trabajo.

6.- Justificar, si las hay, ayudas del estado o subvenciones que posibiliten un mejor precio.

Se ha recibido en este Servicio documentación presentada por [REDACTED], correspondiente:

1º.- Documento denominado “JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA ANORMALMENTE BAJA – Expediente de contratación: 87/2021, expediente de Gestiona: 10.930/2021”. Presentado telemáticamente en fecha 21 de diciembre de 2021, El contenido del documento se recoge en el índice:

- 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA
- 2.- AYUDAS
- 3.- OBLIGACIONES APLICABLES EN MATERIAL MEDIOAMBIENTAL, SOCIAL O LABORAL, Y DE SUBCONTRATACIÓN
- 4.- CONCLUSIÓN

La presentación de los documentos ha sido realizada por D. [REDACTED], como representante de la empresa [REDACTED] (SERVIDER). La empresa ha presentado oferta económica total (cuatro años), para la licitación del servicio de referencia, por importe de **62.916'45 € más IVA (76.128'91 € IVA incluido)**, lo que supone una baja de un **51'00 %** respecto del máximo para los cuatro años estimado para la licitación (128.400'92 € más IVA). Por un lado, llevando a cabo el cálculo de la baja media, se advierte que la **baja media se sitúa en el 43'10 %**, o lo que es lo mismo; se encontrarán en baja temeraria todas las ofertas que sean inferiores a un presupuesto de adjudicación de 73.062'18 € sin IVA sobre el importe de licitación,. En un primer momento, y según se recoge en el punto 2.2.11 del PCAP en la que se establece que:

“Se considerarán ofertas en baja temeraria aquellas proposiciones que oferten un precio inferior en un 20% a la media total de las proposiciones ofertadas por los licitadores. En dicho caso se actuará conforme establece el artículo 149 de la LCSP, concediendo tres días hábiles para que el licitador incurso en baja temeraria aporte la documentación requerida por la Administración”.



De conformidad con lo dispuesto en el art. 149 de la LCSP " Cuando la mesa de contratación, o en su defecto el órgano de contratación hubiere identificado una o varias ofertas incursas en presunción de anormalidad, deberá requerir al licitador o licitadores que las hubieren presentado dándoles plazo suficiente para que justifiquen y desglosen razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anormalidad de la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos".

A la vista del informe emitido por el Técnico Municipal resulta que la oferta presentada por la mercantil (██████████), es una oferta con valores anormalmente bajos.

Y dado que la empresa ██████████, ha ofertado una baja porcentual del 51'00 %, es por ello, que la oferta se considera desproporcionada u anormal, a tenor de lo dispuesto en dicho apartado 2.2.11 del PCAP.

Como veremos y tal como se recoge en el título del documento, en el mismo se va a desarrollar la Memoria Justificativa de la Oferta Económica Propuesta, ofreciendo relación de maquinaria e instalaciones, justificación del sistema de compra, relación de la plantilla, justificación de la eficiencia en la gestión del tiempo, asignación eficiente de los recursos, experiencia, comunicación con el cliente, disposiciones relativas a la protección del empleo y las condiciones de trabajo vigentes en el centro y clasificación empresarial, etc.

En relación al objetivo y alcance, se trata de justificar la viabilidad técnica y económica de la empresa (██████████), como licitador al expediente de referencia. En cuanto al alcance de su oferta: se corresponde con el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de equipos, sistemas, y elementos de protección contra incendios de los centros municipales del Ayuntamiento de Almuñécar.

En relación a la justificación para asumir que la bajada desproporcionada en el precio ofertado, no afectará de forma alguna a la buena y eficaz realización de los trabajos encargados en el futuro por el Ayuntamiento de Almuñécar, en su punto número 1: **"Justificación de la oferta"** la empresa indica que...

La misma ha sido la empresa mantenedora en los últimos años de los equipos objeto de contrato por lo que tenemos un conocimiento exhaustivo de las instalaciones de cada Centro y del estado de cada equipo (fecha fabricación, fecha retimbrado...., lo cual nos permite optimizar significativamente la ruta y planificación de los trabajos.

En base a lo anterior y dada nuestra amplia experiencia en el mantenimiento de los Centros dependientes del Ayuntamiento de Almuñécar, se ha confeccionado oferta según el tiempo medio de cada visita atendiendo al número de elementos instalados en cada uno.

Está justificación **se considera válida** toda vez que durante la ejecución de los mencionados trabajos, estos se han realizado de forma correcta, sin que existan incidencias que hayan menoscabado el mantenimiento y reposición de los diferentes elementos incluidos en la relación del contrato, siendo cierto que la empresa por las actuaciones ejecutadas durante los años que ha durado el contrato del servicio de los elementos de seguridad y de extinción de incendios es conocedora del estado de todos y cada uno de estos elementos, así como de los tiempos empleados en la realización de los diferentes trabajos incluidos en este contrato, el cual no difiere en exceso del ejecutado en años anteriores. Estando incluida la justificación en el punto 3 de las justificaciones a aportar.

En lo especificado en el segundo apartado del punto nº 1: **"Herramienta de gestión Gestiona3w"**. De la justificación presentada, en la que se indica que... *este Software es el único existente para la gestión de mantenimiento de instalaciones de Protección Contra Incendios con sello de calidad CEPREVEN (Nº 2019030120901), por el cual la identificación y censado de equipos ya lo tenemos realizado estando correctamente identificados y ubicados todos los elementos que compone la instalación, por lo tanto se reduce en un 90% los trabajos de gestión y administración dado que el Software indicado anteriormente, permite realizar y enviar en el mismo acto de la visita todos los certificados y actas de inspección conforme a los modelos establecidos en la norma UNE 23580.*



Esta justificación se considera válida igualmente por considerarse una solución técnica aportada, relacionada con los costes y calidad de la oferta, así mismo como en el punto 3 de las justificaciones a aportar.

En lo especificado en el tercer apartado del punto nº 1: **"Atención de avería"**, efectivamente el mantenimiento de los equipos se ha realizado por la empresa en su anterior contrato, de forma correcta entiendo y forma, no existiendo incidencias en la ejecución del mantenimiento de los equipos de extinción de incendios de las instalaciones municipales, considerándose la válida la justificación presentada.

En el apartado cuarto del punto 1, **"Unidades de taller móvil"**. La empresa indica que entre sus medios, cuenta con unidades de taller móvil, dotadas de todos los equipos, herramientas y repuestos para la realización de los trabajos, tanto preventivos como correctivos in situ, lo que supone un ahorro muy considerable en tiempos y gastos de desplazamiento.

Se considera válida la justificación aportada, ya que efectivamente el que la empresa cuenta con este tipo de talleres móviles, reduce notablemente los costes de mano de obra y transporte de los equipos que deben de ser revisados en taller, así como la eficacia del tiempo de los trabajos de recargas y sustitución de extintores y otros medios de protección.

En su punto número 2: **"Ayudas"** la empresa indica que... [REDACTED], no ha recibido ningún tipo de subvención o ayuda ni Estatal ni de ninguna otra Entidad, desde el inicio de su actividad, ni por constitución, ni por inversión, ni por contratación de personal, absolutamente por nada.

No se considera esta justificación como posible mejora de reducción de los precios de ofertados.

En su punto número 3: **"Obligaciones aplicables en materia medioambiental"** la empresa indica que... [REDACTED]:

- ✓ Se encuentra al corriente de sus obligaciones con Seguridad Social y Agencia Tributaria (se adjuntan certificados)
- ✓ Cumple escrupulosamente con las obligaciones en materia social y/o laboral, con especial atención a lo indicado en convenio colectivo de aplicación y la ley de prevención de riesgos laborales
- ✓ No realiza subcontratación
- ✓ Cumple con todos los requisitos indicados en Reglamento de Protección Contra Incendios RD 513/2017
- ✓ Tiene implantado un sistema conjunto de calidad y medioambiente. Si bien, el sistema de gestión medioambiental no se encuentra certificado, tanto nuestra Política de Calidad y Medioambiente así como el Manual del SIGCMA (Sistema Gestión Calidad y Medioambiente), recogen nuestros procesos de control medioambiental siendo eficaces, identificados, planificados y con optimización de la gestión de recursos y residuos, -reduciendo los impactos ambientales negativos derivados de nuestra actividad Dicha política de calidad y medioambiente, se encuentra publicada también en nuestra página web: <https://www.servidetex.es/politica-de-calidad-y-medio-ambiente/>
- ✓ Se procederá al reciclado por empresa autorizado de todos los extintores que se retiren por caducidad

Se considera válida la justificación aportada.

En su punto número 4: **"Conclusiones"** la empresa indica que...

- ✓ Debido a la amplia experiencia y cualificación de nuestro personal técnico en las instalaciones objeto de oferta hace que se reduzcan los tiempos en el mantenimiento

Ayuntamiento de Almuñécar

Plza. de la Constitución, 1, Almuñécar. 18690 (Granada). Tfno. 958 838 600. Fax: 958 634 303



Cód. Validación: 3JER3P5A5D5X69M2HWRCXMR | Verificación: <https://almuñecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 5

preventivo y un rápido diagnóstico de averías y sustitución de elementos, aminorando por tanto los costes

- ✓ El correcto mantenimiento de las instalaciones realizado hasta la fecha por [REDACTED] hace que las actuaciones por avería sean muy puntuales o inexistentes.
- ✓ La disponibilidad de una herramienta tan eficaz como nuestro programa de gestión informatizado reduce considerablemente los costes de los departamentos de administración, ingeniería y servicio técnico; así como permite planificación y optimización de ruta
- ✓ Unidades de taller móvil para un servicio rápido y eficaz, tanto en mantenimiento como en atención de averías
- ✓ Los precios ofertados, son los establecidos por [REDACTED] ([REDACTED]), para mantenimiento preventivo/correctivo en contratos de mantenimiento
- ✓ Nuestra oferta, está ajustada a los costes de funcionamiento de la empresa y a nuestra política comercial

Por todo ello, se considera debidamente justificada la baja temeraria.

Lo que se informa a los efectos oportunos

El Arquitecto Técnico Municipal
Servicio de Ingeniería e Infraestructuras
Fdo. Alejandro Roldán Fontana
(Fecha y Firma electrónica al dorso)



SERVICIO MUNICIPAL DE INGENIERÍA E INFRAESTRUCTURAS

Expte. 10.930/2021

INFORME TÉCNICO

OBJETO: JUSTIFICACIÓN BAJA DESPROPORCIONADA. [REDACTED]

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE EQUIPOS, SISTEMAS, Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DE LOS CENTROS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR” (EXP. CONTRATACIÓN: 87/2021, EXP. GESTIONA: 10.930/2021)

El Órgano de la mesa de contratación solicita emisión de Informe Técnico sobre documentación presentada por el licitador [REDACTED], a fin de justificar su oferta, tras advertirse que su oferta económica podría considerarse que respondiera a valores anormales o desproporcionados, en aplicación de los criterios de valoración objetivos establecidos en la Cláusula 2.2.11, del PCAP. El suministro se licitó con un valor estimado del contrato por importe de 32.100'23 €, más IVA por importe de 6.741'05 € lo que supone un presupuesto de licitación por cada una de las cuatro anualidades de 38.841'28 € IVA incluido, como presupuesto base de licitación. El plazo de ejecución del mantenimiento preventivo y correctivo de equipos, sistemas y elementos de protección contra incendios de los centros municipales del Ayuntamiento de Almuñécar, es de 2 años prorrogables por otros 2 años. Recibida la documentación aportada por la empresa, desde el Negociado de Contratación del Ayuntamiento de Almuñécar, este Servicio de Ingeniería e Infraestructuras procede a analizarla y emitir el informe requerido. Según se recoge en la notificación que se remitió al licitador, para que justifique... *la baja de la oferta económica y precisen las condiciones de la misma, en particular en lo que se refiere según Artículo 149 LCSP y Artículo 149.6 de la LCSP:*

1.- La justificación de la baja anormal o desproporcionada debe reflejar y argumentar todas las soluciones y condiciones excepcionales o particulares de la empresa ofertante que le permiten proponer esos precios. Entre otras:

- a) Ahorro que permite el procedimiento de ejecución del contrato elegido por la empresa. Aportar un análisis del procedimiento de la prestación del servicio por unidades o conceptos.
- b) Desglose de la oferta: especificar el importe de cada unidad o concepto necesario para prestar el servicio. Atención con los costes salariales que no deben ser inferiores a los reflejados en el convenio de aplicación correspondiente.
- c) Cálculo de los costes medios auxiliares e indirectos, si los hay o ahorros en estos conceptos.
- d) Aportar presupuestos o compromisos de proveedores de suministros o de colaboradores externos de los trabajos que justifiquen el precio ofertado.
- e) Análisis pormenorizado de unidades y conceptos que componen el servicio. Aquí se podrían incluir justificaciones del precio ofertado como por ejemplo: Disposición de centros operativos o delegaciones en zonas cercanas a la de prestación del servicio; rendimientos mayores a los expresados en el pliego por el empleo de un determinado sistema o maquinaria; disposición de instalaciones totalmente amortizadas para la prestación del servicio, con un menor coste, por tanto; disminución de gastos adicionales por determinadas circunstancias...
- f) Gastos generales, beneficio industrial o gastos en seguridad y salud. Estos costes deben existir, pero se puede justificar la aplicación de un % relativamente bajo por tener la empresa pocos gastos financieros o menos cargas fiscales de lo normal. También se podría aplicar al

Ayuntamiento de Almuñécar

Plza. de la Constitución, 1, Almuñécar. 18690 (Granada). Tfno. 958 838 600. Fax: 958 634 303

ALEJANDRO RAFAEL ROLDÁN FONTANA (1 de 1)
Autenticación documento 01/02/2022
HASH: c0e8f56a1f654936a6b7006b4c0d8e6b



Cód. Verificación: 6NAC02ZG046M60C9K6NMYJ3T1 Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 5

contrato un beneficio industrial algo menor de lo normal, siempre que esta no ponga en riesgo la ejecución normal del contrato.

2.- Soluciones técnicas aportadas, relacionadas con los costes y calidad de la oferta.

3.- Condiciones excepcionalmente favorables que se disponen para ejecutar el contrato. Detallar los condicionantes particulares de la empresa con respecto a la ejecución de los trabajos y que tengan influencia directa sobre la valoración del contrato de servicios a prestar: perfecto conocimiento del lugar o entorno donde se prestarán los servicios; perfecto conocimiento de los posibles suministradores de materiales o servicios adicionales necesarios para la ejecución del trabajo; posición de la empresa favorable para la ejecución del servicio que pueda llevar a abarataamientos del coste; relación de medios materiales y personales de la empresa; relación de servicios similares realizados con éxito o en ejecución satisfactoria con ese nivel de precios y precios habituales de mercado de nuestra empresa; datos que justifiquen la solvencia de la empresa (seguros, sistemas de calidad...)

4.- Originalidad de las soluciones propuestas, incluyendo la formación y experiencia de nuestros profesionales.

5.- Cumplimiento de las condiciones de trabajo vigentes, condiciones salariales, de horarios y de seguridad y salud en el trabajo.

6.- Justificar, si las hay, ayudas del estado o subvenciones que posibiliten un mejor precio.

Se ha recibido en este Servicio documentación presentada por [REDACTED], correspondiente:

1º.- Documento denominado "JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA ANORMALMENTE BAJA – Expediente de contratación: 87/2021, expediente de Gestiona: 10.930/2021". Presentado telemáticamente en fecha 27 de diciembre de 2021, El contenido del documento se recoge en el índice:

- 1.- AHORRO QUE PERMITA EL PROCEDIMIENTO DE FABRICACIÓN, LOS SERVICIOS PRESTADOS O EL MÉTODO DE CONSTRUCCIÓN
- 2.- SOLUCIONES TÉCNICAS ADOPTADAS Y LAS CONDICIONES EXCEPCIONALMENTE FAVORABLES DE QUE DISPONGA PARA SUMINISTRAR LOS PRODUCTOS, PRESTAR LOS SERVICIOS O EJECUTAR LAS OBRAS
- 3.- LA INNOVACIÓN Y ORIGINALIDAD DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS, PARA SUMINISTRAR LOS PRODUCTOS, PRESTAR LOS SERVICIOS O EJECUTAR LAS OBRAS
- 4.- OBLIGACIONES QUE RESULTEN APLICABLES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL, SOCIAL O LABORAL, Y DE SUBCONTRATACIÓN
- 5.- CONCLUSIÓN

La presentación de los documentos ha sido realizada por D. [REDACTED], como representante de la empresa [REDACTED]. La empresa ha presentado oferta económica total (cuatro años), para la licitación del servicio de referencia, por importe de **64.200'46 € más IVA (77.682'56 € IVA incluido)**, lo que supone una baja de un **50'00 %** respecto del máximo para los cuatro años estimado para la licitación (128.400'92 € más IVA). Por un lado, llevando a cabo el cálculo de la baja media, se advierte que la **baja media se sitúa en el 43'10 %**, o lo que es lo mismo; se encontrarán en baja temeraria todas las ofertas que sean inferiores a un presupuesto de adjudicación de 73.062'18 € sin IVA sobre el importe de licitación,. En un primer momento, y según se recoge en el punto 2.2.11 del PCAP en la que se establece que:

"Se considerarán ofertas en baja temeraria aquellas proposiciones que oferten un precio inferior en un 20% a la media total de las proposiciones ofertadas por los

Ayuntamiento de Almuñécar

Plza. de la Constitución, 1, Almuñécar. 18690 (Granada). Tfno. 958 838 600. Fax: 958 634 303



licitadores. En dicho caso se actuará conforme establece el artículo 149 de la LCSP, concediendo tres días hábiles para que el licitador incurso en baja temeraria aporte la documentación requerida por la Administración”.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 149 de la LCSP “ Cuando la mesa de contratación, o en su defecto el órgano de contratación hubiere identificado una o varias ofertas incursas en presunción de anomalía, deberá requerir al licitador o licitadores que las hubieren presentado dándoles plazo suficiente para que justifiquen y desglosen razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anomalía de la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos”.

A la vista del informe emitido por el Técnico Municipal resulta que la oferta presentada por la mercantil [REDACTED], es una oferta con valores anormalmente bajos.

Y dado que la empresa [REDACTED], ha ofertado una baja porcentual del 50’00 %, es por ello, que la oferta se considera desproporcionada u anormal, a tenor de lo dispuesto en dicho apartado 2.2.11 del PCAP.

Como veremos y tal como se recoge en el título del documento, en el mismo se va a desarrollar la Memoria Justificativa de la Oferta Económica Propuesta, ofreciendo relación de maquinaria e instalaciones, justificación del sistema de compra, relación de la plantilla, justificación de la eficiencia en la gestión del tiempo, asignación eficiente de los recursos, experiencia, comunicación con el cliente, disposiciones relativas a la protección del empleo y las condiciones de trabajo vigentes en el centro y clasificación empresarial, etc.

En relación al objetivo y alcance, se trata de justificar la viabilidad técnica y económica de la empresa [REDACTED], como licitador al expediente de referencia. En cuanto al alcance de su oferta: se corresponde con el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de equipos, sistemas, y elementos de protección contra incendios de los centros municipales del Ayuntamiento de Almuñécar.

En relación a la justificación para asumir que la bajada desproporcionada en el precio ofertado, no afectará de forma alguna a la buena y eficaz realización de los trabajos encargados en el futuro por el Ayuntamiento de Almuñécar, en su punto número 1: **“El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción”** la empresa indica que... Para ello tenemos asignado a este proyecto los siguientes elementos:

- Software de última generación asignado a las tareas de mantenimiento, que permite la gestión de la información de los equipos a revisar/controlar a tiempo real, con un ahorro considerable de tiempo (se estima en un 40% respecto del sistema de obtención y gestión de información tradicional).
- Equipos portátiles para la recarga y el retimbrado de los extintores que permite efectuar esta función en el mismo centro donde tenga lugar la revisión de los equipos, lo que genera también un importante ahorro de tiempo y medios frente al sistema tradicional de retirada de extintores, traslado a central, tareas de recarga y retimbrado, y regreso y reposición en el centro de destino. Al igual que en el caso anterior se estima un incremento del rendimiento del 30%.
- Además disponemos de un sistema desarrollado para la gestión eficiente de residuos de gases Co2, su reciclaje, recuperación y reutilización..... La implantación de este sistema de gestión, el empleo de personal especializado con dedicación exclusiva y la optimización de recursos nos permite obtener un precio de coste “global” serio, real y testado que incrementado con el BI y GG da como resultado la oferta presentada, altamente beneficiosa para el cliente.

Los parámetros tenidos en cuenta para el estudio de rentabilidad económica están basados en la optimización del tiempo, lo que nos genera una considerable reducción de los costes de personal adscrito al servicio, que sin duda es la partida más importante del coste empresarial. Esta es la clave de nuestra reducción de precios. La reducción de tiempo que conlleva nuestro procedimiento de revisión.

Ayuntamiento de Almuñécar

Plza. de la Constitución, 1, Almuñécar. 18690 (Granada). Tfno. 958 838 600. Fax: 958 634 303



Cód. Verificación: 6NAC022G046M96CPRNNWYJ311 Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde el portal de Intranet de la Administración Local. Página 3 de 9

A su vez, nuestra implantación en el mercado y nuestras relaciones con proveedores hace que obtengamos precios muy competitivos en los equipos, elementos de apoyo y consumibles que dedicamos a las tareas propias de esta empresa.

Esta empresa cuenta con certificado de eficiencia y calidad AENOR y el sistema que se aplicaría de resultar adjudicatario lo tenemos implantado desde hace varios años en otros servicios contratados de similares características con un rendimiento óptimo testado.

Esta justificación **se considera válida**, ya que los puntos expuestos en este punto se consideran como actuaciones que pueden abaratar los costes finales del servicio y de las recargas y reposiciones necesarias de los equipos existentes en las instalaciones municipales objeto del contrato.

En referencia al punto número 2: **“Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.”** la empresa indica que... GIIT cuenta con instalaciones en Almuñécar que facilita la realización de los mantenimientos reduciendo los desplazamientos desde la sede principal hasta las instalaciones a mantener, siendo su ubicación: C/Arqueólogo Federico Molina S/n Edificio Centro 18690 Almuñécar-Granada

Esta justificación **se considera válida**, ya que el hecho de que la empresa tenga instalaciones en el municipio implica un ahorro importante en los desplazamientos del personal a las diferentes instalaciones municipales.

En referencia al punto número 3: **“La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras”** la empresa indica que...

Como ya hemos detallado en el punto a), la empresa GIIT cuenta con un sistema de gestión que permite el ahorro de tiempo, y a su vez de costes para la empresa.

Todos los trabajos se hacen con técnicos propios, realizando todas las reparaciones insitu en cualquier instalación, sin tener que dejar ningún elemento sin sustitución, con lo que además se ahorra en costes y en desplazamiento del personal.

Asimismo, se reducen estos costes y tiempo en desplazamiento al disponer de unidad móvil de retimbrado y recarga de extintores, así como un mayor ahorro energético.

Esta justificación **se considera válida**, ya que el hecho de que la empresa cuente con una unidad móvil y un programa integrado de gestión reduce realmente los costes en comparación con otras empresas que no contaran con estos medios.

En el punto nº 4: **“El respeto de las obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social o laboral, y de subcontratación”**. De la justificación presentada, en la que la empresa indica que... Asimismo, contamos con las siguientes Certificaciones en ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001, ISO 50001, y Registro de Huella de Carbono, compensación y proyectos de absorción de CO2 del Ministerio para la transición ecológica.

Esta justificación **se considera válida** al estar la empresa en posesión de los certificados ISO correspondientes a control de calidad, medioambiental, seguridad y salud y eficiencia energética.

En lo referente al apartado correspondiente al **“Cálculo del coste empresarial para la prestación del servicio”**,

El estudio presentado de costes empresariales se considera correctamente elaborado, tanto en lo referente a los costes de la mano de obra, como a los rendimientos de las diferentes tareas a realizar de pliego de condiciones técnicas.

Por todo ello, **se considera debidamente justificada la baja temeraria.**

Ayuntamiento de Almuñécar

Plza. de la Constitución, 1, Almuñécar. 18690 (Granada). Tfno. 958 838 600. Fax: 958 634 303



Cód. Verificación: 6N8C02ZG048M90CPRNMXJBT1 Verificación: <https://almunecar.gob.es/electronica/es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 5



Lo que se informa a los efectos oportunos

El Arquitecto Técnico Municipal
Servicio de Ingeniería e Infraestructuras
Fdo. Alejandro Roldán Fontana
(Fecha y Firma electrónica al dorso)

Ayuntamiento de Almuñécar

Plza. de la Constitución, 1, Almuñécar. 18690 (Granada). Tfno. 958 838 600. Fax: 958 634 303



Cód. Validación: 6NAC02ZGD46M430CFKMMWJ3T1. Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 5

SERVICIO MUNICIPAL DE INGENIERÍA E INFRAESTRUCTURAS

Expte. 10.930/2021

INFORME TÉCNICO

OBJETO: JUSTIFICACIÓN BAJA DESPROPORCIONADA. [REDACTED]

SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE EQUIPOS, SISTEMAS, Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DE LOS CENTROS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR” (EXP. CONTRATACIÓN: 87/2021, EXP. GESTIONA: 10.930/2021)

El Órgano de la mesa de contratación solicita emisión de Informe Técnico sobre documentación presentada por el licitador [REDACTED], a fin de justificar su oferta, tras advertirse que su oferta económica podría considerarse que respondiera a valores anormales o desproporcionados, en aplicación de los criterios de valoración objetivos establecidos en la Cláusula 2.2.11, del PCAP. El suministro se licitó con un valor estimado del contrato por importe de 32.100'23 €, más IVA por importe de 6.741'05 € lo que supone un presupuesto de licitación por cada una de las cuatro anualidades de 38.841'28 € IVA incluido, como presupuesto base de licitación. El plazo de ejecución del mantenimiento preventivo y correctivo de equipos, sistemas y elementos de protección contra incendios de los centros municipales del Ayuntamiento de Almuñécar, es de 2 años prorrogables por otros 2 años. Recibida la documentación aportada por la empresa, desde el Negociado de Contratación del Ayuntamiento de Almuñécar, este Servicio de Ingeniería e Infraestructuras procede a analizarla y emitir el informe requerido. Según se recoge en la notificación que se remitió al licitador, para que justifique... *la baja de la oferta económica y precisen las condiciones de la misma, en particular en lo que se refiere según Artículo 149 LCSP y Artículo 149.6 de la LCSP:*

1.- La justificación de la baja anormal o desproporcionada debe reflejar y argumentar todas las soluciones y condiciones excepcionales o particulares de la empresa ofertante que le permiten proponer esos precios. Entre otras:

- a) Ahorro que permite el procedimiento de ejecución del contrato elegido por la empresa. Aportar un análisis del procedimiento de la prestación del servicio por unidades o conceptos.*
- b) Desglose de la oferta: especificar el importe de cada unidad o concepto necesario para prestar el servicio. Atención con los costes salariales que no deben ser inferiores a los reflejados en el convenio de aplicación correspondiente.*
- c) Cálculo de los costes medios auxiliares e indirectos, si los hay o ahorros en estos conceptos.*
- d) Aportar presupuestos o compromisos de proveedores de suministros o de colaboradores externos de los trabajos que justifiquen el precio ofertado.*
- e) Análisis pormenorizado de unidades y conceptos que componen el servicio. Aquí se podrían incluir justificaciones del precio ofertado como por ejemplo: Disposición de centros operativos o delegaciones en zonas cercanas a la de prestación del servicio; rendimientos mayores a los expresados en el pliego por el empleo de un determinado sistema o maquinaria; disposición de instalaciones totalmente amortizadas para la prestación del servicio, con un menor coste, por tanto; disminución de gastos adicionales por determinadas circunstancias...*
- f) Gastos generales, beneficio industrial o gastos en seguridad y salud. Estos costes deben existir, pero se puede justificar la aplicación de un % relativamente bajo por tener la empresa pocos gastos financieros o menos cargas fiscales de lo normal. También se podría aplicar al*

Ayuntamiento de Almuñécar

Plza. de la Constitución, 1, Almuñécar. 18690 (Granada). Tfno. 958 838 600. Fax: 958 634 303



contrato un beneficio industrial algo menor de lo normal, siempre que esta no ponga en riesgo la ejecución normal del contrato.

2.- Soluciones técnicas aportadas, relacionadas con los costes y calidad de la oferta.

3.- Condiciones excepcionalmente favorables que se disponen para ejecutar el contrato. Detallar los condicionantes particulares de la empresa con respecto a la ejecución de los trabajos y que tengan influencia directa sobre la valoración del contrato de servicios a prestar: perfecto conocimiento del lugar o entorno donde se prestarán los servicios; perfecto conocimiento de los posibles suministradores de materiales o servicios adicionales necesarios para la ejecución del trabajo; posición de la empresa favorable para la ejecución del servicio que pueda llevar a abaratamientos del coste; relación de medios materiales y personales de la empresa; relación de servicios similares realizados con éxito o en ejecución satisfactoria con ese nivel de precios y precios habituales de mercado de nuestra empresa; datos que justifiquen la solvencia de la empresa (seguros, sistemas de calidad...)

4.- Originalidad de las soluciones propuestas, incluyendo la formación y experiencia de nuestros profesionales.

5.- Cumplimiento de las condiciones de trabajo vigentes, condiciones salariales, de horarios y de seguridad y salud en el trabajo.

6.- Justificar, si las hay, ayudas del estado o subvenciones que posibiliten un mejor precio.

Se ha recibido en este Servicio documentación presentada por [REDACTED], correspondiente:

1º.- Documento denominado "JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA ANORMALMENTE BAJA – Expediente de contratación: 87/2021, expediente de Gestiona: 10.930/2021". Presentado telemáticamente en fecha 28 de diciembre de 2021, El contenido del documento se recoge en el índice:

- 1.- MEDIOS PERSONALES
- 2.- MEDIOS MATERIALES
- 3.- DESGLOSE DE PRECIOS

La presentación de los documentos ha sido realizada por D. [REDACTED] como representante de la empresa [REDACTED]. La empresa ha presentado oferta económica total (cuatro años), para la licitación del servicio de referencia, por importe de **72.533'68 € más IVA (87.765'75 € IVA incluido)**, lo que supone una baja de un **43'51 %** respecto del máximo para los cuatro años estimado para la licitación (128.400'92 € más IVA). Por un lado, llevando a cabo el cálculo de la baja media, se advierte que la **baja media se sitúa en el 43'10 %**, o lo que es lo mismo; se encontrarán en baja temeraria todas las ofertas que sean inferiores a un presupuesto de adjudicación de 73.062'18 € sin IVA sobre el importe de licitación,. En un primer momento, y según se recoge en el punto 2.2.11 del PCAP en la que se establece que:

"Se considerarán ofertas en baja temeraria aquellas proposiciones que oferten un precio inferior en un 20% a la media total de las proposiciones ofertadas por los licitadores. En dicho caso se actuará conforme establece el artículo 149 de la LCSP, concediendo tres días hábiles para que el licitador incurso en baja temeraria aporte la documentación requerida por la Administración".

De conformidad con lo dispuesto en el art. 149 de la LCSP " Cuando la mesa de contratación, o en su defecto el órgano de contratación hubiere identificado una o varias ofertas incursas en presunción de anormalidad, deberá requerir al licitador o licitadores que

Ayuntamiento de Almuñécar

Plza. de la Constitución, 1, Almuñécar. 18690 (Granada). Tfno. 958 838 600. Fax: 958 634 303



las hubieren presentado dándoles plazo suficiente para que justifiquen y desglosen razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anomalía de la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos”.

A la vista del informe emitido por el Técnico Municipal resulta que la oferta presentada por la mercantil [REDACTED] es una oferta con valores anormalmente bajos.

Y dado que la empresa [REDACTED], ha ofertado una baja porcentual del 43'51 %, es por ello, que la oferta se considera desproporcionada u anormal, a tenor de lo dispuesto en dicho apartado 2.2.11 del PCAP.

Como veremos y tal como se recoge en el título del documento, en el mismo se va a desarrollar la Memoria Justificativa de la Oferta Económica Propuesta, ofreciendo relación de maquinaria e instalaciones, justificación del sistema de compra, relación de la plantilla, justificación de la eficiencia en la gestión del tiempo, asignación eficiente de los recursos, experiencia, comunicación con el cliente, disposiciones relativas a la protección del empleo y las condiciones de trabajo vigentes en el centro y clasificación empresarial, etc.

En relación al objetivo y alcance, se trata de justificar la viabilidad técnica y económica de la empresa [REDACTED], como licitador al expediente de referencia. En cuanto al alcance de su oferta: se corresponde con el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de equipos, sistemas, y elementos de protección contra incendios de los centros municipales del Ayuntamiento de Almuñécar.

En relación a la justificación para asumir que la bajada desproporcionada en el precio ofertado, no afectará de forma alguna a la buena y eficaz realización de los trabajos encargados en el futuro por el Ayuntamiento de Almuñécar, en su punto número 1: **“Experiencia”** la empresa indica que... *Aporta una gran experiencia en la realización de estudios, y en la planificación y ejecución de las obras de conservación, reforma y otras obras de similares características, permitiendo optimizar los rendimientos y mejorando los tiempos de actuación, ya que el personal destinado tiene una gran experiencia y polivalencia.*

Esta justificación **se considera válida** al estar la empresa en posesión de los certificados ISO correspondientes a control de calidad, medioambiental, seguridad y salud.

En lo referente al apartado correspondiente al **“Justificación de los precios ofertados Cálculo -Desglose de precios”**,

El estudio presentado de justificación de los precios ofertados se considera correctamente elaborado, tanto en lo referente a los costes de la mano de obra, como a los rendimientos de las diferentes tareas a realizar de pliego de condiciones técnicas.

Por todo ello, **se considera debidamente justificada la baja temeraria.**

Lo que se informa a los efectos oportunos

El Arquitecto Técnico Municipal
Servicio de Ingeniería e Infraestructuras
Fdo. Alejandro Roldán Fontana
(Fecha y Firma electrónica al dorso)

Ayuntamiento de Almuñécar

Piza. de la Constitución, 1, Almuñécar. 18690 (Granada). Tfno. 958 838 600. Fax: 958 634 303



Cód. Verificación: 6LD4GEAAEDFFXV407NXXLRG | Verificación: <https://firmas.mec.es/electronicas/es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

Vistos los Informes de Valoración emitidos por el Arquitecto Técnico Municipal, se consideran debidamente justificadas las ofertas en baja temeraria de las empresas **XXXXXX**, **XXXXXX**, y **XXXXXX**, y las puntuaciones obtenidas por las diferentes empresas seguirían quedando de la siguiente forma:

- RESUMEN DE LAS PUNTUACIONES OBTENIDAS POR LAS DIFERENTES EMPRESAS ORDENADAS POR LA PUNTUACIÓN OBTENIDA:

RESUMEN DE PUNTUACIÓN GLOBAL ORDENADOS DE LOS DIFERENTES CRITERIOS DEL CONCURSO				
ORDEN	EMPRESA	OFERTAS RECONOMIADAS	PLAZO DE ENTREGA	TOTAL PUNTUACIÓN
1º		90,00	10,00	100,00
2º		88,24	10,00	98,24
3º		76,78	10,00	86,78
4º		58,24	10,00	68,24
5º		33,53	10,00	43,53
6º		31,76	5,00	36,76
7º		25,46	10,00	35,46
8º		22,15	10,00	32,15
9º		4,01	10,00	14,01

Octavo.- A la vista del informe técnico de valoración emitido, así como las mesas de contratación celebradas el 03 de Diciembre de 2021, 16 de Diciembre de 2021, y 07 de Febrero de 2022, en esta última, con los votos a favor de los miembros de la misma, la mesa **acordó proponer al órgano de contratación la adjudicación del contrato de Servicio de Mantenimiento preventivo y correctivo de Equipos, Sistemas, y Elementos de protección contra incendios de los Centros Municipales del Ayuntamiento de Almuñécar, Expte. 87/2021 (GEST 10930/2021), a XX-XXXX, al ser la oferta presentada con mayor puntuación y reunir las condiciones fijadas en los pliegos conforme a las siguientes especificadas:**

- **Oferta económica de 62.916,45 € (IVA incluido), lo que supone una baja porcentual sobre los precios unitarios del Pliego de Condiciones Técnicas Particulares del (-)51,00% (PARA CUATRO ANUALIDADES)**
- **Plazo de entrega del material de 1 día**

Vista propuesta de la Mesa de Contratación celebrada el 07 de Febrero de 2022 y cumplido el trámite de aportación de documentación y garantía definitiva (5% del importe de adjudicación IVA excluido) por importe de DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (2.599,85 €), y encontrándose la empresa al corriente de sus obligaciones tributarias, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acordó:

Primero.- Adjudicar a la empresa **XXXXXX**, el **contrato de Servicio de Mantenimiento preventivo y correctivo de Equipos, Sistemas, y Elementos de protección contra incendios de los Centros Municipales del Ayuntamiento de Almuñécar, Expte. 87/2021 (GEST 10930/2021)**, resultando lo siguiente:

- **Oferta económica de 62.916,45 € (IVA incluido), lo que supone una baja porcentual sobre los precios unitarios del Pliego de Condiciones Técnicas Particulares del (-) 51,00%(PARA CUATRO ANUALIDADES)**
- **Plazo de entrega del material de 1 día**

Segundo.- La duración del contrato será de **DOS AÑOS con posibilidad de prórroga por DOS AÑOS**, siendo la prórroga obligatoria para el contratista, siempre que su preaviso se produzca al menos con la antelación prevista en el pliego de cláusulas Administrativas.

Tercero.- Disponer la publicación del presente acuerdo en el perfil del contratante durante, como mínimo, quince días hábiles y plataforma de contratación del sector público estatal.

Cuarto.- Comunicar al adjudicatario que, una vez remitida la notificación del acuerdo de adjudicación y transcurrido el plazo de quince días hábiles sin que se haya interpuesto recurso especial en materia de contratación, **tendrá que formalizar contrato administrativo en un plazo no superior a cinco días transcurrido el plazo anterior.** Una vez transcurridos los quince días hábiles desde que se remita la notificación de la adjudicación, los servicios dependientes del órgano de contratación enviarán el documento contractual a través de medios electrónicos para firma electrónica del mismo.

En caso de no proceder según lo formulado en el apartado cuarto, o en caso de que existan deudas con esta Administración, el órgano de contratación podrá resolver la adjudicación. Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado se le exigirá el 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía definitiva si se hubiese constituido.

Quinto.- Será responsable del Contrato, el redactor del pliego de prescripciones técnicas o en quien este delegue, salvo que el órgano de contratación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, nombre otro Responsable del Contrato distinto.

"Con independencia de la unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato que figure en los pliegos, los órganos de contratación deberán designar un responsable del contrato al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de facultades que aquellos le atribuyan. El responsable del contrato podrá ser una persona física o jurídica, vinculada a la entidad contratante o ajena a él".

Dar traslado del presente acuerdo a la empresa adjudicataria y al resto de licitadores (vía Plataforma de Contratación del Sector Público), así como a los servicios técnicos y económicos municipales del Ayuntamiento de Almuñécar.

9º.- Expediente 6277/2021; Revisión precios obras mejoras vías públicas; Se da cuenta de expediente 6277/2021, Solicitud revisión de precios por la mercantil XXXXXX, adjudicataria de las obras del Plan de reposición y mejoras de vías públicas.

ANTECEDENTES .-

Primero.- El contrato de obras del Plan de reposición y mejoras de vías públicas (Expte. 43/2021 Gestiona 6277/2021) fue adjudicado a la empresa XXXXXX, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha **10 de Noviembre de 2021.**

Segundo.- Con fecha 01.02.2022, se realizó informe de imposición de penalidades al contratista por parte del Ingeniero de Obras Públicas Municipal, como responsable del contrato con el siguiente tenor literal:

Antecedentes:

- El Acta de Comprobación de Replanteo se firmó con fecha 17/12/2021, fijando como fecha de inicio de los trabajos el día 10/01/2022.
- Con fecha 21/01/2022 se anotó en el libro de órdenes el requerimiento al Contratista del inicio de las obras, y la entrega previa de la documentación preceptiva necesaria para ello, dándose un plazo de 5 días. Queda registrada en el expediente de Gestiona la notificación por sede electrónica y su recepción.
- Hasta la presente, 01/02/2022, no se ha recibido la documentación requerida de forma completa, y la empresa Contratista no ha dado una fecha concreta para ello.

Exposición de motivos:

- Por tanto, ante dicha situación de incertidumbre, donde el Contratista no inicia las obras contratadas en los plazos marcados, conforme a los artículos 192, 193 y 194 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, y en aplicación de la Penalidades previstas en el Anexo E (Ejecución defectuosa y demora) del PCAP, tendrán consideración de **infracción leve** el retraso y descuido excusable en el cumplimiento de sus obligaciones en la ejecución de tareas.
- Del mismo modo, donde el Contratista hasta la presente no ha presentado el PROGRAMA DE TRABAJOS de forma adecuada, como se detalla el Pliego de Condiciones del Proyecto de Construcción, ni otra documentación preceptiva relativa al personal, medios adscritos y subcontratación de las obras, teniendo consideración de **infracción grave**, en aplicación del Anexo E del PCAP, *el no presentar los registros documentales previstos en el Pliego*.

Concluyo:

- Se informa al Servicio de Contratación sobre la situación de Ejecución del Contrato, para su conocimiento y efectos oportunos.
- Se propone al Órgano de Contratación el acuerdo para la aplicación de las penalidades previstas en el PCAP, conforme al incumplimiento parcial imputable al Contratista por los motivos expuestos, recogido en el artículo 192 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

Tercero.- La Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 2 de marzo de 2022, acordó iniciar expediente para imposición de penalidades a la mercantil XXXXXXXX

Cuarto.- En fecha 1 de marzo de 2022, registro de entrada 2087, se presenta escrito por la mercantil XXXXXXXX, adjudicataria de las obras para el Plan de Reposición y Mejoras de vías públicas en Almuñécar (Exppte. 43/2021 GEST 6277/2021) **solicitando revisión excepcional de precios** de las obras adjudicadas, por considerar que son debidas a las excepcionales circunstancias sociales y económicas producidas por la pandemia desencadenada por el Virus SARS-Cov-2, y a la subida de precios en materias primas, referidas concretamente a mezclas bituminosas y derivados que representan el 56,43 % del proyecto a ejecutar, lo que hace (según su solicitud) inasumible el incremento de costes, por lo que requieren a esta Administración para que realice revisión de precios en base a la **aplicación de una norma de previsible aprobación inmediata** (RDL 3/2022 de 1 de marzo ...//... de medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obras", por lo que concluyen, que en base a los principios de necesidad y eficacia se proceda a la actualización del contrato en función de las condiciones actuales del mercado.

Quinto.- En fecha 2 de marzo se emite informe por el Director de la obra y Responsable del Contrato, a petición del Servicio de Contratación, sobre la solicitud de revisión excepcional de precios del contrato, presentado por la empresa contratista, con el siguiente literal:

- Conforme al Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, es decir, el Proyecto de Construcción, detallado de forma expresa en su apartado 15 de la Memoria, haciendo referencia al art. 103 de la Ley 9/2017, que rige el presente contrato, **NO PROCEDE LA REVISIÓN DE PRECIOS**. Del mismo modo, así queda recogido en el apartado L del cuadro resumen del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

- Respecto el RDL de medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obras al que hace referencia el Contratista en su solicitud, no se tiene constancia de su vigencia.
- En cualquier caso, traslado el asunto a este Servicio de Contratación para que informe al respecto, dando respuesta a la solicitud presentada por el Contratista de las obras.

En consecuencia, pueden realizarse las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Legislación aplicable: arts. 103 de la Ley de Contratos del Sector Público, apartado 15 de la Memoria Técnica, apartado L del cuadro resumen del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. RDL 3/2022 de 1 de marzo, de medidas para la mejora de la sostenibilidad del transporte de mercancías por carretera y del funcionamiento de la cadena logística, y por el que se transpone la Directiva (UE) 2020/1057, de 15 de julio de 2020, por la que se fijan normas específicas con respecto a la Directiva 96/71/CE y la Directiva 2014/67/UE para el desplazamiento de los conductores en el sector del transporte por carretera, **y de medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obras.**

Segunda.- La LCSP permite en su artículo 103 la revisión periódica y predeterminada para los contratos de obra del sector público a través del mecanismo de la revisión de precios, pero la magnitud y el carácter imprevisible del alza experimentada en el último año por los precios, no es posible afrontarla con dicho mecanismo en aquellos contratos cuyos pliegos no incorporan revisión de precios (como en el presente caso), así como en aquellos que, incorporándola, no hubieran transcurrido **dos años desde su formalización** o no se hubiera ejecutado el **20 por ciento de su importe**. Por ello el Real Decreto-Ley 3/2022 de 1 de marzo, cuya entrada en vigor se produjo con su publicación el 2 de marzo actual, contiene una serie de medidas urgentes que incluyen incluso a los contratos a los que no les resulta de aplicación la revisión de precios prevista en la LCSP. Por ello, el presente RDL, establece en su **título II, artículos 6 al 10, una serie de medidas en materia de revisión excepcional de precios en los contratos de obras del sector público.**

Tercera.- El artículo 6.1 del mencionado Real decreto-ley, establece que **"Excepcionalmente, en los contratos públicos de obras, ya sean administrativos o privados, adjudicados por cualquiera de las entidades que formen parte del sector público estatal que se encuentren en ejecución a la entrada en vigor de este real decreto-ley, se reconocerá al contratista la posibilidad de una revisión excepcional de precios siempre que concorra la circunstancia establecida en este real decreto-ley"**.

Cuarto.- La empresa adjudicataria del contrato, incumple la primera premisa del Real Decreto Ley 3/2022, en su artículo 6.1, ya que no sólo no ha iniciado la ejecución de las obras adjudicadas, y por tanto no le sería de aplicación la revisión de precios excepcional, sino que viene incumpliendo los requerimientos realizados por el Responsable del contrato, para el inicio de ejecución de obras, así como la aportación de documentación requerida, como el Programa de Trabajo en los términos exigidos, lo que ha dado lugar a iniciar un expediente de imposición de penalidades por incumplimiento del contratista.

Por lo que atendiendo al informe emitido por el Responsable del Contrato y lo recogido en el título II, artículos 6.1 del Real Decreto Ley 3/2022, sobre medidas en materia de revisión excepcional de precios en los contratos de obras del sector público, **la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acordó:**

- I** Desestimar la petición de revisión excepcional de precios del contrato, por no cumplir con los requisitos establecidos en el RDL 3/2022, de 1

de marzo, en su artículo 6.1 "casos susceptibles de revisión excepcional de precios en los contratos de obras"

- II Requerir a la empresa XXXXXXX, para que en el plazo de CINCO DÍAS hábiles, proceda a presentar la documentación requerida por el Responsable del Contrato, así como a iniciar las obras adjudicadas en los términos formalizados en el contrato, advirtiéndole que en caso contrario se procederá al inicio de expediente de Resolución contractual por culpa del contratista.
- III Dar traslado del presente acuerdo a la empresa adjudicataria, al Responsable del Contrato y al Servicio de Contratación a los efectos oportunos.

10º.- Expediente 255/2009; Plazas Aparcamiento Paseos San Cristóbal y Velilla;

A) Expte. 255/09 de contratación incoado para adjudicación mediante concesión de plazas de aparcamiento en Paseo de San Cristóbal y Paseo de Velilla. ANTECEDENTES.-

Por el Ayuntamiento Pleno de fecha 8 de septiembre de 2009 se acordó delegar en la Junta de Gobierno Local las competencias necesarias para la adjudicación provisional y definitiva de las plazas de aparcamientos ofertadas en Paseo de Velilla y Paseo de San Cristóbal, hasta la ocupación total de dichos aparcamientos, así como facultar al Alcalde para la firma de los correspondientes contratos.

En fecha 3 de marzo de 2022 se presentó escrito por Dª XXXXXX, solicitando cambio de titularidad de la plaza nº X del aparcamiento de Paseo de San Cristóbal, por fallecimiento de su hijo, D XXXXXX, según consta en el Certificado de defunción de fecha 09 de abril de 2021 y acta de notoriedad de declaración de herederos de fecha 28 de julio de 2021.

Visto que es obligación del adjudicatario comunicar al Ayuntamiento cualquier cambio respecto a la titularidad de la plaza de aparcamiento adjudicada, y comprobado que no existe inconveniente para ello, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

PRIMERO.- Cambiar la titularidad de la plaza de aparcamiento X de Paseo de San Cristóbal, de D. XXXXXX P y Dª XXXXXX, a favor de Dª. XXXXXX, y domicilio en Urb. El Olivo nº X 18690 ALMUÑÉCAR (GRANADA).

SEGUNDO.- Cuantos gastos e impuestos se deriven del presente acuerdo serán sufragados íntegramente por el nuevo adjudicatario.

B) Expte. 255/09 de contratación incoado para adjudicación mediante concesión de plazas de aparcamiento en Paseo de San Cristóbal y Paseo de Velilla. ANTECEDENTES.-

Por el Ayuntamiento Pleno de fecha 8 de septiembre de 2009 se acordó delegar en la Junta de Gobierno Local las competencias necesarias para la adjudicación provisional y definitiva de las plazas de aparcamientos ofertadas en Paseo de Velilla y Paseo de San Cristóbal, hasta la ocupación total de dichos aparcamientos, así como facultar al Alcalde para la firma de los correspondientes contratos.

En fecha 8 de febrero de 2022 se presentó escrito por D. XXXXXX, solicitando cambio de titularidad de la plaza nº X del aparcamiento de Paseo de Velilla, cediendo la concesión a su hijo D. XXXXXX, del cual es titular según contrato de cesión, D. XXXXXX.

Visto que es obligación del adjudicatario comunicar al Ayuntamiento cualquier cambio respecto a la titularidad de la plaza de aparcamiento adjudicada, y comprobado que no existe inconveniente para ello, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

PRIMERO.- Cambiar la titularidad de la plaza de aparcamiento X de Paseo de Velilla, de D. XXXXXX y domicilio en C/ horno de Abad nº X 18002 Granada, a favor de su hijo Don XXXXXX y con domicilio en C/ Zabaleta nº X- 18151 Ogijares

(Granada).

SEGUNDO.- Cuantos gastos e impuestos se deriven del presente acuerdo serán sufragados íntegramente por el nuevo adjudicatario.

C) Expte. 255/09 de contratación incoado para adjudicación mediante concesión de plazas de aparcamiento en Paseo de San Cristóbal y Paseo de Velilla.
ANTECEDENTES.-

Por el Ayuntamiento Pleno de fecha 8 de septiembre de 2009 se acordó delegar en la Junta de Gobierno Local las competencias necesarias para la adjudicación provisional y definitiva de las plazas de aparcamientos ofertadas en Paseo de Velilla y Paseo de San Cristóbal, hasta la ocupación total de dichos aparcamientos, así como facultar al Alcalde para la firma de los correspondientes contratos.

En fecha 8 de febrero de 2022 se presentó escrito por D. XXXXXX, solicitando cambio de titularidad de la plaza nº X del aparcamiento de Paseo de Velilla del cual es titular según contrato de cesión, D. XXXXXX.

Visto que es obligación del adjudicatario comunicar al Ayuntamiento cualquier cambio respecto a la titularidad de la plaza de aparcamiento adjudicada, y comprobado que no existe inconveniente para ello, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

PRIMERO.- Cambiar la titularidad de la plaza de aparcamiento X de Paseo de Velilla, de D. XXXXX, y domicilio en C/ Zabaleta Nº X, 18151 Ogijares (Granada) según contrato, a favor de Don XXXXXX, y domicilio en Paseo de Velilla, nº X, 18690 Almuñécar (Granada).

SEGUNDO.- Cuantos gastos e impuestos se deriven del presente acuerdo serán sufragados íntegramente por el nuevo adjudicatario.

D) Expte. 255/09 de contratación incoado para adjudicación mediante concesión de plazas de aparcamiento en Paseo de San Cristóbal y Paseo de Velilla.
ANTECEDENTES.-

Por el Ayuntamiento Pleno de fecha 8 de septiembre de 2009 se acordó delegar en la Junta de Gobierno Local las competencias necesarias para la adjudicación provisional y definitiva de las plazas de aparcamientos ofertadas en Paseo de Velilla y Paseo de San Cristóbal, hasta la ocupación total de dichos aparcamientos, así como facultar al Alcalde para la firma de los correspondientes contratos.

En fecha 3 de Febrero de 2022 se presentó escrito por D. XXXXXX, en representación de D. XXXXXXXX, con domicilio en C/ Lonja nºX 18690 Almuñécar (Granada), solicitando cambio de titularidad de la plaza nº X del aparcamiento de Paseo de Velilla del cual es titular según contrato de cesión, D. XXXXXX con domicilio en Paseo de Velilla, edificio Tao nº X 18690 Almuñécar (Granada).

Visto que es obligación del adjudicatario comunicar al Ayuntamiento cualquier cambio respecto a la titularidad de la plaza de aparcamiento adjudicada, y comprobado que no existe inconveniente para ello, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

PRIMERO.- Cambiar la titularidad de la plaza de aparcamiento X del Paseo de Velilla, de D. XXXXXX, a favor de D. XXXXXX con domiciliados en Paseo de Velilla, edificio Tao nº X 18690 Almuñécar (Granada) y C/ Lonja nºX bajo 18690 Almuñécar (Granada), respectivamente.

SEGUNDO.- Cuantos gastos e impuestos se deriven del presente acuerdo serán sufragados íntegramente por el nuevo adjudicatario.

11º.- Expediente 2218/2021; Rectificación error material Plan de seguridad y Salud y Gestión de Residuos obras Plaza San Cristóbal; Por la Concejal-Delegada de Mantenimiento y Obras Públicas, se da cuenta de error material producido en la JGL de fecha 09.03.2022, al consignar al Director de Obra y responsable del contrato, siendo éste D. Juan Francisco Fernández Peña, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y no D. Sergio Palma Díaz.

Que con fecha 7 de marzo de 2022, se ha emitido Informe Favorable y Acta de Aprobación por D. Juan Francisco Fernández Peña, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos como Director de las Obras, al PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE

CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (Al amparo del art. 5.1 R.D. 105/2008, de 1 de Febrero. B.O.E. num. 38, de 13 de Febrero de 2008).

Que con fecha 4 de marzo de 2022, se ha emitido informe favorable por D. Alejandro Rafael Roldán Fontana, Arquitecto Técnico Municipal, como Coordinador de Seguridad y Salud en Fase de Ejecución de las Obras, al PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD de la Obra, en cumplimiento a las disposiciones establecidas en el artículo 7 del R.D. 1627/1997.

Visto propuesta, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

Primero: Dejar sin efecto dicho acuerdo de la JGL de 09.02.2022, ordinal 15°.

Segundo: ACEPTAR EL PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN DE LAS OBRAS DE "MEJORA Y PUESTA EN VALOR TURÍSTICO-CULTURAL, ACTUACIONES DE ACCESIBILIDAD Y SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL DEL ENTORNO DEL MONUMENTO NATURAL DE LOS PEÑONES DE SAN CRISTÓBAL, EN LA PLAZA DE SAN CRISTÓBAL DE ALMUÑÉCAR", de acuerdo con el artículo 5.1 del R.D. 105/2008, elaborado por el contratista XXXXXX

Tercero: Aprobar EL PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD DE LAS OBRAS DE "MEJORA Y PUESTA EN VALOR TURÍSTICO-CULTURAL, ACTUACIONES DE ACCESIBILIDAD Y SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL DEL ENTORNO DEL MONUMENTO NATURAL DE LOS PEÑONES DE SAN CRISTÓBAL, EN LA PLAZA DE SAN CRISTÓBAL DE ALMUÑÉCAR", redactado por la empresa constructora y contratista de las obras XXXXXX

Tercero: Dar cuenta del acuerdo a la Dirección de las Obras, D. Juan José Fernández Peña, al Coordinador de Seguridad y Salud, D. Alejandro Rafael Roldán Fontana, y al contratista XXXXXX

12°.- Expediente 1909/2021; Lista provisional de admitidos y excluidos para adjudicación de las viviendas de la tercera edad; Se da cuenta de acta de 10 de marzo de 2020 de los señores designados en las bases para la adjudicación de viviendas vacantes en la tercera edad en Avenida Juan Carlos I aprobadas por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de mayo de 2021, siguientes:

Presidenta: Dña. XXXXXXXX

Vocales: Dña. XXXXXXXX

Representante de la Diputación de Granada.

Dña. XXXXXXXX

Representante de Cáritas Parroquial Almuñécar

Dña. XXXXXXXX

Trabajadora Social del Ayuntamiento de Almuñécar

Dña. XXXXXX

Trabajadora Social Ayuntamiento de Almuñécar

Dña. XXXXXX

Directora del Centro de Servicios Sociales Comunitarios del Ayuntamiento de Almuñécar

Secretaria: Dña. XXXXXX

Oficial Mayor del Ayuntamiento de Almuñécar

Previa la comprobación de quórum, por la Presidencia se abre la sesión, iniciando la discusión y votación de los asuntos integrantes del Orden del día.

1°.- Examen de las solicitudes y del cumplimiento de los requisitos de acceso.

Por la presidenta se da cuenta a todos los presentes de que de conformidad con la base tercera y cuarta de las que rigen la convocatoria, las bases han estado expuestas conforme a edicto publicado en el tablón de anuncios municipal desde el día 28 de junio de 2021 hasta el 9 de agosto de 2021, habiéndose recibido un total de 50 solicitudes conforme al informe obrante en el expediente de la responsable de la oficina de atención a la ciudadanía, con el siguiente desglose:

Nº Registro	Fecha y hora	Interes ado (NIF)	Interesado (Nombre)	Resumen	Expedien te
----------------	-----------------	-------------------------	------------------------	---------	----------------

2021-E-RC-6461	09/08/2021 13:20	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	9233/2021
2021-E-RC-6454	09/08/2021 12:36	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	9230/2021
2021-E-RC-6442	09/08/2021 12:08	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	9223/2021
2021-E-RC-6438	09/08/2021 11:56	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	9220/2021
2021-E-RC-6435	09/08/2021 11:33	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	9219/2021
2021-E-RC-6417	06/08/2021 13:18	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	9194/2021
2021-E-RC-6405	06/08/2021 11:23	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	9181/2021
2021-E-RC-6342	04/08/2021 12:52	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	9112/2021
2021-E-RC-6295	03/08/2021 12:21	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	9037/2021
2021-E-RC-6290	03/08/2021 11:53	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	9031/2021
2021-E-RC-6285	03/08/2021 11:30	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	9030/2021
2021-E-RC-6251	02/08/2021 12:44	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8998/2021
2021-E-RC-6239	02/08/2021 11:18	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8987/2021
2021-E-RC-6209	30/07/2021 12:52	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8928/2021
2021-E-RC-6195	30/07/2021 11:14	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8913/2021
2021-E-RC-6170	29/07/2021 12:02	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8816/2021
2021-E-RC-6165	29/07/2021 11:39	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8811/2021
2021-E-RC-6163	29/07/2021 11:10	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8807/2021
2021-E-RC-6117	28/07/2021 11:38	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8722/2021
2021-E-RC-6091	27/07/2021 13:27	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8690/2021
2021-E-RC-6079	27/07/2021 12:27	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8684/2021

2021-E-RC-6076	27/07/2021 12:00	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8686/2021
2021-E-RC-6070	27/07/2021 11:27	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8677/2021
2021-E-RC-6067	27/07/2021 11:02	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8673/2021
2021-E-RE-6156	27/07/2021 10:49	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8691/2021
2021-E-RC-6025	26/07/2021 11:19	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8610/2021
2021-E-RC-6014	26/07/2021 9:34	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8601/2021
2021-E-RC-5986	23/07/2021 12:13	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8532/2021
2021-E-RC-5980	23/07/2021 11:19	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8522/2021
2021-E-RC-5979	23/07/2021 10:54	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8511/2021
2021-E-RC-5942	22/07/2021 11:06	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8430/2021
2021-E-RC-5930	22/07/2021 9:37	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8418/2021
2021-E-RC-5905	21/07/2021 11:41	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8381/2021
2021-E-RC-5870	20/07/2021 11:38	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8338/2021
2021-E-RC-5866	20/07/2021 11:16	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8336/2021
2021-E-RC-5847	19/07/2021 13:45	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8307/2021
2021-E-RC-5819	19/07/2021 11:51	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8271/2021
2021-E-RC-5788	16/07/2021 12:09	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8215/2021
2021-E-RC-5747	15/07/2021 12:45	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8154/2021
2021-E-RC-5702	14/07/2021 12:37	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8096/2021
2021-E-RC-5663	13/07/2021 12:42	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	8012/2021
2021-E-RC-5654	13/07/2021 11:31	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	7993/2021

2021-E-RC-5621	12/07/2021 12:47	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	7939/2021
2021-E-RC-5586	12/07/2021 9:26	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	7917/2021
2021-E-RC-5565	09/07/2021 12:39	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	7865/2021
2021-E-RC-5563	09/07/2021 12:10	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	7860/2021
2021-E-RC-5542	08/07/2021 13:33	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	7839/2021
2021-E-RC-5527	08/07/2021 11:47	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	7827/2021
2021-E-RC-5496	07/07/2021 13:27	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	7810/2021
2021-E-RC-5480	07/07/2021 12:20	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Solicitud de vivienda pública en el complejo de la Tercera Edad	7815/2021

Asimismo se informa de la renuncia voluntaria de doña XXXXXX, acordando la comisión la aceptación de la renuncia.

Del mismo modo, se toma conocimiento por la Comisión del fallecimiento de uno de los solicitantes, don XXXXXX.

2º.- Aprobación de la lista provisional de admitidos y excluidos.

Se informa igualmente por la presidenta, de que conforme a la base séptima de las que rigen la presente convocatoria, corresponde a la comisión de adjudicación aprobar la admisión de las solicitudes, debiendo elevarse a la Junta de Gobierno local las listas provisionales de admitidos y excluidos para su aprobación y posterior publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Almuñécar y en la página web, durante el plazo de 15 días naturales, durante los cuales los interesados podrán presentar alegaciones.

Examinada la documentación obrante en cada uno de los expedientes, y teniendo en cuenta los requisitos establecidos en las bases para concurrir a la adjudicación de las viviendas siguientes:

"5.Requisitos de las personas solicitantes

Podrán concurrir a la adjudicación de las viviendas indicadas en presentes bases todas aquellas personas que cumplan los siguientes requisitos:

5.1.- Personas físicas que hayan cumplido los 60 años de edad.

5.2.- Residir y estar empadronado en el municipio de Almuñécar, menos durante 5 años, dos de ellos inmediatamente anterior a la fecha de solicitud, a excepción de causas debidamente justificadas.

5.3.- No estar activo laboralmente y cobrar una pensión del sistema público de pensiones español.

5.4.- Composición familiar, máximo dos personas, bien con vínculo matrimonial o unión de hecho inscrita en el Registro de Parejas Hecho de Andalucía; o bien tener un vínculo familiar de primer grado de consanguinidad. Asimismo se considerará unidad familiar a parejas con análoga relación de afectividad al matrimonio. Además ello, podrá convivir con el titular/es una persona independientemente de su edad en primer grado de consanguinidad siempre que presente discapacidad y/o dependencia.

5.5.- El solicitante debe gozar de unas condiciones personales garantice que puede llevar una vida autónoma y tener un estado salud que no requiera asistencia continuada en instituciones sanitarias o sociales, y que no requiera la adopción de medidas salud pública, así como no padecer trastorno de conducta

que puedan perturbar gravemente la normal convivencia del recinto de viviendas de la tercera edad.

El solicitante no podrá presentar adiciones y problemas de salud pública que puedan perturbar la convivencia en el recinto.

5.6.- Acreditar unos ingresos inferiores a 2 veces el IPREM, en caso de unidades familiares de 1 persona; y 2,5 veces IPREM, en caso de más de dos personas. Si existen obligaciones judiciales administrativas se tendrá en cuenta para el cálculo de los ingresos disponible reales.

5.7.- Acreditar alguna de las siguientes circunstancias:

A.- Que los adjudicatarios no sean titulares de pleno dominio o de derecho real de uso o disfrute de una vivienda en régimen protección pública o de una vivienda libre en todo el territorio nacional, salvo que no dispongan del uso y disfrute de la misma.

B.- Catástrofe o siniestro definitivo o evento irreversible imposibilita la residencia en la vivienda que venía ocupando.

C.- Tener una vivienda sujeta a expediente de expropiación, desahucio judicial o administrativo no imputable al interesado.

D.- Habitar una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad previo informe técnico.

E.- Habitar en una vivienda en arrendamiento cuya renta anual superior al 30% de los ingresos.

F.-Habitar una vivienda en arrendamiento cuya renta anual superior al 40% de los ingresos.

G.-Habitar una vivienda en arrendamiento cuya renta anual superior al 50% de los ingresos.

H.-Habitar una vivienda en arrendamiento que no tenga condiciones habitabilidad

I.-Habitar una vivienda en arrendamiento que no sea accesible o/y por motivos socio-sanitarios sea estrictamente aconsejable necesario el cambio.

J.-Convivencia con otro núcleo familiar, estar acogido en hospedaje temporal, en precario o en situación similar."

La Comisión de adjudicación, por unanimidad de sus miembros acuerda elevar a la Junta de Gobierno Local la lista provisional de admitidos y excluidos para su aprobación y posterior publicación en el tablón de anuncios y en la página web durante el plazo de quince días naturales durante los cuales los interesados podrán presentar alegaciones para su resolución por la Comisión de adjudicación.

De conformidad con propuesta de la Comisión de Adjudicación, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes acordó aprobar la lista provisional de admitidos y excluidos y, su publicación en el tablón de anuncios y en la página web durante el plazo de quince días naturales durante los cuales los interesados podrán presentar alegaciones para su resolución por la Comisión de adjudicación.

LISTA PROVISIONAL DE ADMITIDOS Y EXCLUIDOS

ADMITIDOS:

	NOMBRE	1 APELLIDO	2 APELLIDO	DNI
1	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
2	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
3	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
4	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
5	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
6	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX

7	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
8	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
9	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
10	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
11	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
12	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
13	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
14	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
15	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
16	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
17	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
18	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
19	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
20	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
21	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
22	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
23	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
24	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
25	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX
26	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX

EXCLUIDOS :

	NOMBRE	1 APELLIDO	2 APELLIDO	DNI	MOTIVO DE EX- CLUSIÓN
1	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	5,3, 5.7 A
2	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	5.7 A
3	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	5.2, 5.7 A
4	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	5.2

5	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	5.6
6	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	5.3
7	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	5,3
8	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	5.2
9	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	5.7 A
10	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	5.2
11	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	5.2
12	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	5.2
13	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	5.7 A
14	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	5.3
15	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	5.7 A
16	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	5.7 A
17	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	5,2
18	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	5.7 A
19	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	5.7 A
20	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	5.5
21	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	5.7 A
22	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	FALTA DOCUMENTACIÓN

MOTIVOS DE EXCLUSIÓN

5.2	Residir y estar empadronado en el municipio de Almuñécar, al menos durante 5 años, dos de ellos inmediatamente anterior a la fecha de solicitud, a excepción de causas debidamente justificadas.
------------	--

5.3	No estar activo laboralmente y cobrar una pensión del sistema público de pensiones español.
------------	---

5.5	El solicitante debe gozar de unas condiciones personales que garantice que puede llevar una vida autónoma y tener un estado de salud que no requiera de asistencia continuada en instituciones sanitarias o sociales, y que no requiera la adopción de medidas de salud pública, así como no padecer trastorno de conducta que puedan perturbar gravemente la normal convivencia del recinto de viviendas de la tercera edad. El solicitante no podrá presentar adiciones y problemas de salud pública que puedan perturbar la convivencia en el recinto.
------------	---

5.6	<p>Acreditar unos ingresos inferiores a 2 veces el IPREM, en el caso de unidades familiares de 1 persona; y 2,5 veces IPREM, en el caso de más de dos personas.</p> <p>Si existen obligaciones judiciales o administrativas se tendrá en cuenta para el cálculo de los ingresos disponibles reales.</p>
5.7 A	<p>Que los adjudicatarios no sean titulares de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de una vivienda en régimen de protección pública o de una vivienda libre en todo el territorio nacional, salvo que no dispongan del uso y disfrute de la misma.</p>

13°.- Expediente 417/2022; Cartel de las Fiestas Patronales San José 2022; Se da cuenta del acta del Jurado para el concurso de cartel para el año 2022 de las Fiestas de San José de la Herradura, siguiente:

En el Municipio de Almuñécar-La Herradura, siendo las 09:00 horas del día 11 de marzo de 2022, se reúnen los componentes el jurado para el concurso del cartel para el año 2022 de Las Fiestas Patronales De San José De La Herradura siguientes:

Presidente: D. XXXXXX
Vocales: D. XXXXXXXX
Secretaria: Dña. XXXXXX

Con fecha 10 de marzo de 2022 se dio traslado a D. XXXXXX. del "Acta jurado sobre impugnación cartel fiestas San Jose La Herradura" solicitando aportara declaración responsable sobre originalidad y autoría de su obra.

D. XXXXXX con fecha 10 de marzo de 2022 y registro de entrada 2022-E-RE-2423 presenta el siguiente escrito:

"-Que soy el autor del cartel de Fiestas presentado, con el título "FIESTA" , que resultó ganador del concurso que convoca el Ayuntamiento de Almuñécar.

-Que soy diseñador gráfico de profesión y pintor e ilustrador hiperrealista de vocación (He realizado numerosas exposiciones en galerías y salas de la provincia de Castellón).

-Que mi modo de trabajar cuando realicé el cartel fue el siguiente:

- Buscar documentación gráfica y fotografías de la Fiesta que voy a representar
- Hacer un boceto o composición general
- PINTAR el resultado con una tableta Gráfica Wacom Intuos Pro.** (Es cómo el proceso de pintar un cuadro, pero usando un lápiz óptico en lugar de un pincel y con la ventaja que ofrece poder deshacer y rehacer con facilidad, mover partes de la composición o cambiarlas de tamaño, usar una paleta de colores casi infinita... cosas que jamás se podrían hacer en pintura tradicional)
- Que he empleado las fotografías que se señalan en el escrito **CÓMO MODELO PARA PINTAR UNA COMPOSICIÓN.** Al igual que un pintor emplea modelos para sus cuadros cuando son realistas o figurativos.
- Que en el punto 3 de las bases del concurso indica (cómo dice el expediente) que "*en ningún caso se admitirán imágenes o fotografías de otros autores*", pero no prohíbe en absoluto emplearlas cómo modelo para realizar una **pintura digital.**

Es decir: yo vivo a 650 km. y no tengo el gusto de haber estado en Almuñécar ni en La Herradura, así que busqué por internet imágenes para poder plasmar las fiestas, junto con otras de un tiovivo y una

bailaora y las empleé **cómo modelos para después pintarlas con un programa de diseño**. Igual que si tuviera que hacer un cartel sobre la Torre Eiffel tampoco me iría a París a hacer fotos, sino que buscaría documentación por internet y después pintaría la torre."

Visto escrito el jurado, por unanimidad de los asistentes, acordó:

Primero: Dar traslado a la Junta de Gobierno Local de este acta y ratificar el acta de fecha 16 de febrero de 2022, y ratificar como ganador del concurso del cartel para el año 2022 de Las Fiestas Patronales De San José De La Herradura a D. XXXXXX.

Segundo: Dar traslado a D. XXXXXX y D. XXXXXX.

Tercero: Ordenar el pago del citado premio y dar traslado a Intervención para el abono del mismo.

14°.- Expediente 1774/2022; Devolución fianza puesto X Mercado Municipal; D^a XXXXXXXX, solicita se le devuelva la fianza depositada por ocupación del puesto núm. X del Mercado Municipal de Almuñécar por importe de 900€, carta de pago núm. XXXXXX de 02.12.2010.

Visto informe de la Tesorería Municipal sobre la no existencia de deudas por dicho puesto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acordó acceder a los solicitado y se le devuelva dicha fianza.

15°.- Expediente 2515/2022; Servicios extraordinarios personal municipal; Se deja sobre la mesa el punto de referencia.

16°.- Expediente 2406/2022; Plan de medidas antifraude Ayuntamiento;

Vista la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, conforme al marco establecido en el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, que indica que toda entidad, decisoria o ejecutoria, que participe en la ejecución de las medidas del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, deberá disponer de un "Plan de medidas antifraude", que le permita garantizar y declarar que, en su respectivo ámbito de actuación, que los fondos correspondientes se han utilizado de conformidad con las normas aplicables, en particular, en materia de prevención, detección y corrección de fraude, corrupción y conflictos de intereses.

Visto el Borrador del "Plan de medidas antifraude" del Ayuntamiento de Almuñécar, elaborado en cumplimiento de la obligación que impone y desarrolla el artículo 6 de la Orden la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, con la finalidad de dar cumplimiento a las obligaciones que el artículo 22 del Reglamento (UE) 2021/241, de 12 de febrero, del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia impone a España en relación con la protección de los intereses financieros de la Unión Europea.

Visto que para asegurar una correcta aplicación de las medidas antifraude en el Ayuntamiento de Almuñécar, se tiene que proceder a designar un Comité Antifraude, integrado por personal propio con especial capacitación perteneciente a distintos servicios y/o dependencias municipales del Ayuntamiento: el Titular de la Secretaría, o técnico de su departamento que designe; el Interventor o técnico de su departamento que designe; el Director del Área de Contratación, o técnico de su departamento que designe; el personal técnico o administrativo del área económica para la realización de tareas de apoyo; y asimismo, se prevé la asistencia, en calidad de invitados, a representantes de los órganos gestores del proyecto y/o subproyecto que sean convocados, según el alcance de la reunión que proceda, o cualquier otra persona que la Comisión considere oportuno.

Visto propuesta del Concejal-Delegado de Hacienda, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acordó:

Primero: Aprobar el "Plan de medidas Antifraude" del Ayuntamiento de Almuñécar.

Segundo: Aprobar la constitución del Comité Antifraude, en los términos previstos en el "Plan de medidas antifraude" del Ayuntamiento de Almuñécar.

Tercero: Dar traslado a todo el personal afectado y/o servicios municipales correspondientes para su conocimiento y efecto.

17º.- Expediente 2056/2022; Petición ampliación plazas licencia taxi X; Se da cuenta de escrito presentado por D. XXXXXX, registro de entrada 2022-E-RC-1700, de 9.03.2022, titular de la licencia de taxi núm. X, por el que solicita ampliación de una plaza de pasajeros para dicho taxi, actualmente de 7 plazas, quedando en 8 plazas.

Visto propuesta del Concejal-Delegado de Tráfico y Transportes, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

Dar traslado de dicha petición a la Agrupación Local del Taxi para que aleguen lo que estimen conveniente en plazo de 10 días.

18º.- Expediente 7632/2020; Responsabilidad Patrimonial; Se da cuenta del expediente de referencia a instancias de Dª XXXXXX.

Visto el informe-propuesta de la Instructora del expediente:

En relación con el expediente n.º 7632/2020, que se está tramitando en el Ayuntamiento, sobre la base de los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO: Mediante instancia con número de registro general de entrada 2020-E-RC-3965 de fecha 27/07/2020, por Doña XXXXXX, se presentó reclamación patrimonial frente al Ayuntamiento por los siguientes hechos:

RECLAMACIÓN POR RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS SUFRIDOS EN VIVIENDA X (ATARAZANAS DE CARMENES DEL MAR) POR LA RUINA DEL SUELO Y LA URBANIZACIÓN GENERAL CONSECUENCIA DEL FUNCIONAMIENTO ANORMAL DEL AYUNTAMIENTO EN EL EJERCICIO DE SUS COMPETENCIAS URBANÍSTICAS Y/O COMO PROPIETARIO DE LA URBANIZACIÓN GENERAL

XXXXXX en su propio nombre y en el de su marido XXXXXX, con domicilio a efectos de notificaciones en calle Wiesbaden X Donostia-San Sebastián 20018, móvil 670259546, correo electrónico XXXXXX, como propietarios de la vivienda X de Atarazanas de Cármenes del Mar (Almuñécar) formulan ante ese Ayuntamiento RECLAMACIÓN PRO RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL por los daños y perjuicios sufridos en la citada vivienda y derechos, consecuencia del funcionamiento anormal del Ayuntamiento, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

HECHOS

PRIMERO.- En el año 2002 los reclamantes adquirieron a XXXXXX la vivienda unifamiliar adosada n.ºX en la urbanización Atarazanas del complejo urbanístico Cármenes del Mar (Almuñécar) con dos piscinas, zona de baños y duchas, zona ajardinada con vistas a la bahía de la Herradura, como reflejan las fotografías que se acompañan. La adquisición se efectuó por parte de los ahora reclamantes bajo apariencia de legalidad de cumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas tanto por la promotora XXXXXX S.A (luego S.L) como por el Ayuntamiento de Almuñécar al haber sido otorgadas las licencias y autorizaciones urbanísticas de la vivienda.

Hoy, esa urbanización situada en la ladera de Cármenes del Mar (Cerro Gordo) a través de un proceso continuado de deslizamiento del terreno se encuentra en ruina urbanística por vicios ruinógenos del suelo debido a la inestabilidad del terreno en el que se ha construido la urbanización general por falta de la obra de estabilización de la ladera previa a la urbanización general, como ha quedado acreditado en el proceso civil 308/2011 en Sentencia Firme de la Audiencia provincial de Granada de 30 de octubre de 2019 y, sin que el Ayuntamiento de Almuñécar acometa la ejecución de la obra provocando con su inactividad la situación en la que nos encontramos.

La adquisición tuvo lugar mediante escritura pública de compraventa por un precio total de compra de **210.358,25€**, de acuerdo con el siguiente desglose:

195.525,9€ , 13,546,81€ del IVA correspondiente, y gastos notariales y de escrituración por 3,285,54€

Cantidad a la que hay que añadir los gastos de mobiliario e instalaciones en la vivienda según recibos y facturas que se aportan.

-147,90€ electricidad

-2.955€ (Cortinas) XXXXXX tapicería

-532,03€ Muebles X

-3.766€ Aire Acondicionado (Centro comercial X)

-381,50 Colchones. Muebles X

-400€ Mampara. Muebles X

-700€ Colchones. Muebles X

-1.124€ Mueble exterior

-2.187€ Muebles habitación principal (X)

-879€ Personas X

Total 13.072€

Total adquisición 223.430,25€, sin perjuicio de su actualización a la fecha en que se ponga final procedimiento de responsabilidad.

"...de la finca que forma parte del conjunto urbanístico en la Manzana número X, del modificado Plan Parcial P-10 del Plan General de Ordenación urbana, en la urbanización llamada hoy "Cármenes del Mar" y que se denomina "Las Atarazanas" 1º fase "Urbana-número X, vivienda unifamiliar adosada.

Con acceso independiente desde el Vial 2, a nivel de planta baja..."

Descripción de la vivienda en el momento de la adquisición sin la ruina de la urbanización por le deslizamiento de la ladera en la que se asienta:

Vivienda de 151,60m² con vistas directas al monte, a la playa y bahía de la Herradura con dos terrazas y patio con jardinera y fuente, a cinco minutos en coche y 20 min andando de la playa y centro de la Herradura, en preciosa urbanización privada con dos piscinas comunitarias, baños con duchas y zona ajardinada con vistas directas a la bahía.

La vivienda consta de tres plantas. Todo exterior. En la planta baja: salón, cocina y aseo. Garaje

En planta primera: tres hermosas habitaciones con baño completo con bañera de hidromasaje.

En la planta segunda (torreón): habitación con terraza con vistas totales a la bahía y baño completo

La vivienda cuenta con aire acondicionado y calefacción de gas, y completamente amueblada con muebles de calidad.

Previamente, con fecha 19 de julio de 2000, se había firmado un contrato de compra de unidad edificatoria a construir en el conjunto residencial "Cármenes del Mar" condicionada la entrega y compra de la unidad inmobiliaria en la escritura de compraventa a la finalización de las obras y concesión de la licencia de primera ocupación por el Ayuntamiento

Siendo concedida la licencia de primera ocupación por el Ayuntamiento con fecha 3 de diciembre de 2002 (Expediente nº2820/2002), la firma de la escritura de compraventa del inmueble y entrega de llaves se efectuó con fecha 16 de diciembre de 2002

Se aporta como documentación: contrato de compraventa, recibos y escritura de compraventa, justificantes de gastos notariales y de registro.; justificantes de recibos y facturas del mobiliario

En la adquisición de la vivienda se invirtieron los ahorros procedentes de la herencia de nuestros padres fallecidos, con la idea de disfrutar de la vivienda durante las vacaciones y en el futuro, en la jubilación (en la que nos encontramos), ilusión truncada ante la situación de ruina urbanística en que se encuentra la urbanización Atarazanas por vicios ruinógenos del suelo por falta de la obra de estabilización del terreno en la urbanización general, tal y como se ha quedado acreditado en el proceso civil finalizado por Auto del Tribunal Supremo de inadmisión del Recurso de Casación contra la Sentencia Firme de la Audiencia provincial de Granada (Sección 3ª), en el rollo de apelación n.º283/2015, dinamente del juicio ordinario nº308/2011 del Juzgado de primera Instancia nº12 de Granada. Existiendo un peligro continuo para la seguridad de las personas y bienes por el proceso de deslizamiento de la ladera extendiéndose de forma continua por toda la urbanización Atarazanas

Hoy en día, la vivienda se encuentra afectada por la ruina del suelo sobre el que está construida y por la de los elementos de la urbanización adscritos con la prohibición de uso y precinto por parte del Ayuntamiento, urbanización que ofrece un estado dantesco, con viviendas y edificaciones derribadas o abandonadas, con el vial de acceso con graves desperfectos con peligro para la seguridad de personas y bienes, con el uso de las piscinas y zonas ajardinadas precintadas, el suelo sobre el que está construida inestable con peligro de deslizamientos. Y todo ello, causado la urbanización general ejecutada sin la ejecución de la obra previa de estabilización de la ladera, como ha quedado acreditado en las Sentencias citadas y se argumentará a continuación.

El Ayuntamiento, a pesar de no contar con los servicios propios de suelo urbano por la ruina del suelo sobre el que se asienta la urbanización y con la urbanización general sin recepcionar por el Ayuntamiento por daños y defectos graves, desde el año 2002 ha ido girando los recibos del IBI de la vivienda por su condición de suelo urbano, sin que se corresponda con la realidad; recibo del 31-08-2019 de 756,4€, el último 2020 de 779,08€, según consta en los archivos municipales, a los cuales nos remitimos para su constancia

SEGUNDO.- Daños y desperfectos graves en la urbanización general y urbanización Atarazanas como consecuencia de deslizamientos de terreno, denunciados ante la promotora XXXXXX y ante el Ayuntamiento por la comunidad de propietarios de Atarazanas junto con el resto de comunidades de Cármenes del Mar.

Nos remitimos para su constancia a los expedientes administrativos tramitados por el Ayuntamiento de: Plan Parcial, modificaciones del PP 2006-2007, proyecto de urbanización, urbanización general no recepcionada, expedientes de ruina tramitados en Cármenes del Mar, en Atarazanas, ruina, orden de ejecución de obra de estabilización de ladera ejecución subsidiaria. Acuerdo pleno 22-5-2019. Y al proceso civil (308/2011), y Sentencias dictadas por la Audiencia Provincial y Tribunal Supremo.

La Comunidad de propietarios de Atarazanas junto con el resto de comunidades que integran el complejo Cármenes del Mar, (Los Altos, Balcón, Atarazanas y Pueblo) interpusieron demanda contra los promotores, constructores y técnicos intervinientes en la construcción, siendo dictada Sentencia favorable a las pretensiones de las comunidades, por el Juzgado de Primera Instancia el 3 de noviembre de 2014, en la que declaraba la responsabilidad solidaria de todas las partes demandadas por los daños materiales derivados de vicios y defectos constructivos reclamados por los actores, en la urbanización general Cármenes del Mar, así como en cada una de las suburbanizaciones interiores, siendo condenados a efectuar las obras necesarias de estabilización de la ladera de conformidad con lo previsto en el Proyecto del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Don XXXXXX, debidamente actualizado en las condiciones en las que se encuentra la ladera al tiempo de ejecución de sentencia, como requisito previo a la ejecución de las obras de reparación. (Se adjunta Sentencias de Juzgado y de la Audiencia, y Auto del TS de inadmisión del Recurso de Casación.)

Recurrida en Apelación, la Audiencia Provincial de Granada (Sección 3ª), en el rollo de apelación n.º 283/2015, dinamente del juicio ordinario n.º 308/2011 del Juzgado de Primera Instancia n.º12 de Granada dictó de Sentencia con fecha 30 de diciembre de 2016 en la que se desestimaba los recursos de apelación de los condenados, confirmando íntegramente la citada resolución respecto de los apelantes (XXXXXX, Don XXXXXX, Don XXXXXX, Don XXXXXX, XXXXXX y XXXXXX contra la Sentencia del Juzgado). Estimando en parte el recurso de XXXXXX (actualmente XXXXXX) de la petición de condena a la reparación de los daños ocasionados como consecuencia de los defectos constructivos de las suburbanizaciones interiores de Atarazanas, Pueblo y Balcón y de los daños de la urbanización general, pero manteniendo la condena de XXXXXX (actualmente XXXXXX) a la reacción de las obras necesarias para la estabilización de la ladera y a la reparación de los daños ocasionados por los defectos constructivos de la urbanización interior Los Altos

Recurrida en Casación finalmente el tribunal Supremo dictó Auto el 30 de octubre de 2019 no admitiendo a trámite los recursos de casación interpuestos,

declarando firme la Sentencia n.º 310 de la Audiencia Provincial de Granada el 30 de diciembre de 2016, respecto de todos los condenados.

"La Sentencia impugnada contiene una condena de hacer que, necesariamente habrá que realizarse conforme a un proyecto actualizado pues la inestabilidad de la ladera, con el paso de los años (así el deterioro de la ladera y de las construcciones ha sido evolucionado desde el proyecto de estabilización de 2007, evidenciando un deslizamiento profundo y otro superficial que han dejado obsoleto el proyecto inicial), va exigir otras actuaciones complementarias a las ya previstas ajustadas a la realidad del momento en que la sentencia ha de ejecutarse."

"resulta acreditado que por el Ayuntamiento de Almuñécar no se ha realizado ninguna actuación en el expediente iniciado de ejecución subsidiaria por ausencia de terminación de las obras."

En relación al Ayuntamiento; denunciados los daños y desperfectos, comunicó en relación a la urbanización general que debido a los defectos constructivos graves y desperfectos, la urbanización general estaba sin recepcionar. Posteriormente, tramitaría modificaciones del Plan Parcial en 2007, autorizando más licencias de edificación y de primera ocupación sobre una urbanización general con graves problemas constructivos por deslizamiento de terreno.

Ante la situación en que se encontraban diversas edificaciones, zonas, elementos de la urbanización general y privadas, y viales de acceso, el Ayuntamiento ha tramitado diversos expedientes de ruina de edificaciones y elementos de la urbanización; vial de acceso (vial 2 de acceso a la vivienda), piscina y zonas baños y duchas comunes, zona ajardinada deportiva comunes (Atarazanas). Por acuerdo de 27-03-2013 se declara la ruina del garaje que constituye el vaso de la piscina, siendo precintado el acceso y prohibido el uso de las piscinas y zonas de baños-duchas y zona ajardinada de la piscina por Acuerdo de fecha 1-4-2013. Solicitada por la Comunidad de propietarios la licencia de obras para la rehabilitación de la zona de la piscina es denegada por acuerdo de la JGL de fecha 22-5-2019, porque se asienta en un terreno inestable y supone un peligro para las personas. En el acuerdo de fecha 27-3-2013, se indica de forma expresa en el punto sexto del acuerdo dice:

"Si se opta por la rehabilitación del garaje, será necesario estabilizar antes el terreno si no, las patologías volverán a aparecer."

(Nos remitimos al expediente administrativo obrante en ese Ayuntamiento para su constancia).

La técnico municipal afirma que la lesiones observadas tiene por causa los deslizamientos producidos en el terreno.

El Ayuntamiento declara la ruina por la inestabilidad del terreno prohibiendo su uso y denegando su rehabilitación hasta que se haga la obra de estabilización del terreno que forma parte y corresponde a la urbanización general responsabilidad del Ayuntamiento de Almuñécar.

De los informes que obran en los expedientes de ruina tramitados por el Ayuntamiento folios 26 a 29, se desprende que ya a la fecha de octubre de 2010, los daños que afectaban y afectan a las urbanizaciones y construcciones de Cármenes del Mar responden a un complejo cuadro progresivo de deslizamientos de ladera que a día de hoy afectan a los terrenos en los que se emplazan las urbanizaciones Calaiza, Casas Especiales, Atarazanas y Pueblo. Además suceden asientos diferenciales en construcciones sobre rellenos que se distribuyen por el conjunto de Cármenes del Mar y afectan a la totalidad de las promociones o urbanizaciones aunque la incidencia puntual y dispersa. 2º. Los deslizamientos en la ladera afectan a las primeras viviendas, en 2002, 2003, a la actualidad. Se han producido la demolición de viviendas y elementos construidos. Hay un informe de 28-6-2011 sobre la situación crítica del vial de acceso...

En el año 2006-2007, sin resolver los problemas de inestabilidad del terreno y sin haber sido recepcionada la urbanización general el Ayuntamiento aprobó una modificación del Plan Parcial, concediendo nuevas licencias de edificación

El vial de acceso a la vivienda se encuentra en un estado ruinoso, tal y como está probado el informe técnico de 28-6-2011, probado y reconocido en el Acuerdo de Pleno de 29-8-2019.

Existe en el Ayuntamiento un Proyecto de estabilización de las laderas en la Urbanización Cármenes del Mar, Cerro Gordo, redactado por el Ingeniero de Camino, Canales y Puertos D. XXXXX, de fecha 22 de noviembre de 2007, presentado por XXXXX, cuya ejecución se ordenó por el Ayuntamiento mediante acuerdo de la JGL de la fecha 20 de enero de 2010

Ante el incumplimiento de la orden de ejecución, la Junta de Gobierno Local de Almuñécar con fecha de **23-11-2010** acordó "en aplicación del artículo 158 de la LOUA iniciar el correspondiente expediente administrativo **de ejecución subsidiaria a costa de la promotora XXXXXX hoy en concurso de acreedores, entre la que se encontraban la realización de todas las obras necesarias para la estabilización de la ladera de Cerro Gordo.**

El transcurso del tiempo ha provocado que los daños se hayan acrecentado (tal y como ha quedado acreditado en las Sentencias que se aportan). Los deslizamientos comienzan en los años 2002-2003 afectando primeramente a la urbanización general, a medida que transcurre el tiempo los daños van surgiendo en viviendas e interior de la urbanización privada. En el año 2013 el Ayuntamiento declaró la ruina de la piscina de la urbanización Atarazanas ordenando el precinto y prohibiendo el uso de todo precinto de la piscina (las dos piscinas, zona de baños y duchas y zona ajardinada) a los propietarios por la inestabilidad del terreno.

Los técnicos municipales han venido girando visitas de inspección a la zonas más afectadas y objeto de expedientes de ruina, emitiéndose diversos informes, entre los que llama la atención un informe relativo a tales seguimientos por el Arquitecto Superior Municipal que da cuenta ya el 19 de octubre de 2015, del avance de las deficiencias consecuencia de los deslizamientos de la ladera y de todas las situaciones que se planteen en los distintos expedientes de ruina relativos a determinadas Casas especiales, y Pueblo. Dicho informe propone la adopción de determinadas medidas con carácter urgente. Igualmente constan informes y seguimiento sobre determinadas viviendas de la urbanización Atarazanas.

El vial de acceso a la vivienda X es el mismo vial por el que se accede a Casas especiales y Pueblo, al que se refiere el Acuerdo de Pleno de 22-5-2019, en el que se prevé un vial alternativo a la parte alta de la ladera

Consta también informe de ingeniero municipal de fecha octubre de 2015, relativo al estado de viales y acerado de la urbanización Cármenes del Mar, y tras constatar las deficiencias en algunos puntos con peligro para los viandantes, propone medidas para cada una de las calles afectadas.

Dichos informes, dieron lugar al dictado de dos resoluciones del Alcalde sobre actuaciones urgentes, que apreciando la situación de riesgo inminente para las personas y la seguridad pública en la zona así como los daños de los viales y accesos y la posibilidad de desplome sobre los mismos de edificaciones y construcciones en situación de ruina o colapso inminente, acude a la vía del artículo 159 LOUA para acordar las medidas de urgencias propuestas para los técnicos.

El 23-10-2015 por el Jefe de urbanismo del Ayuntamiento de Almuñécar, se informa que pese a las medidas acordadas ninguna se ha llevado a cabo a pesar de su urgencia, recordando puntualmente las funciones del Alcalde concretadas en el artículo 21 de la Ley 7/85, y en particular la de "adoptar personalmente y bajo su responsabilidad en caso de catástrofe o de infortunios públicos o graves riesgo de los mismos, las medidas necesarias y adecuadas dando cuenta inmediata al Pleno, en relación con el artículo 159.1.

Tal y como se recoge en la Sentencia."...es que, desde que se emitió el proyecto de estabilización de la ladera en el año 2007 por la empresa Gamma Geotécnica y el ingeniero Sr. XXXXXX, el deterioro de la ladera y las constituciones **ha evolucionado con el paso de los años, evidenciando un deslizamiento profundo y un deslizamiento superficial con una evolución destructiva que han dejado obsoleto el proyecto inicial, lo cual no significa que la estabilización de la**

ladera no puede llegara conseguirse sino que habría que realizar nuevos estudios y obtener nuevos datos ajustados a la realidad del momento en el que la sentencia haya de ejecutarse, porque así lo ordena la sentencia recurrida.."

Por acuerdo plenario de fecha 29-08-2019 se acuerda la tramitación y ejecución de un vial alternativo al intransitable vial 2 de la Urbanización Cármenes del Mar existente. Dicho vial alternativo es para la urbanización los Altos, dejando a las urbanizaciones Atarazanas y Pueblo abandonadas a su suerte al no acometer de forma previa la obra de estabilización de la ladera.

En definitiva, la no ejecución de la obra de estabilización de la ladera en ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento o de forma directa como propietario de dicha urbanización general, es la causante de todos los desperfectos y daños en la urbanización Atarazanas y viviendas, de la situación de ruina urbanística de la urbanización y de nuestra edificación por vicios ruinógenos del terreno con la limitación de los derechos de uso y disfrute como propietarios.

Por otra parte en el PO 1103/15, el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sala de lo Contencioso-administrativo. Sección Cuarta), ha dictado Sentencia 452 de 2020 de fecha 2 de marzo de 2020, en la que Falla "estimar parcialmente la demanda de la Comunidad de propietarios de los Altos de Cármenes del Mar, condenando al Ayuntamiento de Almuñécar a que a través del mecanismo de la ejecución subsidiaria, de pleno cumplimiento su obligación de conservación, reparación y mantenimiento de la urbanización "Cármenes del Mar" llevando a cabo todas las actuaciones administrativas concudentes a tal finalidad. Asimismo el Ayuntamiento de Almuñécar deberá formular y aprobar el correspondiente instrumento de planteamiento que prevea un vial alternativo que desvíe el tránsito y evacuación de las urbanizaciones superiores".

La inactividad del Ayuntamiento incumpliendo sus obligaciones legales en el ejercicio de la función pública, tanto desde el inicio del progreso edificatorio como tras la concesión de las licencias de primera ocupación cuando aparecen los primeros daños en la urbanización general y posteriormente en las privadas y viviendas, es la causante de los daños y perjuicios que sufrimos con la ruina actual. El transcurso del tiempo ha agravado los problemas tanto en viviendas como en infraestructuras.

Consultada en una agencia inmobiliaria sobre las posibilidades de venta o alquiler de nuestra vivienda, nos comunican que no la comercializan ya que se encuentra sobre un terreno inestable al ser una ladera con deslizamientos

TERCERO.- HECHOS ACREDITADOS EN SENTENCIAS FIRMES EN EL PROCESO CIVIL 308-2011 CON EFECTOS Y RELEVANCIA PARA ESTA RECLAMACIÓN PATRIMONIAL POR RESPONSABILIDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR. (Sentencia AP de 30-12-2016/ Auto TS de 30-10-2019)

Durante el proceso civil ha quedado acreditado que la causa de los daños y ruina de la urbanización y edificaciones en Atarazanas proceden de la urbanización general por deslizamiento e inestabilidad del terreno ante la falta de estabilización previa de la ladera en la urbanización general. Hechos que acreditan que junto con la responsabilidad de los agentes constructivos concurre la responsabilidad del Ayuntamiento como titular de las competencias urbanísticas en la fiscalización, ejecución y disciplina urbanística de todo desarrollo urbanístico, y/o en su caso, como propietario de la urbanización general.

1.-Desarrollo urbanístico de "La urbanización Cármenes del Mar", y en concreto de la urbanización Atarazanas conforme al Plan Parcial 10, autorizando el Ayuntamiento la ejecución de la urbanización general en una ladera con antecedentes de deslizamientos conocidos sin al obra previa de estabilización de ladera.

"La urbanización Cármenes de Mares un conjunto residencial compuesto por una urbanización general dentro de la cual se integran los 5 conjuntos residenciales siguientes constituidos en comunidades de la propiedad horizontal individuales: Los Altos de los Cármenes del Mar, Las Atarazanas de los Cármenes del Mar, Las Terrazas de los Cármenes del Mar, Pueblo de Cármenes del Mar y Balcón de los Cármenes del Mar, integrándose en dicha urbanización general

diversas casas especiales individuales distribuidas en las zonas de la urbanización denominada Calaiza y a otras zonas del llamado Cerro Gordo.

La Urbanización Cármenes del Mar surge del Plan Parcial P-10, promovida por la sociedad XXXXXX, quién encargó en Abril del año 1988 a la empresa XXXXXX un Estudio geotécnico sobre el Plan Parcial P-10, el cual fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Almuñécar el día 16 de agosto de 1990 y, definitivamente, en Pleno el día 20 de julio de 1995, remitiéndose a la Delegación Provincial de la Conserjería de Obras Públicas y transporte, Comisión Provincial de Urbanismo. Posteriormente, con fecha 12 de enero de 1995 se completó el expediente con el estudio geotécnico relativo al Plan Parcial Cármenes del Mar.

Con fecha de 19 de septiembre de 1997 se presenta en el Ayuntamiento de Almuñécar un Proyecto de Modificación realizado por la empresa XXXXX, redactado por el Ingeniero de CC y Puertos D. XXXXXX.

También se encargó por XXXXX un Estudio geotécnico sobre Condiciones de Cimentación y estabilidad para el proyecto "Cármenes del Mar"

El Ayuntamiento de Almuñécar aprobó provisionalmente las modificaciones al PP-10 el día 21 de enero de 1998 y, definitivamente, las aprueba en el Pleno Extraordinario de 27 de julio de 1998, que se remiten a la Comisión Provincial de urbanismo con fecha de 14 de octubre de 1998, realiza una serie de advertencias y recomendaciones sobre las citadas modificaciones.

En relación a informe de "XXXXX", iba encaminado a una revisión del PPO y sus conclusiones están muy lejos de ser mínimamente suficientes para el Proyecto de urbanización.

Posteriormente XXXXX realiza un estudio cuyo objetivo era la realización del proyecto de urbanización, incorporando el informe de "XXXXX" y sus conclusiones. En el informe de "XXXXX" se decía que sus conclusiones quedan supeditadas a posibles modificaciones después de una tercera fase a realizar con sondeos mecánicos, fase que no le encargaron. Con las recomendaciones de XXXXX el proyectista acomete su Proyecto de urbanización.

Posteriormente, con fecha de 12 de enero de 1995 se completaría el expediente con el Estudio Geotécnico relativo al Plan Parcial Cármenes del Mar, basado en el informe de "XXXXX"

Con fecha de 19 de septiembre de 1997 se presenta en el Ayuntamiento de Almuñécar un proyecto de Modificación realizado por la empresa XXXXX, redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. XXXXX

El Proyecto de Urbanización se redactó por la empresa XXXXX, firmando el proyecto como técnico redactor el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. XXXXX.

El Ayuntamiento conocía los informes y antecedentes de deslizamiento de la ladera, no advirtiéndolo a la promotora de la necesidad de complementar la documentación técnica e, iniciada la ejecución de la urbanización general, su paralización

Las parcelas interiores de la urbanización se desarrollan de forma sucesiva y coordinada con las construcciones de las viviendas e inmuebles, siendo la empresa promotora de todas ellas, salvo la de la urbanización Los altos que lo fue XXXXX, la empresa XXXXX, si bien ambas empresas pertenecen al mismo grupo empresarial Corporación Comarex.

Se le entregaron a todas las urbanizaciones interiores las licencias de primera ocupación, pero la urbanización General "Cármenes del Mar" no es recepcionada por el Ayuntamiento de Almuñécar, al existir defectos en su terminación, habiéndose iniciado en el Ayuntamiento de Almuñécar un expediente administrativo de ejecución subsidiaria que está paralizado.

La inestabilidad de la ladera y el progresivo deslizamiento ha provocado daños en la urbanización y casas particulares, afectando a viales, acerado, sistemas generales de red eléctrica, saneamiento, conducciones de agua potable y de gas, muros de contención, zonas deportivas y piscinas. (página 12 de la sentencia de la AP).

Sin embargo, tal y como señala el Auto del Tribunal Supremo, sin que la falta de la terminación de la urbanización haya impedido a la promotora edificar y vender a los propietarios de las distintas viviendas al concederse mediante resolución de 3-12-2002 del Ayuntamiento la licencia de primera ocupación de la viviendas de Atarazanas.

2.-Proyecto de urbanización genera, incompleto e ineficaz. Proyecto de urbanización insuficiente al no incorporar la obra de estabilización de la ladera como previa a las obras de urbanización, dados los antecedentes de deslizamientos del terreno conocidos.

Ha quedado acreditado que el Proyecto de Urbanización Los Cármenes del Mar era deficiente, por los motivos que argumenta la Sentencia; **a)** el mero hecho de la necesidad de realizar nuevos estudios geotécnicos con posterioridad a la redacción del proyecto de urbanización demuestra que el mismo se redactó en base a un estudio geotécnico insuficiente (folio 8.482); **b)** el proyecto de urbanización no respeta las recomendaciones del estudio geotécnico, en el que, dentro del apartado Condiciones de estabilidad y Conclusiones Previas, y en relación a las zonas no recomendables para construir, se dice que "en tales sectores es recomendable evitar los desmontes..., cualquier manifestación de inestabilidad en este sector puede desencadenar deslizamientos circulares alcanzando con su cabecera el límite del contacto con las calizas, por lo que según el perito, desde la redacción del estudio inicial, tanto la entidad promotora XXXXX como el técnico redactor del proyecto de urbanización son conocedores de la inestabilidad del área... **c)** la realización de los desmontes y terraplenes para urbanizar la finca ha sido una agresión contra la ladera de los desmontes, y unos rellenos imposibles en los terraplenes, añadiendo que en el proceso de urbanización original no se encuentra descrito ningún tipo de solución con respecto a los terraplenes generados para la realización de los viales, y que los terraplenes proyectados y ejecutados no son capaces de mantenerse por sí mismo; **d)** la imperiosa necesidad de realizar anclajes, drenajes, muros, micropilotes y demás soluciones posteriores a la promotora y que no se recogen en el proyecto de urbanización, demuestran el hecho de que estamos ante un proyecto incompleto e ineficaz frente a los requerimientos geotécnicos, que necesitó posteriormente la redacción de un proyecto de estabilización de laderas en el año 2007, encargado por XXXXX al ingeniero de Caminos D. XXXXX.

Proyecto de 2007, cuya ejecución ordenaría el Ayuntamiento por acuerdo de fecha 20-1-2019, adoptando su ejecución subsidiaria mediante acuerdo de 23-11-2010, **sin ejecutar por el Ayuntamiento.**

Me remito a los siguientes extractos de la Sentencia que lo acreditan:

El origen de las grietas es atribuible a la inestabilidad precaria del terreno, desde que se produjo el antiguo deslizamiento y agravada en la actualidad por la construcción de Cármenes del mar. 8) Se han identificado dos zonas alienadas de grietas que afectan a Casas Especiales, Pueblo, Atarazanas y Calaiza, la de mayor extensión, y al sector norte de Atarazanas e instalaciones deportivas..9) A pesar de las frecuentes reparaciones puntuales de grietas en muros, viviendas y viales, desde 2003 a la actualidad, las grietas se mantienen activas, con periodos de actividad intermitente vinculados a las lluvias registradas en la zona.. 11) Las condiciones de inestabilidad que expresan las grietas analizadas requieren una atención inmediata y generalizada en la vertiente afectada, para afrontar cualquier eventualidad que el medio natural pueda determinar, como lluvias intensas y persistentes o seísmos, y así evitar daños mayores e irreversibles para viviendas e inquilinos. 12) A partir del estado actual, y de proseguir la rotura de equilibrio sin que se ejecuten tratamientos de estabilización, al evolución previsible de mantenerse el proceso actual, consistía en el descenso del bloque afectado en el tercio inferior y el remonte del movimiento a la...Por lo tanto, en el caso de proseguir el proceso, se verían gravemente afectadas todas las Comunidades de Cármenes del Mar. 13) Por el momento, el tercio inferior de Cármenes del Mar es el más afectado...(Pag. 91 de la Sentencia de la AP)

Ha quedado acreditado que el proyecto de la urbanización redactado por General XXXXX (Fue la encargada de redactar el proyecto de urbanización bajo la dirección del ingeniero Ricardo Rueda García. Pag.32) incluye un estudio geotécnico somero, muy generalista, y basado en una pobre investigación (según ha quedado acreditado en la página 33 de la Sentencia de la Audiencia, como era el redactado por XXXXX el cual consideraba que iba a ser necesario otros estudios en una fase posterior de mayo detalle, que no llegó a realizar.

En definitiva, urbanización general asentada sobre una ladera, que se ha visto, por efecto de las obras de urbanización, desestabilizada, generando serios daños no sólo en la propia urbanización general sino en las urbanizaciones interiores.

: Concluye la Sentencia que, un proyecto de urbanización de la entidad y trascendencia como el de los autos, debe partir de los necesarios estudios e informes precisos que contemplen las consecuencias de edificar sobre una ladera un Complejo urbanístico de la envergadura de los "Cármenes del Mar", debiendo para ello, no solo tomar en consideración los informes geotécnicos que le facilite el promotor sino aquellos otros que considere oportunos, no pudiendo excusarse en que dichos informes geotécnicos no prohibían la urbanización, pues, al aceptarlos sin hacer las comprobaciones y estudios complementarios correspondientes, se ha hecho responsable de ellos y de sus consecuencias,...

"El perito judicial (al que acude la propia sociedad recurrente XXXXX para justificar su argumento exculpatorio) pone de relieve la insuficiencia de los informes geotécnicos que tuvo en consideración los autores de la redacción del proyecto de la urbanización. Afirma el perito judicial que "En general, debemos decir que todas las medidas propuestas por los autores de los informes geotécnicos son técnicamente correctas para una construcción en un terreno estable globalmente. Podrían haber aparecido en el momento de construcción. Bajo este punto de vista repetimos que las 8/24 medidas establecidas parecen correctas y ajustadas a buena práctica, a la "lex artis". El problema radica en que la ladera es inestable y se mueve por superficies de deslizamiento profundas, a mayores profundidades que las investigadas y supuestas por los autores de los estudios geotécnicos y por los asesores durante la construcción. Y que el primero de los informes geotécnicos se había analizado esta inestabilidad, incluso sin tener en cuenta el cálculo los factores agravantes del agua y sismo. Bajo este punto de vista y si se parte de esta premisa hay que decir que en ningún momento de los posteriores estudios geotécnicos se volvió a tratar el tema, por lo que podrían calificarse de inadecuadas las medidas establecidas, al no investigar más ampliamente el deslizamiento potencial de la ladera."

En consecuencia, si la ladera era inestable era la obligación de la proyectista contemplar, como objetivo prioritario del proyecto, la estabilización de la ladera, como una obra de urbanización esencial previa a la edificación, lo que no hizo la recurrente, que obvió la dificultad que presentaba el suelo sobre el que se proyectaba la urbanización usando técnicas constructivas propias de un terreno estable, cuando, sin embargo, debidas a las características del terreno, debió acometer actuaciones geotécnicas previas tendentes a la estabilización del terreno, del tal modo que, la omisión de tales actuaciones han sido causa directa de los daños que presenta la urbanización.

"DEFICIENTE PROYECTO DE LA URBANIZACIÓN Los cármenes del Mar", Se redactó en base a un estudio geotécnico insuficiente (folio 8.482)

El proyecto de urbanización no respeta las recomendaciones del estudio geotécnicos, en el que, dentro del apartado CONDICIONES DE ESTABILIDAD Y CONCLUSIONES PREVISAS, y en relación a las zonas no recomendables para construir, se dice que "en tales sectores es recomendable evitar los desmontes...cualquier manifestación de inestabilidad en este sector puede desencadenar deslizamientos circulares alcanzando con su cabecera el límite del contacto con las calizas, por lo, según el perito, "desde la redacción del estudio inicial, tanto la entidad promotora XXXXX, como el técnico redactor del proyecto de urbanización son conocedores de la inestabilidad de la ladera"...c) la realización de desmontes y terraplenes para urbanizar la finca ha sido una agresión contra la ladera de desmontes, y unos rellenos imposibles en los terraplenes, añadiendo que en el proyecto de urbanización original no se encuentra descrito ningún tipo de solución con respecto a los terraplenes generados para la realización de los viales, y que los terraplenes proyectados y ejecutados no son capaces por si mismos; d) la imperiosa necesidad de realizar anclajes, drenajes, muros, micropilotes y demás soluciones posteriores por parte de la promotora y que no se recogen en el proyecto de urbanización, demuestra el hecho de que estamos ante un proyecto incompleto e ineficaz frente a los requerimientos geotécnicos, que necesitó posteriormente la redacción de un proyecto de estabilización de laderas en el año 2007, encargado por XXXXX al ingeniero de caminos D. XXXXX...

En este sentido es muy ilustrativa la conclusión del informe elaborado por el perito Sr. XXXXX (folios 10646 y siguientes) a propósito de esta cuestión, en la que se dice que "la información técnica y científica disponible, así como la frecuente incidencia de problemas de estabilidad en construcciones costeras, no permite aceptar que se considere, en ningún sentido, imprevisible el

desencadenamiento de problemas de estabilidad en cerro Gordo", añadiendo que "las obras de la urbanización y construcción del desencadenamiento del complejo de Carmenes del Mar han supuesto la interrupción del drenajes superficial natural, la ejecución de excavaciones y la extensión de capas potentes de material de relleno, todo lo cual ha modificado muy sensiblemente el estado original del interior de la vertiente, tanto en cuanto a la condición de humedad del terreno en profundidad como a la distribución de cargas y tensiones", y resaltando que "como resultado de la actuaciones en la vertiente **al menos, desde 2002**, se han originado reactivaciones sucesivas del deslizamiento profundo original tal y como han demostrado las medidas inclinométricas de los desplazamientos en sondeos que se practicaron en 2006 y que, señalan desplazamientos anuales de hasta 8 mm a profundidades variables entre 10 y más de 50 metros, esas velocidades y magnitudes de deformación, medidas directamente sobre los planos de deslizamiento en profundidad, son u y inferiores a las registradas en la superficie, sobre los elementos constructivos y las formas de terreno, que se miden en centímetros o decenas de centímetros y se han desarrollado a velocidades anuales mayores, por lo que se debe de atribuir, necesariamente, el evidente incremento de las deformaciones en superficie al efecto de los rellenos extendidos bajo las construcciones y viales, que acumulan agua, producen asientos y se incorporan como masas que deslizan en los sectores críticos antes indicados."

Tal y como se acredita en la Sentencia de la Audiencia:

En resumen, nos encontramos ante una ladera inestable sobre la que se procede a la construcción de una urbanización en base a unos estudios geotécnicos elaborados, de forme deficiente y contraria a la lex artis, por la entidad XXXXX, la cual no se opuso a la construcción ni llama la atención a la propiedad sobre la inestabilidad de la ladera, no advirtiendo a la promotora de la necesidad de parar todas las actuaciones previstas hasta que se investigaran con mayor precisión los mecanismos de deslizamiento, las profundidades y extensión de ésta u otras superficies inestables.

Por otra parte, la responsabilidad atribuye a XXXXX en la causación de daños en la urbanización es extensiva a los daños ocasionados en las urbanizaciones interiores, dado que la causa de los daños acaecidos en la urbanización general es la misma que afecta y afectará a las urbanizaciones interiores, y esa causa no es otra que el desplazamiento de la ladera por su inestabilidad, inestabilidad que debió ser advertida, estudiada y analizada de forma certera por la entidad encargada de realizar el informe geotécnico, proponiendo las medidas adecuadas para la estabilización de la ladera o desaconsejando la construcción de la urbanización.

De la actuación deficiente de la entidad XXXXX (junto con las de otros codemandados) se deriva el problema surgido en las urbanizaciones actoras, que se está dañando de forma gravísima por el deslizamiento de la ladera (que es una deficiencia del suelo), daños que pudieron ser evitados de haberse empleado la debida diligencia profesional.

Y precisamente porque eran conocidos los movimientos de esta ladera el Estudio Geológico geotécnico realizado por XXXXX en abril de 1988, sin llevar a cabo especiales y complejas comprobaciones, ya avanzó la posibilidad de los deslizamientos y la inestabilidad de la ladera calificando la zona donde se sitúa la finca de los actores como "Zona no recomendable para construir (folio 547); se admite igualmente que en enero de 2000 uno de los sondeos situado precisamente en Caliza...detectó movimientos en la ladera y se afirma en el recurso que XXXXX consideró que estos movimientos no eran significativos "justificando su existencia en voladuras en el sector, pazo de camiones, etc. "pero resulta difícil admitir que en una zona tan inestable y con estudios e informes elaborados por XXXXX el primero el 12 de marzo de 1997, el segundo el 24 de junio de 1998 y otros posteriores también del año 1998, 2000 y 2001, todo ellos analizando la estabilidad del terreno, se pudieron hacer voladuras no sabemos con qué finalidad si es que realmente se hicieron o que el simple poso de camiones pudiera justificar que se advirtiera el movimiento de terreno a la profundidad de 20 metros a que se hicieron los sondeos (folio 756).

Sin que el hecho de que, ante la gravedad de la situación y el peligro para la población que habitan esos espacios ruinosos, el Ayuntamiento, haya acordado la intervención modo de ejecución subsidiaria.

Estamos ante daños en el soporte del edificio, dado que, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.3 de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) "Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de la urbanización que permanezcan adscritos al edificio".

"En proyecto de la urbanización de la entidad y trascendencia como el de autos, debe partir de los necesarios estudios e informes precisos que contemplen las consecuencias de edificar sobre una ladera un Complejo Urbanístico de la envergadura de los Cármenes del Mar" debiendo para ello, no solo tomar en consideración los informes geotécnicos que le facilite el promotor sino aquellos otros que considere oportunos, no pudiendo excusarse en que dichos informes geotécnicos no prohibían la urbanización.

Si la ladera era inestable era obligación del proyectista contemplar, como objeto prioritario, la estabilización de la ladera, como una obra de urbanización esencial previa a la edificación, lo que no hizo el recurrente, que obvió la dificultad que presentaba el suelo sobre el que se proyectaba la urbanización, usando técnicas constructivas propias de un terreno estable, cuando, sin embargo, debidas a las características del terreno, debió acometer actuaciones geotécnicas previas tendentes a la estabilización del terreno, de tal modo que, la omisión de tales actuaciones han sido causa directa de los daños que presenta la urbanización

3.- No estamos ante un caso fortuito ni de fuerza mayor

Los daños y defectos existentes en elementos, tanto, de la urbanización general, como las urbanizaciones interiores y de vivienda, como consecuencia del deslizamiento de la ladera no son un caso fortuito o fuerza mayor, sino que sin consecuencia de una urbanización deficiente por la falta de estabilización de la ladera, dadas las características del terreno y antecedentes de deslizamientos conocidos.

Asimismo, ha quedado acreditado en la Sentencia de la Audiencia, que no estamos ante un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor, sino de un supuesto previsible y evitable si se hubieran adoptado las medidas oportunas por los distintos intervinientes en el proceso constructivo, entre ellos, y, en primer lugar, los autores del proyecto de urbanización general y ejecución de la obra, tal y como se ha expuesto en el fundamento de derecho noveno de la Sentencia.

4.- No hay prescripción.-Los daños que sufren las urbanizaciones son continuados

Los daños que sufre la urbanización general y las interiores son continuados, pues como se desprende de todos los informes aportados, actualmente la ladera sobre la que se asienta la urbanización es inestable, y de no acometerse importantes labores de estabilización de la misma, los daños pueden verse acrecentados y extendidos a todas las suburbanizaciones, de tal forma que el "dies a quo" es de la producción del daño definitivo resultado, lo que permite colegir que, en todo caso, a la fecha de interposición de la demanda la acción no estaba prescrita. Por otra parte, el proceso constructivo no está aún definitivamente finalizado, a la vista de que se encuentra pendiente de un proyecto de estabilización de la urbanización Cármenes del Mar, suscrito por la empresa XXXXX y D. XXXXX, con licencia de obra del Ayuntamiento del año 2006, el cual se inició y se abandonó

En dicho informe se indica expresamente "Se ha considerado básico detener el deslizamiento profundo ya que, de no hacerlo sus movimientos se transmitirían a las viviendas

La primera y principal actuación antes de proceder a las reparaciones en las urbanizaciones y viviendas, es que se consiga estabilizar la ladera donde se ha construido la urbanización Cármenes del Martes

Concluye la Sentencia: "En consecuencia, todas las alegaciones sobre la existencia de caso fortuito o fuerza mayor no pueden prosperar, no solo por ser extemporáneas sino porque los problemas de estabilidad de la ladera eran conocidos desde antes de aprobarse los planes de urbanización, de hecho, así lo admitió el Sr. XXXXX en el acto del juicio al responder a las preguntas de su letrado, con ocasión de la aprobación del Plan Parcial por la Junta de Andalucía con el informe de XXXXX de 24 de junio de 1998 y una nota emitida el 26 de junio, al parecer, para justificar la ampliación de la zona de edificación, y admitir que este documento era decisivo, clave para todo, pues la Junta lo que hizo fue preguntar al especialista- que según el arquitecto era XXXXX que se contrata, que perfora y dice lo que hay ahí, " aquí si se puede construir por

los deslizamientos conocidos, de ahí las exigencias de la administración autonómica para conceder los permisos.

Y precisamente, porque eran conocidos los movimientos de esta ladera el estudio geológico Geotécnico realizado pro XXXXXX en abril de 1988, sin llevar a cabo especiales y complejas comprobaciones, ya avanzó la posibilidad de los deslizamientos y la inestabilidad de la ladera calificando diversas zonas de la urbanización como "Zona no recomendable para construir" se admite igualmente que en enero de 2000 uno de los sondeos situados en Caliza ya detectó movimientos en la ladera.

En enero de 2000 se observaron movimientos profundos, y, a pesar de ello, se continuó con las edificaciones.

5.-Proyecto de obra común, que abarcaba una urbanización general y otras interiores, ligadas entre si por su propia naturaleza constructiva y urbanística:

Primero: existió una licencia de edificación en el año 1998, no es menos cierto que la misma se modificó constantemente como también es cierto que alguna licencias de obra de concretas urbanizaciones interiores se solicitaron con posterioridad a la entrada en vigor de la LOE

Segundo: es más, en septiembre de 2007 se acomete la modificación del Plan Parcial dictándose con fecha 23 de octubre de 2007 resolución administrativa autorizando la ejecución a obras, solicitándose con fecha de 29 de noviembre de 2007 por XXXXXX, al Ayuntamiento de Almuñécar los permisos y licencias para las obras de estabilización

Tercero: nos encontramos, en consecuencia, ante un supuesto en el que se han venido otorgando numerosas licencias con posterioridad a la entrada en vigor de la LOE, sin que resulte posible discriminar la aplicación, de esta norma, al tratarse de un proyecto de obra común, que abarcaba una urbanización general y otras interiores, ligadas entre sí por su propia naturaleza constructiva y urbanística

Cuarto: no resulta posible excluir en el supuesto de autos como elementos de la urbanización adscritos al edificio, los viales de acceso, ni las redes de saneamiento, de agua y gas, y demás elementos, habida cuenta de que no estamos en presencia de daños independientes, sino que unos traen causa de los surgidos en la urbanización general, pues ha sido la falta de estabilización de la ladera donde se ubica la urbanización en su totalidad, la que ha generado el deslizamiento de la referida ladera, con los consiguientes daños en la urbanización general y en las urbanizaciones interiores

Quinto: las comunidades de propietarios de las urbanizaciones interiores, al verse afectadas por los graves defectos existentes en los elementos de la urbanización general, gozan de legitimación activa para reclamar, al haber visto sus propietarios individuales frustrados sus legítimos derechos contractuales al verse privados del uso y disfrute plenos de elementos generales de la urbanización sin que la falta de terminación de la urbanización haya impedido a la promotora edificar y vende a los propietarios de las distintas viviendas, respecto de las que se emitieron, por los respectivos arquitectos, certificados final de obra, sin constatar la idoneidad del suelo sobre el que se construyó, en concreto una ladera de la costa con antecedentes de deslizamiento.

Sexto: que si la ladera era inestable era obligación del ingeniero proyectista y del director de la obra de urbanización, contemplar como objetivo prioritario la estabilización de la ladera, en lugar de usar técnicas constructivas propias de un terreno estable cuando, sin embargo, debidas a las características del terrenos se debieron de acometer actuaciones geométricas tendentes a la estabilización del terrenos

Cito de manera expresa las conclusiones que es TS, que declara en relación al arquitecto "don XXXXX, como autor responsable de la redacción del Proyecto de Ejecución de las viviendas de las Atarazanas y de su dirección de obras **por lo que afecta a nuestra vivienda, queda acreditado:**

Primero: el recurrente es el autor responsable de la redacción del Proyecto de Ejecución de las viviendas de las Atarazanas y de la dirección de las obras de las viviendas de las Atarazanas. Los Altos y Balcón, asumiendo como tal la responsabilidad de la correcta proyección y ejecución de las obras de edificación, jugando un papel esencial en dichas obras relativas al suelo sobre el que se edifica, de forma que el recurrente pudo y debió constatar con carácter previo a la ejecución de las obras, limitándose a aceptar el suelo sin

realizar comprobaciones complementarias, máxime cuando existían advertencias técnicas claras sobre la precaria estabilidad de la ladera

Segundo: no resulta posible excluir, en el supuesto de los autos, como elementos de la urbanización adscritos al edificio los viales de acceso, ni las redes de saneamiento de agua, y gas y demás elementos, habida cuenta de que no estamos en presencia de daños

independientes, sino que unos traen causa de los surgidos en la urbanización general, pues ha sido la falta de estabilización de la ladera donde se ubica la urbanización general en su totalidad, la que ha generado la deslizamiento de la referida ladera, con los consiguientes daños en la urbanización general y en las urbanizaciones interiores .La inestabilidad de la ladera y el progresivo deslizamiento ha provocado daños en la urbanización y casas particulares, afectando a viales, acerado, sistemas generales de red eléctrica, saneamientos, conducciones de agua potable y de gas, muros de contención, zonas deportivas y piscinas

Y tercero, las comunidades de propietarios de las urbanizaciones interiores, al verse afectadas por los graves defectos existentes en los elementos de la urbanización general, gozan de legitimación activa para reclamar, al haber visto sus propietarios individuales frustrados sus legítimos derechos contractuales al verse privados del uso y disfrute plenos de elementos generales de la urbanización, sin que la falta de terminación de la urbanización haya impedido a la promotora edificar y vender a los propietarios de las distintas viviendas, respecto de la que se emitieron por los respectivos arquitectos, certificado finales de obra, sin constatar la idoneidad del suelo sobre el que se construyó, en concreto una ladera de la costa con antecedentes de deslizamiento , **y al Ayuntamiento otorgar la licencia de primera ocupación sin haber recepcionado la urbanización general , y aprobando una modificación del Plan Parcial en el año 2006 sin exigir el cumplimiento de la estabilización de la ladera y correcta ejecución de la urbanización general, ..**

Como dice el TS en otros extractos de la Sentencia:

" ...y sin que existiera un certificado final de obra de la urbanización, todo ello en un enclave de alto riesgo constructivo, con recomendaciones previas que alertaban de esta circunstancia.. .." concluyendo que los daños que sufren las urbanizaciones son continuados, pues como se desprende de todos los informes aportados, actualmente la ladera sobre la que se asienta la urbanización es inestable, y de no acometer importantes labores de estabilización de loa misma, los daños pueden verse acrecentados y extendidos a todas las suburbanizaciones... el proceso constructivo no está aún definitivamente finalizado, por cuanto se encuentra pendiente de un proyecto de estabilización de la urbanización suscrito por la compañía XXXXXX y don XXXXXX"

En definitiva, la causa de la situación de ruina en que se encuentra la urbanización Atarazanas , y en concreto la vivienda X propiedad de los reclamantes , es la falta de estabilización de la ladera.

" ..., dado que la causa de los daños acaecidos en la urbanización general es la misma que afecta y afectará a las urbanizaciones interiores, y esas causa no es otra que el desplazamiento de la ladera por su inestabilidad, inestabilidad que debió ser advertida, estudiada y analizada de forma certera por la entidad encargada de realizar el informe geotécnico, proponiendo las medidas adecuadas para la estabilización de la ladera o desaconsejando la construcción de la urbanización.

De la actuación deficiente de la entidad XXXXX (junto con las de otros codemandados) se deriva el problema surgido en las urbanizaciones actoras, que se están dañando de forma gravísima por el deslizamiento de la ladera (que es una deficiencia del suelo), daños que pudieron ser evitados de haberse empleado la debida diligencia profesional." (pág.93 Sentencia AP)

Hechos que acreditan, a su vez, la responsabilidad del Ayuntamiento como titular de las competencias urbanísticas de fiscalización y control de planeamiento y ejecución, al permitir la edificación en una ladera con antecedentes de deslizamientos conocidos sin la adopción de las medidas técnicas adecuadas para la estabilización de la ladera, autorizando un proyecto de urbanización insuficiente en una ladera inestable con alto riesgo constructivo y con recomendaciones previas que alertaban de esa circunstancia; posteriormente, ejecutada la urbanización general y con deslizamientos y graves daños y

desperfectos en la urbanización general, conceder las licencia de primera ocupación de las viviendas de Atarazanas y en concreto de nuestra vivienda sin certificado final de obra de la urbanización y sin recepcionar la urbanización general por daños y defectos graves ; autorizando modificaciones del PP (2007) y otorgando nuevas licencias de edificación en la parte " superior" de la ladera sobre una urbanización general que ya presentaba graves daños y vicios por inestabilidad del terreno (" tercio inferior " - sector norte de Atarazanas e instalaciones deportivas).

Con desperfectos y daños en la urbanización general, el Ayuntamiento incumpliendo sus obligaciones urbanísticas otorgó más licencias de edificación y primera ocupación, favoreciendo a la promotora XXXXX S.A. (luego S.L) del Grupo XXXXX, que les permitió vender y edificar más, en contra del interés público y de los derechos de propietarios individuales,

Finalmente, el Ayuntamiento ante la situación de ruina que se va manifestando en viviendas y elementos de la urbanización a lo largo del tiempo, se mantiene en su inactividad , al no ejecutar el acuerdo de ejecución subsidiaria de fecha 23-11-2010 ante el incumplimiento de la orden de ejecución de estabilización de la ladera de 20-1-2010.

CUARTO.- LA ACTUACIÓN MUNICIPAL IMPLICA UN FUNCIONAMIENTO ANORMAL DEL AYUNTAMIENTO AL INCUMPLIR SUS OBLIGACIONES EN EL EJERCICIO DE SUS COMPETENCIAS URBANÍSTICAS, TANTO DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DURANTE EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA, COMO LA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA Y/O COMO PROPIETARIO DE LA URBANIZACIÓN GENERAL, VULNERANDO EL ORDENAMIENTO JURÍDICO Y LEY DE BASES DE RÉGIMEN LOCAL (ART. 25) . RELACIÓN DE CAUSALIDAD ENTRE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS SUFRIDOS EN LA VIVIENDA POR LA RUINA DEL SUELO Y DE LOS ELEMENTOS DE LA URBANIZACIÓN GENERAL Y DE LA PRIVADA, CON EL FUNCIONAMIENTO ANORMAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR, POR INCUMPLIMIENTO DE SUS DEBERES EN EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA URBANÍSTICA Y COMPETENCIAS MUNICIPALES VULNERANDO LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULO 38-39 Y 40 DEL RG Y ART. 83 RDL1346/76 Y DISPOSICIONES CONCORDANTES..

Funcionamiento anormal:

1.- En relación con el otorgamiento de licencias, autorizaciones o aprobaciones de plan parcial, proyecto de urbanización insuficiente u otros actos de ejecución de planeamiento en la zona; otorgamiento de licencias de primera ocupación , modificación del PP y concesión de mas licencias de edificación sin recepcionar la urbanización general por los graves defectos existentes causados por el deslizamientos del terreno por falta de la obra de estabilización de la ladera previa a la ejecución de la urbanización general . Acreditado en Sentencias de la AP y TS.

2.- Inactividad del Ayuntamiento de Almuñecar en el cumplimiento del deber de conservación, reparación y mantenimiento de la urbanización general como propietario y/o en ejecución subsidiara.

La orden de ejecución 20-1-2010 y acuerdo de ejecución subsidiaria de 23-11-2010 para la estabilización de la ladera, se encuentra paralizada y la obra sin ejecutar por el Ayuntamiento , lo cual ha provocado, dado el deslizamiento del terreno , al agravamiento de la situación, con la ruina de las piscinas, baños y duchas y zona ajardinada deportiva (27-3-2013, 1-4-2013) y derribo de viviendas en ruina.

Tal y como dice la Sentencia " se están dañando de forma gravísima por el deslizamiento de la ladera (que es una deficiencia del suelo), daños que pudieron ser evitados de haberse empleado la debida diligencia profesional" .

Resumiremos la actuación del Ayuntamiento de Almuñecar en el desarrollo urbanístico y proceso constructivo (Plan parcial 10) de la urbanización Cármenes del Mar, y en la urbanización Atarazanas en la que se encuentra la vivienda , en particular , que , como ha quedado acreditado, supone el funcionamiento anormal por parte del Ayuntamiento de Almuñecar, y la relación de causalidad entre este funcionamiento y los daños y perjuicios que soportamos con la ruina del suelo en que está construida la vivienda y la de los elementos de la urbanización adscritos a la edificación, anteriormente descritos.

1. El Ayuntamiento era conocedor de los antecedentes de deslizamientos de la ladera .

2. Autorizó y aprobó un proyecto de urbanización general insuficiente y con soluciones técnicas propias de un terreno estable, en base a un informe geotécnico de 1988 que ya advertía del problema de deslizamiento de la ladera. Estudio geotécnico de 1988 elaborado por XXXXX presentado en relación al Plan Parcial aprobado inicialmente el 16-8-1990 y definitivamente el 20-7- 1995, en el que se indicaba los problemas de deslizamiento de la ladera y zonas no recomendables para construir.
 3. Sin embargo, el Ayuntamiento aprobó el proyecto de urbanización con obras de urbanización como si de un terreno estable se tratara .
 4. Durante la ejecución de la urbanización general, surgieron los primeros problemas de deslizamientos sin que el Ayuntamiento se opusiera a la construcción, siendo conocedor de la inestabilidad del terreno y de los problemas de deslizamiento que se estaban produciendo..
 5. Solicitada por XXXXXX la recepción de la urbanización general al Ayuntamiento, éste ante los desperfectos y vicios constructivos existentes deniega su recepción. En consecuencia urbanización general sin recepcionar por el Ayuntamiento .
 6. Sin embargo, con la urbanización general sin ejecutar por la promotora XXXXXX con desperfectos y vicios constructivos graves, sin certificado final de obra y sin ser recepcionada por el Ayuntamiento, concede la licencia de primer ocupación de la urbanización Atarazanas y más licencias para edificar y de primera ocupación en las urbanizaciones " Pueblo" y " Los Altos" en la parte superior de la ladera, lo que permitió a XXXXX edificar y vender las viviendas incumpliendo sus obligaciones como propietarios del suelo, vulnerando lo dispuesto en **los artículos 54 y 55 de la LOUA**, y artículos concordantes del reglamento de Planeamiento y Gestión urbanístico, y leyes urbanísticas anteriores en vigor. (Art. 38-39 y 40 RG y 83 RDL 1346/76.)
 7. En septiembre de 2007 aprueba la modificación del Plan Parcial , concediendo nuevas licencias de edificación y primer ocupación, a pesar de los graves defectos , daños y situación ruinosa de zonas de la urbanización general, de las urbanizaciones interiores , y viviendas situadas en la parte baja de la ladera, vulnerando de nuevo los artículos 54 y 55 de la LOUA. .
 8. Desde 2007, existe en el Ayuntamiento un Proyecto de estabilización de las laderas en la Urbanización " Cármenes del Mar", Cerro Gordo, redactado por el Ingeniero de CCP d. XXXXX, de fecha 22 de noviembre de 2007, presentado por XXXXXX , cuya ejecución fue ordenada a dicha mercantil por el Ayuntamiento mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de enero de 2010, sin ejecutar.
 9. Con fecha de 23-11-2010 , la JGL acordó la ejecución subsidiaria de la obra de estabilización de la ladera , que se encuentra paralizada y sin ejecutar persistiendo y agravándose los problemas.
 10. Acuerdo de 6-7-2011 en base al documento de 28-6-2011 sobre la situación de zona crítica del vial .
 11. Informes del Arquitecto Superior Municipal y del Ingeniero municipal de fecha 19-10-2015.
 12. Ante la situación crítica del vial de acceso (vial 2 - por donde se accede a nuestra vivienda), el Ayuntamiento adopta el Acuerdo plenario de 29-8-2019 en el que se prevé un nuevo vial para dar solución a la suburbanización Los Altos situada en la parte alta de la ladera , dejando a su suerte a las urbanizaciones de Atarazanas y Pueblo que son las que se encuentran en situación de ruina.
 13. "...tratarse de un proyecto de obra común, que abarcaba una urbanización general y otras interiores, ligadas entre sí por su propia naturaleza constructiva y urbanística; cuarto, no resulta posible excluir, en el supuesto de autos, como elementos de la urbanización adscritos al edificio, los viales de acceso, ni las redes de saneamiento, de agua y gas, y demás elementos, habida cuenta de que no estamos en presencia de daños independientes , sino que unos traen causa de los surgidos en la urbanización general, pues ha sido la falta de estabilización de la ladera donde se ubica la urbanización en su totalidad, la que ha generado el deslizamiento de la referida ladera, con los consiguientes daños en la urbanización general y en las urbanizaciones interiores.."
- Ha quedado acreditado a lo largo del proceso civil el hecho que la falta de ejecución de la obra de estabilización de la ladera en la urbanización general es la causa de los graves daños en la urbanización general y, de ésta, en las urbanizaciones interiores y viviendas, siendo una de las más afectadas la

urbanización Atarazanas con elementos de la urbanización en ruina, como la zona de piscina, baños-duchas comunes y, zona ajardinada, muros de contención; con peligro para la seguridad de las personas y bienes al ser un movimiento continuo de deslizamiento de terreno, que de no frenarse con la obra de estabilización, se extenderá a toda las edificaciones de la ladera por vicios ruinógenos del suelo. Urbanización general responsabilidad del Ayuntamiento de Almuñecar como titular de las competencias urbanísticas o de forma directa como propietario:

- El Ayuntamiento de Almuñecar como titular de las competencias urbanísticas de control y fiscalización del planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística para el desarrollo del Plan Parcial 10, es responsable de la correcta ejecución y cumplimiento de los deberes legales que la legislación urbanística impone a los promotores y propietarios del suelo. La promotora XXXXXX no cumplió con su deber de urbanizar, y por tanto no podía edificar, y menos, advertidos los defectos constructivos graves que estaban surgiendo durante las obras. El Ayuntamiento de Almuñecar, como la Ley y el interés público lo exigía, advertidos los problemas de deslizamiento, debería haber paralizado las obras de urbanización general, y requerir la adopción de las medidas técnicas necesarias. Por el contrario, permitió la continuación de las obras y, advertidos los graves defectos constructivos otorgó las licencias de primera ocupación de las viviendas de Atarazanas construidas en la parte inferior de la ladera, y, además, nuevas licencias de edificación en la parte superior agravando los problemas de deslizamiento sobre la parte inferior, en una urbanización general que no había recepcionado por los graves daños y problemas de inestabilidad y deslizamiento del terreno.

El Ayuntamiento de Almuñecar en el ejercicio de una función pública intervino en el proceso de planeamiento, ejecución, y en el de urbanización y edificación en contra de interés público y de nuestros derechos e intereses particulares, al autorizar un proyecto de urbanización muy deficiente e ineficaz para un terreno con antecedentes de deslizamiento conocidos; al permitir la ejecución de una urbanización general con graves defectos constructivos que han provocado los vicios ruinógenos del suelo sobre el que está construida nuestra vivienda y urbanización, y la ruina física de elementos de la urbanización general y privada adscritos; al dar una apariencia de legalidad a la actuación de la promotora XXXXXX, otorgando la licencia de primera ocupación de la vivienda. Seguir favoreciendo a la promotora con modificaciones del PP que le han permitido edificar en la parte superior de la ladera sobre una urbanización general que ya presentaba deslizamientos de terreno sobre las urbanizaciones inferiores en la que se encuentra nuestra vivienda. En septiembre de 2007 acomete la modificación del PP dictándose con fecha 23 de octubre de 2007 resolución administrativa autorizando la ejecución de las obras, solicitándose con fecha de 29 de noviembre de 2007 por XXXXXXX al Ayuntamiento de Almuñecar las licencias para las obras de estabilización que hasta la fecha no han sido ejecutadas ni por la promotora ni por el Ayuntamiento en ejecución subsidiaria. Agravándose los problemas y siendo más evidentes, a partir de ese momento. Vulneración de los artículo 38-39- 40 RG y art. 83 del RDL 1346/76.

- Ocupadas las viviendas, y ante el incumplimiento de la promotora XXXXX de la obligación de ejecutar la obra de estabilización, el Ayuntamiento optó por la inactividad permitiendo el agravamiento de la situación, con la ruina de edificaciones e infraestructuras, llegando al colapso de algunas zonas, como lo reconoce el propio Ayuntamiento, con el precinto y prohibición del uso de las zona de piscina y zona deportivo-social por inestabilidad del terreno en el 2013, y, más recientemente, en el acuerdo plenario de 29-8-2019. Estamos ante daños continuados y el proceso continuará hasta la destrucción total, en tanto no se ejecute la obra de estabilización.

- Con fecha 23-11-2010 el Ayuntamiento acordó la ejecución subsidiaria de la obra de estabilización de la ladera, a día de hoy sin ejecutar, agravándose aún más los desperfectos y daños, siendo esa falta de obra de estabilización la causante directa de la situación de ruina del suelo y de los elementos de la urbanización adscritos a nuestra edificación y, causa directa de la lesión patrimonial que sufrimos por el demérito patrimonial de nuestra vivienda, junto con el resto de perjuicios que sufrimos.

El Ayuntamiento ha incumplido, **la obligación legal de conservación y mantenimiento de la urbanización y estabilización de la ladera, obligación que**

deriva del artículo 153 y 158 de la LOUA y artículo 65 del Reglamento de Gestión urbanística , en relación con el artículo 25 de la LBRL, así como en el apartado c, del artículo 51 de ese texto legal, y en la legislación urbanística anterior Ley del suelo 6/1998, Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento , Real Decreto 3288/1978 , de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de gestión Urbanística, y Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el reglamento de Disciplina Urbanística. Como responsable directo como propietario de la urbanización general, o en ejecución subsidiaria por el incumplimiento de la promotora XXXXX (hoy en concurso después de veinte años de inactividad municipal) a la que permitió vender y edificar sin recepcionar la urbanización y sin certificado final de obras.

Si no se ejercita, repercute en servicios mínimos y básicos cuya prestación corresponde realizarla al municipio (artículo 25.2.a) LBRL), además de que la falta de estabilización de la ladera es la causante directa de todos los daños y desperfectos en los elementos de urbanización general y Atarazanas adscritos a la vivienda , y de la ruina urbanística de nuestra edificación por ruina del suelo sobre el que está construido con peligro para la seguridad de las personas y bienes , y con la limitación de nuestros derechos de uso y disfrute como propietarios de la vivienda X de Atarazanas.

El hecho de que el Ayuntamiento no haya recepcionado la urbanización no impide que deba cumplir con la obligación de actuar por ejecución subsidiaria a costa de los obligados, pues la obligatoriedad de dicha intervención , no requiere ni presupone la recepción de las obras de urbanización, recepción que de haberse producido , determinaría la asunción directa de la obligación de conservación de las mismas, (artículo 153 LOUA). La intervención municipal queda aún más justificada por el hecho de haber otorgado (pese a requerimientos incumplidos para reparar, mantener y estabilizar la ladera) las licencias de primera ocupación , y el Ayuntamiento es responsable de vigilar que los propietarios de suelo urbano consolidado cumplan con las obligaciones previstas en las letras b y c del apartado C del artículo 51 de la LOUA.

Así pese a la situación de peligro y la necesidad de estabilizar la ladera, queda acreditado en los expedientes obrantes en ese Ayuntamiento, pese a diversas solicitudes , la inactividad o insuficiencia de la actividad del Ayuntamiento. El riesgo actual está reconocido por el Ayuntamiento en el acuerdo de Pleno de 29-8-2019 persistiendo el peligro para la integridad y seguridad de las personas y edificios y elementos de la urbanización general y de las interiores.

Inactividad e incumplimiento de la obligación de conservación y reparación por el Ayuntamiento, como propietario o, en ejecución subsidiaria , que no hace más que agravar el deslizamiento de la ladera y los daños ocasionados, tal y como señala el Tribunal Supremo en el Auto de 30 de octubre de 2019; *"necesariamente, habrá de realizarse conforme a un proyecto actualizado, pues la inestabilidad de la ladera, con el paso de los años (así el deterioro de la ladera y de las construcciones ha ido evolucionando desde el proyecto de estabilización de 2007, evidenciando un deslizamiento profundo y otro superficial que han dejado obsoleto el proyecto inicial) va a exigir otras actuaciones complementarias a las ya previstas ajustados a la realidad del momento en que la Sentencia hay de ejecutarse.*

QUINTA .- LESIÓN PATRIMONIAL POR DAÑOS Y PERJUICIOS POR DEMERITO PATRIMONIAL DE LA VIVIENDA N.º X DE ATARAZANAS DE CÁRMENES DEL MAR POR VICIOS RUINÓGENOS DEL SUELO SOBRE EL QUE ESTÁ CONSTRUIDA Y RUINA DE ELEMENTOS DE LA URBANIZACIÓN ADSCRITOS CAUSADOS POR LA INESTABILIDAD Y DESLIZAMIENTOS DEL TERRENO POR LA FALTA DE LA OBRA PREVIA DE ESTABILIZACIÓN DEL TERRENO EN LA URBANIZACIÓN GENERAL RESPONSABILIDAD DEL AYUNTAMIENTO , CONSECUENCIA DEL FUNCIONAMIENTO ANORMAL .

Los reclamantes adquirieron en propiedad en diciembre de 2002 una preciosa casa adosada con licencia de primera ocupación con vistas totales a la bahía de la Herradura y al monte en la urbanización Atarazanas con dos piscinas, zona de baños y duchas comunes y zona ajardinada con vistas a la bahía , próxima a la playa y centro de la Herradura , por la que se pagó la cantidad indicada.

Hoy, tras un proceso que se inició desde la entrega de la vivienda con graves daños en la urbanización general por deslizamiento del terreno , que se

ha ido extendiendo al resto de la urbanización general y urbanizaciones interiores y viviendas , nos encontramos con una vivienda construida sobre un suelo en ruina por deslizamientos del terreno y con elementos de la urbanización adscritos a la misma en ruina física, provocado por la falta de la obra de estabilización de la ladera en la urbanización general responsabilidad del Ayuntamiento de Almuñecar, directa como propietario o, en ejecución subsidiaria .

La ruina del suelo sobre el que está construida la vivienda por deslizamientos de terreno junto con la ruina física de elementos de la urbanización adscritos a la vivienda , como viales, acera , redes... y piscinas y zona social-deportiva, con la previsión de ruina física de la propia vivienda por el deslizamiento continuo de la ladera y daños de la urbanización general, es la causa del demérito patrimonial de la vivienda y del resto de los perjuicios que hemos y seguimos sufriendo , al existir un peligro para la seguridad de las personas y bienes causada por la urbanización general . Urbanización general responsabilidad del Ayuntamiento al haber autorizado la ejecución del Plan Parcial y proyecto de urbanización general sin ejecución previa de la obra de estabilización de la ladera con antecedentes de deslizamiento conocidos, haber concedido la licencia de primera ocupación sin recepcionar la urbanización general con graves d efectos constructivos, tal y como ha quedado acreditado en la Sentencia de la Audiencia 310 de 30-12-2016 y Auto del TS de 30-10-2019, e incumplir el acuerdo de ejecución subsidiaria adoptado por el propio Ayuntamiento paralizada desde el año 2010 . Por lo que todos los daños y perjuicios sufridos como propietarios de la vivienda X de Atarazanas son causado por el funcionamiento anormal del Ayuntamiento de Almuñecar, responsable de la urbanización general, e incumpliendo sus obligaciones en el ejercicio de las competencias urbanísticas..

La casa X de nuestra propiedad se sitúa en la urbanización Atarazanas , afectada por importantes daños que responden a un complejo cuadro progresivo de deslizamientos de ladera que a día de hoy afectan a los terrenos en que se emplaza dicha urbanización. Además suceden asientos diferenciales en construcciones sobre rellenos que se distribuyen por el conjunto de Cármes del Mar y afectan a la totalidad de las promociones o urbanizaciones, aunque con incidencia puntual y dispersa, y dichos deslizamientos presentan una evolución recurrente y progresiva , desde la entrega de las primeras viviendas en 2002-2003 , y se han agravado particularmente durante las lluvias de 2009 y 2010.

El vial de acceso sufre importantes desperfectos (vial 2 de acceso a la vivienda) , la piscina y zona deportiva (terrazas) declarada en ruina, precintada y prohibido su uso, habiendo sido denegada la obra de rehabilitación por el Ayuntamiento debido a la inestabilidad del terreno (acuerdo de 22-5-2019, 27-3-2013, entre toros) ,diversas viviendas han sido declaradas en ruina y demolidas op abandonadas.

El valor de la vivienda de nuestra propiedad sufre un demérito total al estar construida en una ladera inestable afectada por un proceso continuo de deslizamientos con importantes daños en los elementos de la urbanización adscritos al edificio, como viales de acceso, redes de saneamiento, de agua y gas, piscina, zona deportiva-social y demás elementos, habida cuenta de que no estamos en presencia de daños independientes, sino que unos traen causa de los surgidos en la urbanización general, pues ha sido la falta de estabilización de la ladera donde se ubica , la que ha generado el deslizamiento de la referida ladera, con los consiguientes daños en los elementos de la urbanización general y de la urbanización Atarazanas adscritos a nuestra vivienda directamente afectada por el proceso continuo de deslizamiento, lo cual determina la pérdida de valor patrimonial al ser una edificación en situación de ruina por la ruina del suelo sobre la que está construida. .

Tal y como ha quedado acreditado, consta en la Sentencia dictada con fecha 30 de diciembre de 2016 por la Audiencia Provincial de Granada (Sección tercera) en el rollo de apelación nº 283/2015, dimanente del juicio ordinario nº 308/2011 del Juzgado de Primera Instancia nº 12 de Granada , y en el Auto del Tribunal Supremo dictado en Casación e Infracción procesal nº1825/2017 por el que declara firme la Sentencia de la Audiencia,

Tras la venta de la vivienda bajo la apariencia de legalidad de la licencia de primera ocupación concedida por el Ayuntamiento, la falta de conservación y reparación de la ladera por el Ayuntamiento como propietario

(art. 25 LBRL) o en ejecución subsidiaria , habiendo transcurrido más de diez años desde que el Ayuntamiento adoptara el acuerdo de ejecución , nos causa un daño y perjuicio irreparable con el demérito patrimonial de la vivienda al situarse en una urbanización en situación de ruina urbanística por vicios ruínógenos del suelo donde está construida (ruina funcional) , y con elementos de la urbanización general y de Atarazanas (piscina y terraza) en ruina física , viéndonos privados del uso y disfrute de la vivienda, habida cuenta de que, tal y como declara las Sentencias dictadas, no estamos en presencia de daños independientes, sino que unos traen causa de los surgidos en la urbanización general, pues ha sido la falta de estabilización de la ladera donde se ubica la urbanización en su totalidad, la que ha generado el deslizamiento de la referida ladera, con los consiguientes daños en la urbanización general y en las urbanizaciones interiores, y consecuentemente en nosotros como legítimos propietarios de las viviendas.

El Ayuntamiento con su inactividad y negligencia , tanto en la fase de planeamiento y ejecución, como en la fase de disciplina urbanística incumpliendo su obligación de autotutela ejecutiva, y sus obligaciones urbanísticas como la de conservación y reparación como responsable directo o subsidiario , es el causante de todos los daños y perjuicios sufridos por el demérito patrimonial de la vivienda por la ruina física de zonas y elementos de la urbanización general y de la urbanización Atarazanas adscritos a nuestra edificación , y ruina del suelo. Así como por todos los perjuicios sufridos, incluidos los daños morales ante la situación de incertidumbre, indefensión, pleitos , impacto paisajístico y temor por el progresivo deslizamiento de la ladera ante la falta de ejecución de las obras de estabilización por parte del Ayuntamiento que puede conducir al colapso total de la zona. (han pasado veinte años desde el comienzo de los daños al mismo tiempo que le entrega de las viviendas, y diez desde el acuerdo de ejecución subsidiaria), tal y como se declara en las Sentencias .

Sin embargo, el Ayuntamiento ha estado cobrando durante todo este tiempo los impuestos y tasas como suelo urbano con todos los servicios , cuando la urbanización general y el suelo donde está construido están en ruina. Vemos limitados nuestros derechos de uso y disfrute de la vivienda , sino que debemos seguir pagando el IB y los gastos de luz y agua, basuras, y gastos de mantenimiento a pesar de no poder disfrutar la vivienda.

Consultada una inmobiliaria de La Herradura , sobre posibilidades de venta o alquiler de nuestra vivienda, nos comunican que " Atarazanas es una de las áreas en peligro de esta urbanización. Hay movimientos de tierra visibles e muchos lugares , y que no pueden ofrecer esto a nuestros clientes. no ofrecen ni venden propiedades de las urbanizaciones Atarazanas, Calaiza y Pueblo.

SEXTA. DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA VERACIDAD DE LOS HECHOS ALEGADOS:

Se adjunta la siguiente

1. .- Copia de la Sentencia de 1ª Instancia
2. - Copia de la Sentencia de 2ª Instancia de 30-12-2016
3. - Copia del Auto de Inadmisión del Recurso de Casación dictado por el TS de 30-10-2019.
4. - Copia sentencia 452-2010
5. .- Contrato de compraventa y escritura de compraventa de la vivienda X
6. .- Acuerdo de primera ocupación 3-12-2002
7. .- Ruina del garaje bajo la piscina 27-3-2013. Denegación licencia 22-5-2019
8. .- Orden de precinto y prohibición d uso de la piscina y zona social-deportiva 1-4-2013.
9. .- Fotografías de la piscina antes del precinto por ruina y desde la vivienda
10. .- Copia de correo de inmobiliaria sobre la vivienda X
11. .- IBI
12. - Facturas agua , gas y electricidad vivienda
13. Cuotas de la comunidad de propietarios Atarazanas
14. Informe de valoración .

En cuanto a las resoluciones municipales, informes , expedientes, planes y proyectos a los que se hace referencia en esta reclamación patrimonial al Ayuntamiento de Almuñecar, me remito para su constancia a los expedientes administrativos obrantes en dicho Ayuntamiento :

- Plan Parcial 10 y todas las modificaciones del PP
- Expediente Proyecto urbanización Cármes del Mar

- Expediente de solicitud de Recepción de la Urbanización General. Daños y desperfectos en la urbanización general . Denegación de la recepción. .
- Licencia de Primer ocupación de la urbanización Atarazanas
- Licencias de primera ocupación de Pueblo, los Altos y resto de urbanizaciones de Cármenes del Mar
- Modificación del Plan parcial 2006-2007
- Licencia de obras 2007 para estabilización de ladera
- Orden de ejecución 2010
- Expediente de ejecución subsidiaria 2010
- Expedientes de ruina en Cármenes del mar. Expedientes de ruina en Urbanización Atarazanas.
- Ruina del garaje situado bajo la piscina Atarazanas
- Prohibición de uso y precinto de la piscina y terraza de la urbanización Atarazanas.
- Acuerdo 22-5-2019 de denegación de licencia de rehabilitación piscina
- Acuerdo plenario 22-5-2019 y 28-8-2019

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Constitución Española artículos 9.3, 103.1, 106.2 , 149.1.18 y 148.1.3
 Ley de Bases de Régimen Local. Competencia del Ayuntamiento., artículo 25 y concordantes.
 Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía
 RDL 1346/1976 por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo.
 Reglamento de Planeamiento urbanístico
 Reglamento de Gestión Urbanística. Artículo 38-39 y 40.
 Reglamento de Disciplina urbanística
 Ley del Suelo 6 /98 de 14 de abril de Suelo
 Ley 39/2015 , de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común. Artículo 67.
 Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del sector Público
 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre , por el que se aprueba el Texto Refundido de la LS.
 Jurisprudencia.

1.- RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR POR LA LESIÓN PATRIMONIAL QUE SUFRIMOS EN LA VIVIENDA X DE ATARAZANAS CAUSADA POR LA RUINA DEL SUELO SOBRE EL QUE ESTA CONSTRUIDA LA VIVIENDA SITA EN ATARAZANAS DE CÁRMENES DEL MAR (ALMUÑECAR) JUNTO CON LA RUINA FÍSICA DE ELEMENTOS DE LA URBANIZACIÓN ADSCRITOS A LA EDIFICACIÓN CAUSADOS POR LOS DAÑOS EN LA URBANIZACIÓN GENERAL CAUSADOS POR LOS DESLIZAMIENTOS DEL TERRENO POR LA FALTA DE LA OBRA PREVIA DE ESTABILIZACIÓN DE LA LADERA EN LA URBANIZACIÓN GENERAL CONSECUENCIA DEL FUNCIONAMIENTO ANORMAL DEL AYUNTAMIENTO. Artículos 32, 33 y 34 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre y artículo 103.1 de la Constitución Española .

De conformidad con lo dispuesto en los artículo 32, 33 y 34 de la Ley 40/ 2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y como ha quedado acreditado en los hechos descritos , el Ayuntamiento de Almuñecar es responsable de la lesión patrimonial que sufrimos como propietarios de la vivienda X de Atarazanas de Cármenes del Mar, por el demérito patrimonial de la vivienda al resultar afectada por la ruina del suelo sobre el que está construida y ruina de elementos de la urbanización general y privada, como viales de acceso , red de saneamientos, piscinas, zona ajardinada, al no haber sido ejecutada la obra de estabilización de la ladera previa a la ejecución de la urbanización general, consecuencia del funcionamiento anormal del Ayuntamiento por incumplimiento de sus obligaciones en el ejercicio de sus competencias urbanísticas , y además verse el Ayuntamiento obligado a su ejecución subsidiaria, en virtud de lo dispuesto en los artículos 153 y 158 de la LOUA en relación con el artículo 25 de la LBRL. Resultando agravada su responsabilidad al haber otorgado las licencias de primera ocupación y más licencias de edificación sin recepcionar la urbanización general sin certificado final de obra, otorgando una apariencia de legalidad para que la promotora XXXXXX pudiera vender y edificar más viviendas, en contra del interés público con una urbanización general con graves defectos y vicios constructivos y de los derechos de los reclamantes como propietarios individuales .

Con la ruina del suelo sobre el que está construida y de los elementos de la urbanización por causa de la urbanización general, tenemos una importante lesión patrimonial con la pérdida de valor de la vivienda al vernos privados de nuestros legítimos derechos de uso y disfrute tanto de la vivienda como de todos los elementos de la urbanización general y de la privada adscritos . En la actualidad somos propietarios de una vivienda, inmersa en una urbanización en ruina, con edificaciones demolidas o abandonadas, con el vial de acceso con peligro para la seguridad de las personas y bienes , con las piscinas , zona ajardinada, y baños y duchas comunes en ruina, precintados y prohibido su uso por el Ayuntamiento. Y ello, ha ocurrido de forma continuada desde la entrega de las primeras viviendas en el 2002-2003, a medida que pasan los años extendiéndose la inestabilidad y deslizamiento del terreno a toda la urbanización con la ruina física de elementos de la urbanización y viviendas, ante la inactividad del Ayuntamiento de Almuñecar.

"Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos , salvo en los casos de fuerza mayor o de daños que el particular tenga el deber jurídico de soportar.

El daño alegado habrá de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con la relación a una persona o grupo de personas .

Solo serán indemnizables las lesiones producidas al particular provenientes de daños que éste no tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley.

A la vista de los hechos acreditados, todos los requisitos exigidos por ley concurren en la lesión patrimonial que sufrimos:

1.- Daño real y efectivo .

La vivienda se encuentra en situación de ruina ante la ruina por vicios ruinógenos del suelo sobre el que está construida al verse afectada por el proceso continuo de deslizamientos de la ladera, y ruina física de elementos de la urbanización, con viviendas, infraestructuras, muros, piscinas, baños y duchas comunes, zona ajardinada, y elementos de la urbanización declarados en ruina física , demolidos o abandonados.

A día de hoy, la vivienda no presenta daños visibles y ha sido correctamente conservada a pesar del entorno de abandono e inseguridad, pero ante el proceso continuo de deslizamiento de ladera puede verse afectada en cualquier momento . Los elementos de la urbanización adscritos a la edificación se encuentran en ruina física prohibido su uso por el Ayuntamiento, " hasta que se realice la estabilización del terreno" y el suelo sobre el que está construida afectado por vicios ruinógenos por deslizamientos de la ladera ante la falta de la obra de estabilización de la ladera responsabilidad del Ayuntamiento.

Tenemos limitados y vulnerados nuestros derechos, viéndonos en una situación de absoluta indefensión ante la inactividad del Ayuntamiento de Almuñecar.

Compramos una vivienda , bajo una apariencia de legalidad con todos los permisos y autorizaciones del Ayuntamiento, y ahora nos encontramos con una vivienda en ruina por vicios ruinógenos del suelo y ruina física de elementos de la urbanización adscritos a la edificación, causados por la falta de la obra de estabilización de la ladera responsabilidad del Ayuntamiento de Almuñecar. Edificación que debemos mantener en perfectas condiciones , con el pago de los suministros de luz, agua y gas, junto con los gastos de comunidad , y pago de pleitos y de las correspondientes tasas e impuestos . (IBI, saneamiento)

La vivienda, tal y como declara la jurisprudencia , hay que entenderlo en un sentido amplio , comprensivo de los elementos anejos de la urbanización exterior. Así lo viene entendiendo la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales, pudiendo citar , entre otras, la SAP de Alicante de 01.02.2006 y SAP de Málaga de 06.10.05, y así lo recoge también la LOE 38/99, en su artículo 2.3 cuando afirma que se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio, siendo que esta ley ha venido a recoger la doctrina jurisprudencial existente al respeto, por lo tanto se aplica el citado artículo del Código civil, a los elementos de la urbanización por las razones expuestas".

En cuanto al concepto de ruina, " no debe quedar reducido al supuesto de derrumbamiento total o parcial de la obra (ruina física), sino que hay que extenderlo y ampliarlo a aquellos defectos graves que impidan el disfrute, la

norma utilización y habitabilidad por representar riesgo potencial de llegar a hacer inútil la edificación, que acrecienta el transcurso del tiempo, sino se adoptan las medidas correctoras , necesarias y efectivas .”(Sentencias de 13 de octubre de 1994 y 7 de febrero y 5 de mayo de 1995).

A lo que hay que añadir, los daños morales por la situación de temor, inseguridad, e indefensión que estamos sufriendo desde la entrega de la vivienda, viendo como a medida que pasaban los años se iba deteriorando todo el entorno, vivienda , elementos de urbanización, hasta la situación en que nos encontramos, ante la total pasividad del Ayuntamiento que ha incumpliendo sus obligaciones urbanísticas y legales como municipio (artículo 25 LBRL) .

2.- No concurre fuerza mayor, acreditado en la Sentencia de la AP de Granada de fecha 30-12-2016 y Auto del TS de fecha 30- 10- 2019.

3.- Relación de causalidad con el funcionamiento del servicio público .

Ha quedado acreditado en los hechos descritos que la lesión patrimonial por la ruina del suelo sobre el que está construida nuestra vivienda, y de los elementos de la urbanización en ruina adscritos a la misma ha sido causada por el funcionamiento del Ayuntamiento de Almuñecar, anormal y con incumplimiento de sus obligaciones legales urbanísticas.

La falta de estabilización de la ladera, causante de la situación de ruina de la vivienda X y de los elementos de la urbanización adscritos a ella, es consecuencia del funcionamiento anormal del Ayuntamiento de Almuñecar en todo el proceso constructivo y desarrollo urbanístico del Plan Parcial. El Ayuntamiento, **primero**, autorizó un proyecto de urbanización como si fuera un terreno estable siendo conocidos los antecedentes de deslizamientos, **segundo**,. ejecutada la urbanización general y con graves problemas constructivos, sin recepcionar y sin certificado final de obra , concedió la licencia de primera ocupación de las viviendas de Atarazanas y viviendas posteriores, (artículo 54 , 87, 154 de la LOUA, y legislación anterioren vigor); **Tercero**, autorizó una modificación del PP autorizando más licencias de edificación sobre una urbanización general sin recepcionar y con graves problemas de deslizamientos y defectos constructivos graves de la ladera , con edificaciones en ruina en la parte inferior de la ladera ; **y cuarto**, incumplió sus obligaciones de conservación, mantenimiento y reparación de la urbanización general como propietario o en ejecución subsidiaria , y sus propios acuerdos de fechas 20-1-2010 y 23-11-2010.

4.- Se trata de una lesión antijurídica indemnizable. Los reclamantes no tenemos el deber de soportar los daños y perjuicios sufridos con la limitación de nuestros derechos , consecuencia de la ruina del suelo y de los elementos de urbanización adscritos a la edificación causada por el deslizamiento de terreno de la urbanización general por la falta de estabilización previa de la ladera.

Conclusión: Mal funcionamiento del Ayuntamiento de Almuñecar al que hay que ligar causalmente el daño sufrido , lo que, sin perjuicio de la concurrencia de los agentes constructivos en el orden civil, obliga al Ayuntamiento a responder de los daños, conforme al artículo 106.2 de la CE , artículo 25 de la LBRL, y artículos 32 y 34 de la Ley 40/2015, teniendo los reclamantes derecho a ser indemnizados al tratarse de un daño individualizado, evaluable económicamente debido al funcionamiento anormal de un servicio público, sin que concurra supuesto alguno de fuerza mayor. Concorre la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Almuñecar por la lesión patrimonial que sufren los reclamantes por el demérito patrimonial de su vivienda X de Atarazanas junto con el resto daños y perjuicios, incluidos los daños morales, consecuencia del funcionamiento anormal del Ayuntamiento .

2.- **INDEMNIZACIÓN . EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA LESIÓN QUE SUFRIMOS.**

Valoración a los efectos del cálculo de la indemnización correspondiente a la lesión patrimonial que sufren los propietarios de la vivienda X situada en atarazanas de cármenes del mar por el demérito patrimonial y demás perjuicios ocasionados por ruina del suelo y de elementos de la urbanización adscritos a la edificación, causada por la falta de estabilización de la ladera en la urbanización general de Cármenes del Mar consecuencia del funcionamiento anormal del Ayuntamiento de Almuñecar en el ejercicio de sus competencias urbanísticas y/o como propietario directo o en ejecución subsidiaria a cargo de la promotora XXXXXX ; hechos acreditados en la Sentencia firme de la Audiencia Provincial de Granada de 30 de diciembre de 2016, confirmada en Auto del Tribunal Supremo de fecha 30 de octubre de 2019 .

Normativa aplicable.-

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 32 y 34 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público , en relación con el artículo 106.1 de la Constitución :

" Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos salvo en los casos de fuerza mayor o de daños que el particular tenga el deber jurídico de soportar .

El daño alegado habrá de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con relación a una persona o grupo de personas."

Artículo 34

1.- *Sólo serán indemnizables las lesiones producidas al particular provenientes de daños que éste no tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley.*

2.- *La indemnización se calculará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la legislación fiscal, de expropiación forzosa y demás normas aplicables, ponderándose, en su caso, las valoraciones predominantes en el mercado.*

3: *La cuantía de la indemnización se calculará con referencia al día en que la lesión efectivamente se produjo , sin perjuicio de su actualización a la fecha en que se ponga fin al procedimiento de responsabilidad con arreglo al Índice de Garantía de la Competitividad, fijado por el INE, y de los intereses que procedan por demora en el pago de la indemnización fijada, los cuales se exigirán con arreglo a lo establecido en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General presupuestaria, o, en su caso, a las normas presupuestarias de las Comunidades Autónomas.*

4.- *La indemnización procedentes podrá sustituirse por una compensación en especie o ser abonada mediante pagos periódicos, cuando resulte más adecuado para lograr la reparación debida y convenga al interés público, siempre que exista cuerdo con el interesado.*

La indemnización por responsabilidad patrimonial debe abarcar todos los daños y perjuicios sufridos como propietarios de la vivienda X situada en Atarazanas de Cármes del Mar , afectada por la ruina del suelo sobre la que está construida (vicios ruinógenos del suelo) y con la ruina física de elementos de la urbanización tanto general como privada adscritos a la edificación, (acreditados en la Sentencia de la AP de 30-12-2016) causados por el funcionamiento anormal del Ayuntamiento de Almuñecar en el ejercicio de una función pública, y/o como propietario de la urbanización general causante de todos los daños y perjuicios.

La cuantía de la indemnización debe compensar íntegramente el daño sufrido , de acuerdo con el principio de reparación integral del daño debiendo abarcar tanto los económicos como morales .

Se adjunta informe de valoración por todos los daños y perjuicios sufridos como propietarios de la vivienda X consecuencia del funcionamiento anormal del Ayuntamiento de Almuñecar durante el desarrollo urbanístico del Plan Parcial , con la autorización de la licencia de primera ocupación sin la ejecución de la urbanización general por la promotora, y ocupadas las viviendas, sin la ejecución de la obra de estabilización y reparación , conservación y mantenimiento de la urbanización general.

1 -Lesión patrimonial por el demérito patrimonial de la vivienda.

La vivienda (edificación) se encuentra construida en una ladera con peligro constante de deslizamiento de terreno causado por la falta de estabilización de la ladera en la urbanización general. La edificación está construida sobre el suelo afectado por vicios ruinógenos por deslizamientos de la ladera sobre la que está construida, y con elementos de la urbanización fundamentales como vial de acceso, piscinas, zonas baños y duchas comunes, zona ajardinada, y redes de suministro adscritos en situación de ruina física .

Toda la urbanización, incluida la vivienda se encuentra inmersa en un proceso continuo de deslizamientos de la ladera que acabará afectando a la urbanización en su totalidad de no ejecutarse la obra de estabilización de la ladera en la urbanización general responsabilidad municipal. El proceso de deterioro hasta llegar a la situación en la que nos encontramos se inició en el 2002-2003, han transcurrido casi veinte años desde que comenzaran los primeros daños , y más de

diez años desde que el Ayuntamiento adoptara el acuerdo de ejecución subsidiaria sin que lo haya llevado a efecto .

Para determinar el valor de la lesión patrimonial de los reclamantes por todos los daños y perjuicios sufridos como propietarios de la vivienda en ruina por ruina del suelo habrá que estar a lo dispuesto en los artículos 34 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/ 2015, de 30 de octubre , por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con lo dispuesto en el artículo 34 y siguientes, de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, **ponderándose los valores predominantes en el mercado.**

La indemnización se calculará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la legislación fiscal, de expropiación forzosa y demás normas aplicables. La cuantía de la indemnización se calculará con referencia al día en que la **lesión efectivamente se produjo, sin perjuicio de su actualización** a la fecha en que se ponga final procedimiento de responsabilidad con arreglo al Índice de garantía de competitividad fijado por el INE, y de los intereses que procedan por demora en el pago de la indemnización fijada, los cuales se exigirán con arreglo a lo establecido en la Ley 47/2003 de 26 de noviembre , general presupuestaria, o, en su caso, a las normas presupuestarias de las Comunidades Autónomas.

La indemnización procedente podrá sustituirse por una compensación en especie o ser abonada mediante pagos periódicos, cuando resulte más adecuado para lograr la reparación debida y convenga al interés público, siempre que exista acuerdo con el interesado.

La vivienda (edificación) se encuentra construida en una ladera con peligro constante de deslizamiento de terreno causado por la falta de estabilización de la ladera en la urbanización general. La edificación está construida sobre el suelo afectado por vicios ruinosos por deslizamientos de la ladera sobre la que está construida, y con elementos de la urbanización fundamentales como vial de acceso, piscinas, zonas baños y duchas comunes, zona ajardinada, y redes de suministro adscritos en situación de ruina física .

Toda la urbanización, incluida la vivienda se encuentra inmersa en un proceso continuo de deslizamientos de la ladera que acabará afectando a la urbanización en su totalidad de no ejecutarse la obra de estabilización de la ladera en la urbanización general responsabilidad municipal. El proceso de deterioro se inició en el 2002-2003, a causa de la autorización del proyecto de urbanización y licencias de primera ocupación por el Ayuntamiento , y " a posteriori" por la inactividad municipal en relación con la urbanización general , los daños y vicios graves se ha ido extendiendo por toda la urbanización. Han transcurrido casi veinte años desde que comenzaran los primeros daños , y más de diez años desde que el Ayuntamiento adoptara el acuerdo de ejecución subsidiaria sin que lo haya llevado a efecto .

Para determinar el valor de la lesión patrimonial de los reclamantes por todos los daños y perjuicios sufridos como propietarios de la vivienda en ruina por ruina del suelo habrá que estar a lo dispuesto en los artículos 34 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/ 2015, de 30 de octubre , por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con lo dispuesto en el artículo 34 y siguientes, de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, **ponderándose los valores predominantes en el mercado.**

La indemnización se calculará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la legislación fiscal, de expropiación forzosa y demás normas aplicables,La cuantía de la indemnización se calculará con referencia al día en que la **lesión efectivamente se produjo, sin perjuicio de su actualización** a la fecha en que se ponga final procedimiento de responsabilidad con arreglo al Índice de garantía de competitividad fijado por el INE, y de los intereses que procedan por demora en el pago de la indemnización fijada, los cuales se exigirán con arreglo a lo establecido en la Ley 47/2003 de 26 de noviembre , general presupuestaria, o, en su caso, a las normas presupuestarias de las Comunidades Autónomas.

La indemnización procedente podrá sustituirse por una compensación en especie o ser abonada mediante pagos periódicos, cuando resulte más adecuado para lograr la reparación debida y convenga al interés público, siempre que exista acuerdo con el interesado.

Siendo la causa de los daños y ruina del suelo y elementos de la urbanización la falta de estabilización de la ladera en la urbanización general , la cuantía de

la indemnización debe calcularse con referencia al día en que la lesión se produjo, entendiéndose que siendo continuados comenzó en el momento de la autorización del proyecto de urbanización sin estabilización de la ladera, o en el momento de la firma de la escritura al haber sido concedida por el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación sin haber sido ejecutada la urbanización por la promotora .

Debiendo calcularse la indemnización con referencia al día en que la lesión efectivamente se produjo;

desde 2002-2003, momento en que el Ayuntamiento concedió la licencia de primera ocupación sin terminar la urbanización general sin la estabilización de la ladera causante de todos los graves daños y defectos constructivos, la indemnización habrá de calcularse tomando como referencia el precio de adquisición debidamente actualizado hasta la total terminación del procedimiento, a la que habrá que añadir todos los perjuicios ocasionados por el mantenimiento de la vivienda, gastos en la vivienda, IBI indebidamente cobrado por el Ayuntamiento , y por los daños morales .

Descripción de la vivienda en el momento de la adquisición :

Vivienda de 151,60 m² con vistas directas a la playa y bahía de la Herradura, con dos terrazas y patio con jardinera y fuente, a tres minutos en coche y 20 minutos andando de la playa y centro de la Herradura, en preciosa urbanización privada con dos piscinas comunitarias, baños con duchas comunes y zona ajardinada con vistas directas a la bahía .

La vivienda consta de tres plantas. En la planta baja: salón, cocina y aseo . Garaje. Planta primera, tres habitaciones dobles con baño completo . Segunda planta (torreón): habitación dobel con terraza y baño completo .

Valor de adquisición: 210. 358,25€ actualizado hasta la finalización del procedimiento, al que hay que descontar el valor del suelo como rústico al carecer de urbanización general.

Gastos mobiliario e instalaciones en la vivienda según recibos y facturas que se aportan.

- 147,90 € electricidad
- 2.955 € . (Cortinas) XXXXXX tapicería
- 532,03 € Muebles X
- 3766 € Aire Acondicionado (Centro comercial X)
- 381,50 € Colchones. Muebles X
- 400 € Mampara. Muebles X
- 700 € Colchones. Muebles X
- 1124 € Mueble exterior
- 2187 € Muebles habitación principal (X)
- 879 €. Personas X

Total 13072 €

Total adquisición: 223. 430,25 € , sin perjuicio de su actualización a la fecha en que se ponga final procedimiento de responsabilidad .

Si por el contrario, el Ayuntamiento entiende que el momento en que se produjo la lesión es el momento de efectuar la reclamación , para calcular la indemnización corespondiente al demérito patrimonial de la vivienda habrá que estar al valor de mercado actual de una vivienda de esas características , situación , vistas que no resulte afectada por el problemas de ruina del suelo y de los elementos de la urbanización, descontando el valor del suelo rústico .

En planta primera: tres hermosas habitaciones con baño completo con bañera de hidromasaje.

En planta segunda (torreón) : habitación con terraza con vistas totales a la bahía y baño completo.

La vivienda cuenta con aire acondicionado y calefacción de gas, y está completamente amueblada con muebles de calidad.

El valor de mercado en la zona de Atarazanas resulta imposible de determinar dada la situación de ruina en que se encuentra la urbanización Atarazanas y la próxima de Pueblo y no haber operaciones de compraventa . El demérito patrimonial es la pérdida de valor de la vivienda.

Consultado el portal inmobiliario Idealista, se han analizado los precios de inmuebles de similares características en la Herradura . Sin embargo, la vivienda de los reclamante cuenta con una excelente ubicación al contar con vistas directas a la bahía y además estar próxima a la playa y al centro.

Chalet adosado en Marina del Este con vistas directas al mar en urbanización privada. Ref IS425. 600.000 €.

Chalet adosado en venta en calle Encina. Los Cármenes . Tres plantas . Ref anuncio 87894864. 450.000 €.

Chalet adosado . Tres plantas. Anuncio 28021969. 440.000 €

Valor medio / metro cuadrado: 2.888 . €/ m².

Valor actual vivienda X : 475.000 € si no estuviera afectada por la ruina de la urbanización general.

- Valor actual vivienda - valor del suelo rústico : 475.000 € . Al que habrá que descontar el valor del suelo como rústico.

2- Gastos de mantenimiento de la vivienda a pesar de la situación de ruina del suelo y urbanización , con peligro para personas y bienes hemos tenido que seguir manteniendo todos los suministros de los servicios de Agua (36, 31 trimestral) , Luz (18,30 € mensuales) y gas, (9,60 € bimensual) y mantenimiento en general. Gastos comunidad (121,07 € mensuales) Se aportan últimos recibos mensuales de suministro y de comunidad : **1875,28 € anuales**, desde el 2002. (18 años) Total mantenimiento **33. 755,04 €** sin perjuicio de su actualización a **la fecha en que se ponga final procedimiento de responsabilidad .**

3.- .- IBI. Devolución del IBI indebidamente cobrado por el Ayuntamiento, por vulneración del principio de capacidad económica .

IBI indebidamente cobrado por el Ayuntamiento desde el 2002 hasta su efectivo pago . El Ayuntamiento ha estado cobrando el IBI como si de suelo urbano con todos los servicios se tratara cuando tanto la urbanización general como la privada se encuentran en ruina por deslizamientos del terreno donde está construida .

Se solicita la devolución de las cuotas desde el 2003 hasta la total finalización total del procedimiento , del IBI indebidamente cobrado al no contar con los servicios de suelo urbano y encontrarse el suelo sobre el que está construida la vivienda y urbanización, en ruina causada por la actuación municipal. Ultima cuota 2020.

779, 08 € Total 18 años 14.023,44 € sin perjuicio de su actualización a la fecha en que se ponga final procedimiento de responsabilidad . .

El Ayuntamiento de Almuñecar no puede tributar por un inmueble sobre valores ficticios, por tratarse de una edificación en situación de ruina por vicios ruinónegos del suelo sobre el que está construida junto con la ruina física de elementos de la urbanización, causados todos ellos por los daños de la urbanización general por la falta de obra de estabilización previa de la ladera a la ejecución de la urbanización general.

La Sentencia de Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014 (RJ 2014/3359) sentó la necesaria convergencia entre valores urbanísticos, catastrales y de mercado.

La Jurisprudencia evidencia, de un lado, la necesidad de que valor urbanística y fiscal viajen unidos, para lo bueno y para lo malo, y de otro lado, que no puede tributarse por una edificación sobre valores ficticios.

Nos encontramos con una edificación junto con los elementos adscritos de la urbanización general y privada en ruina por inestabilidad del terreno.

La liquidación del IBI por parte del Ayuntamiento demandado que evidencia un enriquecimiento injusto por parte del Ayuntamiento que está cobrando por una edificación en situación de ruina pero además por causa del funcionamiento anormal del propio Ayuntamiento, que permitió una urbanización general con graves defectos constructivos , y siendo concedidas las licencias de primera ocupación de las viviendas por el Ayuntamiento sin recepcionar la urbanización general sin certificado final de obra, el Ayuntamiento tampoco cumplió con la obligación legal de conservación, reparación y mantenimiento de la urbanización general.

Y ello supone la lesión del principio de capacidad económica que se encuentra recogido en el artículo 31.1 de la CE, de lo que deriva que está prohibido gravar riquezas aparentes o inexistentes tal y como ha señalado de manera reiterada el tribunal Constitucional y por inexistentes ha de reputarse la riqueza apreciada sobre una clasificación urbanística anclada " en una urbanización en ruina declarada por Sentencias.

Estamos ante una exacción sin justo título, por la situación sobrevenida , causada, además, por el funcionamiento anormal del Ayuntamiento de Almuñecar.

3.- Daños morales. A razón de 3000 € anuales desde el 2002 hasta la finalización del procedimiento por daños morales: por la incertidumbre, inseguridad y sufrimiento al vernos rodeados por un entorno desolador en ruina con edificaciones demolidas o semidemolidas o abandonadas, con el temor de vernos afectados por el deslizamiento del terreno de la urbanización general , debiendo mantener la vivienda con los gastos de comunidad y suministros, infraestructuras en ruina o con graves desperfectos como el vial de acceso con peligro para la seguridad de las personas y bienes, gastos por pleitos, impacto paisajístico, privación del uso y disfrute de las piscinas , zona ajardinada y baños y duchas desde el 2013 por la prohibición de uso por parte del Ayuntamiento, abandono sufrido por las instituciones, y en especial del Ayuntamiento de Almuñecar titular de las competencias urbanísticas y falta de autotutela ejecutiva, incumplimiento de sus obligaciones. Inactividad del Ayuntamiento que, además ha contribuido ha agravar los problemas de viviendas e infraestructuras haciendo más costosa su reparación que si se hubiera actuado con prontitud.

Cantidad total reclamada en concepto de indemnización, es la resultante de la aplicación de las cantidades resultantes calculadas sin perjuicio de su correspondiente actualización hasta la total finalización del procedimiento de responsabilidad patrimonial de la forma siguiente:

1.- Total adquisición: 223. 430,25 € , sin perjuicio de su actualización a la fecha en que se ponga final procedimiento de responsabilidad .

2- Gastos de mantenimiento de la vivienda: 1875,28 € anuales, desde el 2002. hasta la fecha en que se ponga final procedimiento de responsabilidad, con la correspondiente actualización de cada cantidad anual .

3.- IBI indebidamente cobrado por el Ayuntamiento desde el 2002 (779,08 x 18 años) hasta su efectivo pago en que se ponga final procedimiento de responsabilidad con la correspondiente actualización de cada cantidad anual .

4.- Por daños morales . A razón de 3000 € anuales desde el 2002 hasta la finalización del procedimiento y con la correspondiente actualización de cada cantidad anual .

En virtud de lo expuesto, se solicita de ese Ayuntamiento de Almuñecar, en base a los criterios expuestos **la cantidad de 325 208, 73 € a la fecha actual**, sin perjuicio de su correspondiente actualización hasta la total finalización del procedimiento de responsabilidad patrimonial de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos.

Si se estima que la indemnización debe calcularse con referencia a la fecha de la reclamación, la cuantía de la indemnización corresponderá al valor actual del mercado de una vivienda de esas características, 475.000 € descontando el valor del suelo como rústico,

Que, habiendo presentado este escrito de solicitud de reclamación de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Almuñecar, por los daños y perjuicios sufridos como propietarios de la vivienda X de Atarazanas, causados por la situación de ruina en que se encuentra el suelo sobre el que está construida la edificación y elementos de la urbanización adscritos a la edificación causados por la urbanización general debido a la falta de obra previa de estabilización en la urbanización general, consecuencia del funcionamiento anormal del Ayuntamiento de Almuñecar , y tras la legal y oportuna tramitación, se dicte resolución por la que estimada la reclamación planteada satisfaga a XXXXXX y a XXXXX, propietarios de la vivienda de referencia, la cantidad de **325 208, 73 € a la fecha actual €** por los daños y perjuicios sufridos de acuerdo con el desglose anteriormente expuesto , sin perjuicio de la correspondiente actualización a la finalización del procedimiento con los criterios anteriormente expuestos.

SEGUNDO: Con fecha 3/08/2021 y mediante resolución de alcaldía número 2977 se admitió a trámite la solicitud, lo que se notificó a la interesada con fecha 3/08/2021, conforme consta identificador número 3401786610921896cbcb.

TERCERO: Con fecha 3 de agosto de 2018 se solicita informe al área de ingeniería y urbanismo sobre cualquier extremo que pueda esclarecer lo ocurrido y dirimir la existencia o no de responsabilidad patrimonial por parte del Ayuntamiento, el cual se emite por parte del Director del Servicio de Urbanismo y Arquitecto municipal y el Director del Servicio de Ingeniería e Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos municipal, el 12 de enero de 2022 con el siguiente

tenor literal:

INFORME TÉCNICO.

CONSIDERACIONES sobre los HECHOS reflejados en el escrito.

La reclamación por responsabilidad patrimonial efectuada al Ayuntamiento de Almuñécar se fundamenta en el funcionamiento anormal del Ayuntamiento de Almuñécar en el ejercicio de sus competencias urbanísticas en la fiscalización, control e intervención del planeamiento, gestión y ejecución del desarrollo urbanístico del Plan Parcial 10 y/o como propietario de la urbanización general causante de los daños.

Para ello en el escrito de reclamación se exponen las razones que, según los reclamantes, les asisten, acompañadas de documentación que trata de acreditar lo alegado en dicho escrito. Es en el apartado de HECHOS donde se recogen las argumentaciones sostenidas por los reclamantes. Se procede seguidamente a informar sobre los aspectos técnicos que se aluden en los mismos.

HECHO PRIMERO.

Tras la descripción de hechos correspondientes a la adquisición de la vivienda por parte de los propietarios que realizan la reclamación de responsabilidad patrimonial al Ayuntamiento de Almuñécar, se señala:

"(...) Hoy en día, la vivienda se encuentra afectada por la ruina del suelo sobre el que está construida y por la de los elementos de la urbanización adscritos con la prohibición de uso y precinto por parte del Ayuntamiento, urbanización que ofrece un estado dantesco, con viviendas y edificaciones derribadas o abandonadas, con el vial de acceso con graves desperfectos con peligro para la seguridad de personas y bienes, con el uso de las piscinas y zonas ajardinadas precintadas, el suelo sobre el que está construida inestable con peligro de deslizamientos. Y todo ello, causado por la urbanización general ejecutada sin la ejecución de la obra previa de estabilización de la ladera, como ha quedado acreditado en las Sentencias citadas y se argumentará a continuación.

El Ayuntamiento, a pesar de no contar con los servicios propios de suelo urbano, por la ruina del suelo sobre el que se asienta la urbanización y con la urbanización general sin recepcionar por el Ayuntamiento por daños y defectos graves, desde el año 2002 ha ido girando los recibos por el IBI de la vivienda por su condición de suelo urbano, sin que se corresponda con la realidad; recibo de 31-8-2019 de 756,4 €, el último 2020, a los cuales nos remitimos para su constancia."

Debe advertirse que a la fecha no consta expediente de ruina específico sobre la edificación de Atarazanas, nº X, objeto de la reclamación de responsabilidad patrimonial, que es un inmueble habitable que cuenta con licencia de ocupación desde diciembre de 2002 (Decreto 2935 de 3 de diciembre).

De otro lado, no existe, desde el punto de vista técnico y urbanístico, el concepto de ruina de suelo, pues el término de ruina es sólo aplicable a construcciones o edificaciones, como se establecía en los artículos 157 -que contemplaba el supuesto de situación de ruina legal urbanística-, y el 159 -que lo hacía para la ruina física inminente- de la LOUA (ver artículo 146 de la vigente LISTA).

Tampoco es precisa la consideración realizada de que el Ayuntamiento no recepcionó la urbanización general por daños y defectos graves. Es cierto que se produjeron actos de recepción donde se detectaron carencias a resolver, y por ello, existen recepciones parciales. En todo caso, las diversas promociones de edificación obtuvieron licencia de primera ocupación facultando su habitabilidad.

Además, el otorgamiento de la licencia de ocupación, caso del inmueble sobre el que se centra la reclamación patrimonial interpuesta, supuso el reconocimiento para dicho inmueble de ajustarse el mismo a la licencia de edificación previamente concedida y contar con los servicios propios de un suelo urbano que la hacía apta para su habitabilidad, cuestión corroborada por la ocupación y capacidad de disfrute del inmueble que se viene haciendo desde entonces.

Sí es cierto que existen edificaciones y construcciones de la urbanización privada de Atarazanas que han sido precintadas para su uso, tras las correspondientes declaraciones de ruina inminente, al observarse daños evidentes en su estructura en las inspecciones técnicas realizadas que condujeron a dicho estado.

Tal es el caso de la zona de piscina común y locales inferiores, y de las viviendas desalojadas buscando la seguridad de sus ocupantes y de terceros. Se reitera que la vivienda de la que se realiza la reclamación patrimonial carece de expediente de declaración de ruina.

HECHO SEGUNDO.

Se hace referencia a los daños graves de desperfectos en la urbanización general y en la suburbanización

Atarazanas en la que se encuentre la edificación.

Se recuerda que diferentes urbanizaciones del ámbito de Cármenes del Mar (Los Altos, Atarazanas, Pueblo y Caliza), han actuado con reclamaciones patrimoniales contra los promotores, empresas constructoras, empresas responsables de los estudios geotécnicos y técnicos responsables civiles de la edificación de dichos inmuebles, habiendo un procedimiento específico judicial -P.O. 308/2011-, con sentencia del Juzgado de Primera instancia nº12 de Granada, de fecha 3 de noviembre de 2014, donde se condenó solidariamente a promotores, empresas constructoras y geotécnicas y profesionales técnicos por los daños materiales derivados de los vicios y defectos constructivos reclamados por los demandantes, tanto en la urbanización general como en las urbanizaciones interiores.

Dicha sentencia, entre otras cuestiones, condena a los demandados a reparar los defectos en las suburbanizaciones afectadas y a ejecutar las obras de estabilización de la ladera conforme al proyecto del ingeniero de caminos, canales y puertos D. XXXXXX, que además se señala debe ser actualizado respecto al documento de 2007. Apelada ante la Audiencia Provincial, ésta desestima con fecha 30 de diciembre de 2016 la mayoría de los recursos presentados por los demandados, eximiendo sólo a la mercantil XXXXXX de responsabilidad en los daños por defectos constructivos en las sub-urbanizaciones de Atarazanas, Pueblo y Balcón. Se inadmiten definitivamente los recursos de casación interpuestos ante el Tribunal Supremo el 30 de octubre de 2019. Por tanto, las reclamaciones de daños materiales a que alude para la urbanización general y las sub-urbanizaciones interiores que se han sustentado en dicho P.O. 308/2011 cuentan con obligados identificados, debiéndose, en todo caso, llevar a cabo la ejecución de la sentencia dictada.

De otro lado, los desperfectos producidos en la urbanización general han sido posteriores a la concesión de licencias de ocupación en el caso de la vivienda de Atarazanas, nº X. Obsérvese que la licencia de ocupación del conjunto residencial de la urbanización Atarazanas de 72 viviendas promovida por XXXXXX se concede por Decreto nº 2935 de fecha 3 de diciembre de 2002, es decir, en una fecha muy anterior a los desperfectos detectados que hoy padece la urbanización general, y también, la propia urbanización interior del mencionado conjunto residencial. No puede inferirse, por tanto, que el Ayuntamiento era concededor de defectos graves en la urbanización general o en la urbanización privada del conjunto residencial de Atarazanas que impidiesen la habitabilidad del conjunto en el momento del otorgamiento de la licencia de ocupación.

De otro lado, dada la situación de deterioro y daños materiales con que la urbanización del conjunto residencial Atarazanas presenta en 2019, conocido ya el problema de deslizamiento que afecta al ámbito en general, y siendo explícitas las patologías que dañan el ámbito de la piscina de la suburbanización de Atarazanas que llevaron a decretar la ruina sobre la zona de piscina, zonas de baños y duchas comunes por acuerdo de 27 de marzo de 2013, que precintó su acceso y prohibió el uso de dicho ámbito, no puede considerarse más que como ajustada a un funcionamiento normal de la administración municipal la denegación de la licencia de obras de rehabilitación de la zona de dicha piscina solicitada por la Comunidad de Propietarios de Atarazanas en 2019, que en dicha fecha ya era concededora de la sentencia de primera instancia confirmado en apelación que identificaba a los responsables civiles de los desperfectos que les afectaban.

Por otro lado, es evidente que las lesiones o patologías apreciadas en determinados inmuebles que debieron ser desalojados y clausurados en su uso, pueden tener como causa los deslizamientos profundos producidos en la ladera. No es el caso a la fecha del inmueble de Atarazanas, nº X, que no está afectado de expediente específico de ruina y que, en el caso de los defectos constructivos de su sub-urbanización -Comunidad de Atarazanas-, cuenta ya hoy con sentencia firme sobre los obligados a responder de dichas deficiencias.

Además, se reconoce en el propio escrito y en el desarrollo de este Hecho Segundo que los deslizamientos se manifiestan de manera fehaciente desde 2010, ocho años después de concedida la licencia de ocupación a la vivienda por la que se efectúa la solicitud de responsabilidad patrimonial, por lo que no puede atribuirse en modo alguno, desde el punto de vista técnico, a un funcionamiento anormal de la administración municipal en el procedimiento de concesión de licencia para edificar y posterior licencia de primera ocupación, en cuanto a los deberes de control urbanístico en la solicitud de licencia, y de control de lo ejecutado en relación con la vivienda que nos ocupa y su dotación de infraestructuras que competen en dichos actos al Ayuntamiento de Almuñécar.

Por otra parte, no existe aprobación definitiva alguna de Modificación Puntual en el año 2006-2007. La Modificación Puntual nº 108, iniciada en dicha fecha, fue anulada durante su tramitación. Tampoco existen concesiones de licencias de edificación y ocupación con fecha posterior a 2007 para las urbanizaciones afectadas por el deslizamiento profundo de la ladera.

Todas las licencias de edificación de las promociones de Atarazanas, Pueblo, Altos, además de las de las viviendas en Calaíza y Casas Especiales, así como de las promociones desarrolladas en las parcelas ZRE.1, ZRE.5 y ZHC.9, se concedieron con anterioridad a 2007 -la más cercana en mayo de 2003, y concretamente, las correspondientes a las sub-urbanizaciones Pueblo y Atarazanas, y las de las viviendas de Calaíza y Casas Especiales, afectadas por patologías en diversos grados, antes de 2002-. La de la suburbanización Atarazanas fue concedida a XXXXXX por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno Local de fecha 3 de abril de 2000. Igualmente, las licencias de ocupación de dichas promociones fueron concedidas también con anterioridad a 2007 -la más reciente en noviembre de 2005, y concretamente las mencionadas urbanizaciones y casas afectadas por patologías diversas, antes de 2005-. La correspondiente a la ocupación de la sub-urbanización Atarazanas fue concedida por Decreto 2935 de fecha 3 de diciembre de 2002. De existir otras licencias de obras, pudieran tratarse de obras de mantenimiento y conservación de la edificación, que no pueden negarse mientras no decaiga el uso de la edificación -caso de las construcciones declaradas en ruina inminente, desalojadas en el caso de viviendas y prohibida su utilización para otras construcciones o instalaciones-.

En cuanto al procedimiento de ejecución subsidiaria que se alude en relación con las obras de estabilización ordenadas a XXXXXX iniciado en el año 2010, permitirían la reparación de las deficiencias de la urbanización general producidas por el deslizamiento, pero no afectaría a las deficiencias constructivas de las sub-urbanizaciones, para las que existen otros obligados identificados en la sentencia del procedimiento ordinario 308/2011. Por otra parte, en cumplimiento de la sentencia dictada en relación con el P.O. 11034/2015 por parte del TSJA, el Ayuntamiento ha iniciado el estudio de la ejecución de un vial previsto en el PGOU-87 de Almuñécar, que permitiría un doble acceso a la urbanización de Cármenes del Mar, lo que no implica de manera necesaria la no accesibilidad total de las otras urbanizaciones, cuyos viales a la fecha, no han sido clausurados en su totalidad, siendo aún factible el acceso rodado a las urbanizaciones de Atarazanas y Pueblo.

No puede afirmarse que la vivienda ubicada en Atarazanas, nº X se encuentre en ruina urbanística, pues no existe expediente de ruina alguno sobre ella, ni está impedido a la fecha su uso.

En todo caso, no ha existido funcionamiento anormal de la administración municipal en sus deberes de control urbanístico en los actos de concesión de licencias de edificación y licencias de primera ocupación para el caso de la vivienda nº X de Atarazanas, actos que son firmes y no han sido recurridos, ni por tanto anulados, en ningún momento. Tampoco puede sostenerse que ha habido inactividad municipal, puesto que se reconoce las visitas periódicas de técnicos para interesarse por el estado de seguridad de los inmuebles, así como acciones promovidas desde el Ayuntamiento para el seguimiento del deslizamiento de la citada ladera.

HECHO TERCERO.

Punto 1.

En el punto 1 de este hecho se describen las actuaciones de las empresas geotécnicas y técnicos que intervienen en la redacción de la figura de desarrollo del Plan Parcial y proyecto de urbanización y su ejecución, cuyas

competencias y responsabilidades técnicas son las que acreditaron en su momento las soluciones adoptadas que, si se han demostrado insuficientes, nada tienen que ver con el ejercicio de las competencias municipales en la tramitación urbanística, que se limitan al cumplimiento de la legislación urbanística que obliga a dicha administración. Se debe nuevamente considerar que los servicios técnicos municipales efectúan funciones de control técnico y jurídico sobre los documentos que se presentan para su tramitación y autorización a nivel urbanístico, pero no constituyen oficinas de control técnico de los documentos que suscriben profesionales habilitados, competentes y responsables de las decisiones que adoptan.

El deber de control urbanístico del Ayuntamiento no chequea ni audita cálculos y determinaciones técnicas de los diferentes proyectos que se presentan en los trámites de autorizaciones y licencias, responsabilidad exclusiva de sus técnicos redactores, así como es atribuible, en la ejecución de las obras correspondientes, a la dirección técnica facultativa correspondiente.

Por tanto, desde los servicios técnicos de la administración municipal se controla el estricto cumplimiento de la legalidad urbanística que ampara los desarrollos urbanísticos y los actos edificatorios en los trámites de autorizaciones y licencias de obras, y en el trámite de ocupación, el control se dirige a la comprobación de la pertinente correspondencia entre lo ejecutado y lo estipulado en la licencia concedida o en la autorización efectuada. De este modo, un proyecto de edificación que solicita licencia es controlado en el cumplimiento de los parámetros urbanísticos que le son de aplicación, no en las determinaciones de índole técnica -cimentación y estructura, instalaciones, soluciones constructivas de aislamiento e impermeabilización, etc.-, que son exclusiva responsabilidad del técnico o técnicos que las suscriben. Igualmente en el desarrollo de un Plan Parcial y su Proyecto de Urbanización, como en el caso del Plan Parcial P10 Cármenes del Mar, el control municipal implicó la verificación del cumplimiento de las condiciones urbanísticas de desarrollo y de ejecución establecidas por el PGOU-87 de Almuñécar, que con su aprobación definitiva había declarado aptos para urbanizar dichos terrenos, y en el caso del proyecto de urbanización, de su adecuación al Plan Parcial aprobado que lo sustentaba y al cumplimiento de las normas de urbanización de aplicación en su momento.

Es por ello que la sentencia firme del P.O. 308/2011 identifica los obligados, por sus responsabilidades civiles, a responder de los defectos constructivos de la urbanización general y de las sub-urbanizaciones, y en su caso, de las edificaciones afectadas.

Nuevamente se confunde la existencia de actos de recepciones municipales de obras de urbanización donde se señalan deficiencias a subsanar, con el problema posterior surgido tras la movilización de deslizamientos a gran profundidad a partir de 2007, siendo muy anterior la licencia de primera ocupación otorgada a la sub-urbanización Atarazanas, en 2002, la cual en ningún caso ha resultado recurrida ni, por tanto, anulada.

Punto 2

La insuficiencia o defectos del proyecto de urbanización que se señalan en este punto, haciendo referencia a la sentencia del P.O. 308/2011, redundan en defectos achacables a los responsables técnicos de la redacción del proyecto, como lo acredita la condena a reparar dichas deficiencias a los diferentes demandados, donde no aparece el Ayuntamiento.

Punto 3

Al no estar entre las competencias municipales las de ejercer de oficina del control técnico de las determinaciones de los proyectos de ejecución y/o urbanización, y limitarse al cumplimiento de la legalidad de los mismos desde el punto de vista urbanístico y de la normativa municipal de aplicación, no puede haber causas imputables a una actuación municipal negligente a sabiendas de la existencia de un problema como el del deslizamiento de la ladera, que reiteradamente el escrito demuestra que es atribuible a una falta de competencia o cuidado profesional de los diferentes técnicos y empresas consultoras contratadas por el promotor de la actuación que no identificaron adecuadamente los problemas a resolver por deficiencias en la redacción de los proyectos técnicos y en la adopción de medidas oportunas en la ejecución de las obras de urbanización y/o edificación. Así lo identifica la sentencia firme del P.O. 308/2011, que atribuye la responsabilidad de lo ocurrido a efectos de siniestros

a los autores del proyecto de urbanización general y de las ejecuciones de las obras de las diferentes promociones, atendiendo a los diferentes razonamientos que aparecen tanto en la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 12, como por la Audiencia Provincial.

Vuelve por tanto a confundirse los límites de las competencias de control urbanístico atribuibles al Ayuntamiento, que en ningún caso implican la supervisión de las decisiones técnicas que adoptaron los profesionales habilitados y competentes autores de los documentos técnicos de planeamiento de desarrollo, proyecto de urbanización y proyectos de edificación, y las direcciones técnicas facultativas de las ejecuciones de las obras de urbanización y edificación llevadas a cabo. En definitiva, la competencia municipal se ejerció adecuadamente en el control del cumplimiento de las condiciones de régimen urbanístico y normativas municipales de aplicación en las actuaciones tramitadas, cuestión que se produjo en los procedimientos de aprobación de planeamiento, otorgamiento de licencias, autorizaciones de urbanización y licencias de primera ocupación, actos administrativos firmes desde su concesión.

De otro lado, se debe recordar que los actos administrativos municipales de otorgamiento de licencias de edificación y de autorizaciones son actos reglados no discrecionales. Es decir, que el otorgamiento de licencias de edificación sobre suelos que permiten la materialización de un aprovechamiento no es un acto graciable, sino que deviene del cumplimiento de unos parámetros urbanísticos que controla urbanísticamente el Ayuntamiento. Por tanto, parece cuando menos impreciso decir que las licencias concedidas se hicieron incumpliendo el Ayuntamiento sus obligaciones urbanísticas, pues no se acredita en modo alguno dicho incumplimiento, y siendo todos los actos administrativos realizados firmes a la fecha.

Es decir, todas las licencias concedidas en los ámbitos señalados en el escrito lo fueron en cumplimiento de un derecho edificatorio de sus propietarios que los proyectos presentados materializaban conforme a las normas urbanísticas de aplicación, sometiéndose al preceptivo control urbanístico efectuado por el Ayuntamiento en su momento, de los parámetros aplicables; y las licencias de primera ocupación otorgadas lo fueron al coincidir lo ejecutado con lo autorizado previamente en la licencia de edificación y considerando que los suelos contaban ya con el nivel de infraestructuras urbanas que le otorgaban condición de urbano consolidado, no siendo tampoco ninguno de dichos actos de concesión de primera ocupación recurridos ni anulados.

HECHO CUARTO.

Punto 1.

No se demuestra en el escrito que las aprobaciones del Plan Parcial, proyecto de urbanización, licencias de edificación y licencias de primera ocupación, supusieran actos administrativos irregulares que no respondiese al ejercicio estricto de control urbanístico y de la normativa municipal de aplicación exigible al Ayuntamiento de Almuñécar, debiéndose reiterar nuevamente que la administración municipal no cuenta con competencia de control técnico de la adecuación o calidad de las determinaciones de índole técnica no urbanística de los proyectos, cuyas deficiencias profesionales y los responsable de ellas quedan identificados en la sentencia del P.O. 308/2011 reiteradamente mencionada.

Punto 2

En cuanto a la inactividad como propietario del Ayuntamiento, debe recordarse que existe sentencia firme de marzo de 2020 que obliga al Ayuntamiento a tomar una serie de iniciativas en base al pronunciamiento del TSJA en el PO 1103/2015, que es cuestión distinta a la reclamación por responsabilidad patrimonial que se realiza sobre la vivienda nº X de Atarazana, no afectada de expediente de ruina y usable a la fecha de presentación de la reclamación.

Debe señalarse:

- Que no existe documentación que acredite que el Ayuntamiento era concedor de los deslizamientos profundos producidos previamente a los actos de aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.
- Que las soluciones técnicas para responder a los problemas geotécnicos que pudieran existir en el proceso de desarrollo y ejecución de la urbanización y sus edificaciones cuentan con responsables identificados en la sentencia firme

del P.O. 308/2011, donde el Ayuntamiento nunca fue identificado ni por los demandantes ni por la resolución del procedimiento como responsable civil de las deficiencias detectadas.

- Que la implementación de la ejecución subsidiaria que deviene de la ejecución de la sentencia dictada por el TSJA en el procedimiento 1103/2015, en todo caso, reconoce la aplicación de una ejecución subsidiaria que fue en su día iniciada por el Ayuntamiento, pero en ningún caso es demostrativa de que la actuación municipal esté en la causa o el origen de los daños causados.

Por otra parte, en este punto, se señala al Ayuntamiento como propietario de la urbanización que, al mismo tiempo, se dice no recepcionada, lo cual es una contradicción evidente. En todo caso, el deber de conservación del Ayuntamiento competiría exclusivamente a la urbanización general, no así a las deficiencias en las sub-urbanizaciones y edificaciones, tal y como expresamente señala la sentencia del PO 308/2011.

HECHO QUINTO.

En este caso se señala un concepto urbanísticamente inexistente como es el de "ruina del suelo". Se recuerda que los suelos son aptos o no aptos para su incorporación al proceso de urbanización. Los correspondientes al ámbito de "Cármenes del Mar", donde se enclava la sub-urbanización Atarazanas, fueron declarados como suelos urbanizables programados, aptos para urbanizar, con la aprobación definitiva del PGOU de Almuñécar en 1987 por parte de la administración autonómica. Fueron posteriormente desarrollados urbanísticamente mediante la aprobación de su preceptivo Plan Parcial y de un Proyecto de Urbanización para la ejecución de las determinaciones del planeamiento de desarrollo, que cumplieran con los condicionantes urbanísticos de régimen y normativa de aplicación propios del control municipal fijados desde el planeamiento general del término municipal y sus normas y ordenanzas.

En el propio desarrollo del hecho quinto se señala la "...previsión de ruina física de la propia vivienda", lo que implica un futurible, un hecho que aún no ha acontecido, y por el que no se podría actualmente exigir responsabilidad patrimonial, cuanto menos al Ayuntamiento, que no aparece entre los obligados a reparar los daños de las sub-urbanizaciones en la referida sentencia, y aún menos, de una edificación que no cuenta siquiera a la fecha con expediente de ruina.

El resto de apreciaciones contenidas en este hecho quinto carecen de soporte técnico. No se ha demostrado ni declarado, a la fecha, negligencia del Ayuntamiento en los procedimientos de aprobación del planeamiento de desarrollo, ni en la autorización del proyecto de urbanización, actos administrativos firmes que carecieron de recursos o anulaciones.

Se vuelve a reiterar que el control municipal carece de capacidad ni competencias para dictaminar sobre los análisis, cálculos y medidas de índole técnica no urbanística relacionados con las características geotécnicas del terreno, cálculo de sistemas de contención y/o estabilización, y decisiones estructurales de cimentación y sistemas portantes en urbanizaciones y edificaciones, al no constituir los servicios técnicos municipales organismo de control técnico, limitándose al control del régimen urbanístico y normativas municipales a aplicar.

Junto a ello, no todas las viviendas de las urbanizaciones afectadas por el deslizamiento, y concretamente, no todas las que forman parte de la sub-urbanización Atarazanas, están declaradas en ruina a la fecha. Entre las que no lo están y, por tanto, es posible su uso, se encuentra la de los reclamantes, Atarazanas nº X.

CONCLUSIONES.

Teniendo en cuenta las consideraciones recogidas en el presente escrito de carácter en relación con los hechos apuntados en la reclamación de responsabilidad patrimonial interpuesta ante el Ayuntamiento de Almuñécar referida a la vivienda nº X de Atarazanas, puede concluirse:

- La citada vivienda, Atarazanas nº X, de la sub-urbanización Atarazanas en la urbanización Cármenes del Mar, no cuenta a la fecha con expediente de ruina, no estando impedido el uso de la misma.

- La actuación municipal en relación con las aprobaciones del Plan Parcial P10 del PGOU-87 de Almuñécar, "Cármenes del Mar", con la autorización de su proyecto de urbanización, y con las concesiones de licencias de edificación y de primera ocupación de sus sub-urbanizaciones, son actos administrativos reglados

realizados conforme a procedimiento administrativo y firmes, sin que haya existido recurso alguno sobre los mismos ni, por tanto, revisión o anulación. Corresponden por tanto a un funcionamiento normal de la administración municipal en el ejercicio de sus competencias. Entre éstas no se encuentra la supervisión de las decisiones técnicas de índole no urbanística adoptadas por profesionales habilitados y competentes para la determinación de las medidas de estabilización, contención, sistemas portantes y de acabados de las urbanizaciones y edificaciones que se han ejecutado en el ámbito. Las deficiencias o inadecuaciones concernientes a dichas determinaciones técnicas que los proyectos redactados o la ejecución de los mismos hayan podido tener, deben atribuirse a la exclusiva responsabilidad civil de los profesionales suscriptores de los documentos de proyectos y directores de las obras correspondientes, como ha señalado la sentencia firme del P.O. 308/2011.

El Ayuntamiento no era conocedor de la existencia de problemas que impidiesen el desarrollo del planeamiento previsto ni la ejecución de las previsiones de urbanización y edificación para materializar el aprovechamiento otorgado por el PGOU-87 de Almuñécar en el ámbito de Cármenes del Mar -como los que se derivan de deslizamientos profundos de la ladera- en el momento de aprobación definitiva del Plan Parcial, ni el de la autorización de su proyecto de urbanización, ni en el de la concesión de licencias de edificación y de ocupación que atañen a la urbanización Cármenes del Mar ,y específicamente a la sub-urbanización Atarazanas, reiterándose que, en todo caso, correspondía a los promotores, constructores, empresas geotécnicas y profesionales contratados para la urbanización y edificación del ámbito, adoptar cuantas soluciones fuesen necesarias para solventar la problemática técnica a resolver en el ámbito, cuestión que ha sido dirimida y sentenciada en el PP.O. 308/2011.

- Una vez devenido el problema del deslizamiento de la ladera a partir de 2007, el Ayuntamiento dio orden a la promotora XXXXXX, del grupo XXXXXX, de ejecutar las obras de estabilización de la misma, iniciando en 2010 un expediente de ejecución subsidiaria que es al que hace referencia la sentencia del TSJA de fecha 2 de marzo de 2020, en cumplimiento de la cual el Ayuntamiento está iniciando diferentes actuaciones.

CUARTO: Con fecha 24/02/2022 se puso en conocimiento de la interesada la finalización de la fase de instrucción, dando paso al trámite de audiencia, concediéndole un plazo de diez días, quedando de manifiesto el expediente para obtener copias, formular alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estime procedentes.

Con fecha 24/02/2022, registro de entrada 2022-E-RE-1970 y registro de entrada 2022-E-RE-1971 solicita acceso electrónico a los documentos:

- n.º 3) Solicitud de informe al servicio de Ingeniería el 3 de agosto de 2021.

- n.º 4) Informe del Arquitecto técnico Municipal del servicio de ingeniería municipal de fecha 12 de enero de 2022."

Acceso que es concedido el 03/03/2022.

QUINTO: Con fecha 05/03/2022 y registro de entrada 2022-E-RE-2276 la interesada aporta las siguientes alegaciones:

"Yolanda Bernardo Córdoba-Samaniego, en el expediente arriba referenciado y dentro del plazo del trámite de audiencia concedido mediante notificación de fecha 23-02-22, y en relación al informe técnico fechado el 12-1-2022 obrante en el expediente alega lo siguiente:

1.- Que, nos oponemos a lo manifestado en el informe técnico emitido el 12-1-2022, remitiéndonos al escrito de reclamación patrimonial formulado el 27-7-2020."

SEXTO: Se han realizado todos los actos de instrucción que son necesarios para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos, en virtud de los cuales se va a proceder a elevar el expediente para la propuesta de

resolución.

INFORME

PRIMERO: Tal y como dispone la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común en su artículo 67.1 "El derecho a reclamar prescribirá al año de producido el hecho o el acto que motive la indemnización o se manifieste su efecto lesivo".

En cuanto a la temporalidad de la acción, recoge la parte demandante que nos encontramos ante un daño continuado, justificando de esta forma la no prescripción de su acción.

Sin embargo, cuando cuantifica la cuantía de la indemnización solicitada, recoge la propia interesada:

"Siendo la causa de los daños y ruina del suelo y elementos de la urbanización la falta de estabilización de la ladera en la urbanización general, la cuantía de la indemnización debe calcularse con referencia al día en que la lesión se produjo, entendiéndose que siendo continuados comenzó en el momento de la autorización del proyecto de urbanización sin estabilización de la ladera, o en el momento de la firma de la escritura al haber sido concedida por el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación sin haber sido ejecutada la urbanización por la promotora .

Debiendo calcularse la indemnización con referencia al día en que la lesión efectivamente se produjo; desde 2002-2003, momento en que el Ayuntamiento concedió la licencia de primera ocupación sin terminar la urbanización general sin la estabilización de la ladera causante de todos los graves daños y defectos constructivos, la indemnización habrá de calcularse tomando como referencia el precio de adquisición debidamente actualizado hasta la total terminación del procedimiento, a la que habrá que añadir todos los perjuicios ocasionados por el mantenimiento de la vivienda, gastos en la vivienda, IBI indebidamente cobrado por el Ayuntamiento, y por los daños morales ."

A este respecto, el **Tribunal Supremo** ha establecido en su **sentencia de 12 de mayo de 1997** que "[...] sólo cuando el daño se ha hecho patente puede ser ejercitado el derecho a la indemnización en las condiciones exigidas en el propio precepto legal, al imponer que el daño sea efectivo, evaluado económicamente e individualizado"

Otras sentencias posteriores (SSTS de 14 de abril 1991 y 30 septiembre 1993, sala 1ª) reconocen que para que se inicie el plazo de prescripción es preciso que se conozca la trascendencia e importancia de los daños que puedan ser objeto de reclamación. Añadiendo la de **5 de noviembre de 1997:**

"[...] el cómputo del término para la prescripción a partir del momento en que el perjudicado tuvo conocimiento del daño que sufrió, plazo prescriptorio de la acción que determina que ésta comienza a correr al tener conocimiento del daño, aunque no sea preciso el conocimiento de la cantidad líquida del reclamante a que asciende el mismo."

Y más aclaratoria aún en relación a supuestos de los denominados daños continuados es la sentencia de **22 de junio de 1995, del Tribunal Supremo**, que distingue entre los daños continuados en contraposición al concepto de daños permanente, entendiendo por los primeros aquéllos en que el acto generador de los mismos se agota en un momento concreto, aún cuando sea inalterable y permanente en el tiempo el resultado lesivo, en tanto que los segundos son aquéllos que en base a una unidad de acto se producen día a día de manera prolongada en el tiempo y sin solución de continuidad. En el primero de los supuestos el plazo de prescripción no empieza a computarse hasta que no cesan los efectos lesivos, por contraposición a lo que ocurre en el supuesto de daños permanentes en que el plazo empieza a computarse en el momento en que se produce la conducta dañosa.

La interesada al solicitar la indemnización por responsabilidad patrimonial solicita el importe total de compra de la vivienda, por lo que no pueden existir más efectos lesivos ya que solicita el importe que correspondería por la pérdida íntegra de la vivienda, de lo que puede extraerse que el daño no puede continuar pues no se puede ampliar a más, pues nada más tiene que solicitar, y ello añadido al hecho de considerar que la responsabilidad patrimonial surge desde el momento de otorgamiento de la licencia de primera ocupación (año 2002) o desde el inicio de los deslizamientos (año 2007),

infieren que ha transcurrido el plazo ampliamente hasta el año de su solicitud de responsabilidad patrimonial (año 2020).

Queda de manifiesto que la interesada no ejercitó su derecho en el transcurso de un año desde que tuvo conocimiento del deslizamiento de la ladera. A este respecto, conviene señalar que en el supuesto de que una vez transcurrido el plazo se produjese un acto denegando el derecho, no reabre la posibilidad de acudir a la vía procesal, como será posible en el supuesto de los plazos de caducidad procesal, según la interpretación correcta del artículo 28, LJ, cuando no hubiese prescrito el derecho¹.

El principio general de la actio nata significa que el cómputo del plazo para ejercerla sólo puede comenzar cuando ello es posible. Así **SS. de 27 de diciembre de 1985 y 13 de marzo de 1987**, que reitera la de **15 de octubre de 1990; 9 de marzo de 1992; 28 de octubre de 1994; 22 de junio de 1995; 12 de mayo de 1997; 6 de julio de 1999; 23 de enero, 20 y 27 de febrero de 2001; 8 de abril de 2003; 9 de abril de 2007; 17 de noviembre de 2010 y 1 de junio de 2011**.

La Sentencia de **1 de marzo de 2011** resume así la doctrina jurisprudencial:

"Como señalábamos en nuestra sentencia de trece de octubre de dos mil cuatro, "el momento a partir del cual se produce el "dies a quo" del plazo anual, de conformidad con lo dispuesto en el art. 1969 del Código Civil, viene determinado cuando no haya disposición especial que otra cosa determina por el día en que la acción pueda ser ejercitada, de acuerdo con la teoría de la actio nata. De ahí que para que se inicie el plazo de prescripción sea preciso que se conozca el alcance y la trascendencia e importancia de los daños que pueden ser objeto de reclamación.

El cómputo se inicia cuando se conocen los efectos lesivos en el patrimonio del reclamante, momento en el que existiera la posibilidad de valorar su alcance y extensión, a la vista del principio antes enunciado de la actio nata, lo que a efectos de una posible exigencia de responsabilidad implica el cómputo del término para la prescripción a partir del momento en que el perjudicado tuvo conocimiento del daño que sufrió, plazo prescriptorio de la acción que determina que ésta se inicia al tener cabal conocimiento del daño.""

Pese a ello, esta Administración pretende analizar los requisitos exigibles para que nazca la exigencia de responsabilidad patrimonial.

SEGUNDO: Así, para que nazca la exigencia de responsabilidad patrimonial a la Administración, es imprescindible que exista nexo causal entre el funcionamiento normal o anormal del servicio público y el resultado lesivo o dañoso producido (Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 2012).

Tal y como estableció la Sentencia de 2 de febrero de 1980 (RJ 1980, 743), y ha venido reiterando la jurisprudencia posterior, así la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª de lo Contencioso-Administrativo de 24 de enero de 2007:

"Para apreciar la existencia de responsabilidad patrimonial de la Administración son precisos los siguientes requisitos:

- a) La efectiva realidad del daño o perjuicio, evaluable económicamente e individualizado en relación a una persona o grupo de personas.
- b) El daño o lesión patrimonial sufrida por el reclamante sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal -es indiferente la calificación- de los servicios públicos en una relación directa e inmediata y exclusiva de causa a efecto, sin intervención de elementos extraños que pudieran influir, alterando, el nexo causal.
- c) Ausencia de fuerza mayor.
- d) Que el reclamante no tenga el deber jurídico de soportar el daño cabalmente causado por su propia conducta."

TERCERO: Con respecto al primer requisito, **efectiva realidad del daño o perjuicio, evaluable económicamente e individualizado**, debe señalarse, tal y como se recoge en el informe técnico emitido por el área de urbanismo e ingeniería, que la vivienda **no se encuentra en estado de ruina**.

1 González Pérez, Comentarios a la LJ, 6ª de Thomson-Reuters. Civitas, 2011, comentarios al artículo 28.

Indica la interesada como cuantía reclamada las siguientes partidas:
193.525,90 € de importe de compraventa
13.546 € de I.V.A de la compraventa
3.285,54 € de gastos notariales y de escritura

Además añade gastos de mobiliario e instalaciones por un total de 13.072 €.

Incluye la interesada en los gastos a reclamar, las cortinas, el mobiliario, aire acondicionado, mampara, mueble exterior, muebles habitación principal, etc, importes estos que no se entienden por esta parte, teniendo en cuenta que la vivienda objeto de la reclamación está siendo usada actualmente.

Igualmente incluye la interesada los recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, indicando que deben devolverse desde 2003 por no contar con los servicios necesarios. En este caso, es llamativo que por un lado indique que la vivienda desde el año 2003 se encuentra en ruina, es decir en ese año ya tuvo conocimiento de la situación que ahora alega sin que efectuase reclamación alguna.

Respecto al I.B.I. indica la interesada en el hecho primero de su reclamación que *"el Ayuntamiento, a pesar de no contar con los servicios propios de suelo urbano por la ruina del suelo sobre el que se asienta la urbanización y con la urbanización general sin recepcionar por el Ayuntamiento por los daños y defectos graves, desde el año 2002 ha ido girando los recibos por el IBI de la vivienda por su condición de suelo urbano, sin que se corresponda con la realidad; recibo de 31-8-2019 de 756,40 €, el último de 2020 de 779,08 €, según consta en los archivos municipales, a los cuales nos remitimos para su constancia."* En su fundamento jurídico segundo reclama un importe total por este concepto de 14.023 €.

Respecto a la reclamación por importe de I.B.I. en su caso, no se puede estar más en desacuerdo con las afirmaciones vertidas, conveniendo señalar que nos encontramos conforme a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, ante un impuesto de exacción obligatoria, es decir no siendo potestativo para el Ayuntamiento su exigencia (artículo 59) y cuyo hecho imponible constituye, entre otros, la titularidad del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales.

En este sentido se ha pronunciado el **Consejo Consultivo de Andalucía en su dictamen número 226/2005:**

"Así, el pago del citado impuesto municipal no supone más que la titularidad de los derechos sobre aquellos bienes inmuebles rústicos y urbanos o inmuebles de características especiales a los que se refiere la Ley de Haciendas Locales y que constituyen el hecho imponible del impuesto. Por otro lado, la legalidad o ilegalidad de las casas construidas en el lugar no puede implicar por sí misma la presunción de recepción por parte del Ayuntamiento de los viales cuya ejecución corresponde a los propietarios, de hecho, existen otros signos externos que hacen presuponer precisamente lo contrario como es el hecho de que la calle Las Galanas se encuentre sin asfaltar, tratándose de un carril terrizo y con baches tal y como reconoce el propio reclamante y como se expresa en reiterados informes técnicos obrantes en el expediente."

Además de estos conceptos, en el fundamento jurídico segundo de la reclamación, la parte interesada incluye los gastos de mantenimiento de la vivienda; incluyendo los gastos mínimos de agua, luz y gas y gasto de comunidad desde el año 2002, ascendiendo a un total de 33.755,04 €.

A este respecto, debe indicarse que desde el año 2002 la parte interesada viene disfrutando de la vivienda y por ello existe un alta en suministros, no siendo razonable que pretenda que la administración se haga cargo de unos

recibos que se dieron de alta por su parte y por su propia voluntad. En la misma línea, al comprar la interesada el inmueble, pudo tener conocimiento de los gastos de comunidad del conjunto residencial, y de la obligación de hacer frente a los mismos como parte propietaria.

Reclama igualmente daños morales por importe de 3.000 €. A este respecto no se realizan especiales pronunciamientos, ya que tal y como estableció la sentencia del **Tribunal Supremos de 27 de julio de 2006, rec. 4466 de 1999**, "el daño moral, en cuanto no haya sido objeto de un sistema de tasación legal, dado que no puede calcularse directa ni indirectamente mediante referencias pecuniarias, únicamente puede ser evaluado con criterios amplios de discrecionalidad judicial, según la jurisprudencia inveteradamente viene poniendo de manifiesto. Esta circunstancia diluye en cierta medida la relevancia para el cálculo del quantum [cuantía] indemnizatorio de la mayor o menor probabilidad del resultado impedido por la acción dañosa, en los casos de frustración de derechos, intereses o expectativas." **No se aporta por la parte interesada ningún argumento del porque de esa cuantía, por lo que no es posible entrar a debatir sobre lo que no se argumenta.**

Por otro lado las **sentencias del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 2002 y 7 de marzo de 2005**, negaron la posibilidad de indemnizar el daño moral como consecuencia de vicios ruinógenos: "Si una lesión del derecho subjetivo atenta a la esfera patrimonial del sujeto no pretenda éste que alcance también a la esfera espiritual. Hay daño moral exclusivamente cuando se ha atentado a un derecho inmaterial de la persona;... no cabe alegarlo si se produce y se reclama un perjuicio patrimonial, es decir, cuando la lesión incide sobre bienes económicos, a modo de una derivación del daño patrimonial". Posiblemente porque en ninguno de los casos había daño moral indemnizable, especialmente en el segundo en el que "los demandantes no se han visto privados del uso de sus viviendas ni de los cuartos de baño en que aparecieron los defectos denunciados".

Centrándonos en la vivienda en sí, que ocupa la mayor partida de exigencia de responsabilidad patrimonial, es clarificador lo recogido en el informe técnico del arquitecto y el ingeniero de caminos municipales, en el que se establece al respecto:

*"Debe advertirse que a la fecha **no consta expediente de ruina específico sobre la edificación de Atarazanas, nº X**, objeto de la reclamación de responsabilidad patrimonial, que es un inmueble habitable que cuenta con licencia de ocupación desde diciembre de 2002 (Decreto 2935 de 3 de diciembre).*

[...]

Además, el otorgamiento de la licencia de ocupación, caso del inmueble sobre el que se centra la reclamación patrimonial interpuesta, supuso el reconocimiento para dicho inmueble de ajustarse el mismo a la licencia de edificación previamente concedida y contar con los servicios propios de un suelo urbano que la hacía apta para su habitabilidad, cuestión corroborada por la ocupación y capacidad de disfrute del inmueble que se viene haciendo desde entonces."

Por todo lo indicado, no se considera acreditado el primer requisito de la responsabilidad patrimonial, la efectiva realidad del daño o perjuicio, evaluable económicamente e individualizado.

CUARTO: Debemos pues a continuación detenernos en el segundo requisito establecido para la existencia de responsabilidad patrimonial, así que **"el daño o lesión patrimonial sufrida por el reclamante sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal -es indiferente la calificación- de los servicios públicos en una relación directa e inmediata y exclusiva de causa a efecto, sin intervención de elementos extraños que pudieran influir, alterando, el nexo causal"**.

Sobre este segundo requisito se desarrolla la reclamación presentada por la parte interesada.

En su hecho segundo se indica:

[...]

"La Comunidad de propietarios de Atarazanas junto con el resto de comunidades que integran el complejo Cármenes del Mar, (Los Altos, Balcón, Atarazanas y Pueblo) interpusieron demanda contra los promotores, constructores y técnicos intervinientes en la construcción, siendo dictada Sentencia favorable a las pretensiones de las comunidades, por el Juzgado de Primera Instancia el 3 de noviembre de 2014, en la que declaraba la responsabilidad solidaria de todas las partes demandadas por los daños materiales derivados de vicios y defectos constructivos reclamados por los actores, en la urbanización general Cármenes del Mar, así como en cada una de las suburbanizaciones interiores, siendo condenados a efectuar las obras necesarias de estabilización de la ladera de conformidad con lo previsto en el Proyecto del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Don XXXXXX, debidamente actualizado en las condiciones en las que se encuentra la ladera al tiempo de ejecución de sentencia, como requisito previo a la ejecución de las obras de reparación. (Se adjunta Sentencias de Juzgado y de la Audiencia, y Auto del TS de inadmisión del Recurso de Casación.)

Recurrida en Apelación, la Audiencia Provincial de Granada (Sección 3ª), en el rollo de apelación n.º 283/2015, dinamente del juicio ordinario n.º 308/2011 del Juzgado de Primera Instancia nº12 de Granada dictó de Sentencia con fecha 30 de diciembre de 2016 en la que se desestimaba los recursos de apelación de los condenados, confirmando íntegramente la citada resolución respecto de los apelantes (XXXXXX, Don XXXXXX, Don XXXXXX, Don XXXXXX, XXXXXX y XXXXXX contra la Sentencia del Juzgado). Estimando en parte el recurso de XXXXXX (actualmente XXXXXX) de la petición de condena a la reparación de los daños ocasionados como consecuencia de los defectos constructivos de las suburbanizaciones interiores de Atarazanas, Pueblo y Balcón y de los daños de la urbanización general, pero manteniendo la condena de XXXXXX (actualmente XXXXXX) a la reacción de las obras necesarias para la estabilización de la ladera y a la reparación de los daños ocasionados por los defectos constructivos de la urbanización interior Los Altos

Recurrida en Casación finalmente el Tribunal Supremo dictó Auto el 30 de octubre de 2019 no admitiendo a trámite los recursos de casación interpuestos, **declarando firme la Sentencia n.º 310 de la Audiencia Provincial de Granada el 30 de diciembre de 2016, respecto de todos los condenados.**

Existe en el Ayuntamiento un Proyecto de estabilización de las laderas en la Urbanización Cármenes del Mar, Cerro Gordo, redactado por el Ingeniero de Camino, Canales y Puertos D. XXXXXX, de fecha 22 de noviembre de 2007, presentado por XXXXXX, cuya ejecución se ordenó por el Ayuntamiento mediante acuerdo de la JGL de la fecha 20 de enero de 2010

[...]

Por otra parte en el PO 1103/15, el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sala de lo Contencioso-administrativo. Sección Cuarta), ha dictado Sentencia 452 de 2020 de fecha 2 de marzo de 2020, en la que Falla "estimar parcialmente la demanda de la Comunidad de propietarios de los Altos de Cármenes del Mar, condenando al Ayuntamiento de Almuñécar a que a través del mecanismo de la ejecución subsidiaria, de pleno cumplimiento su obligación de conservación, reparación y mantenimiento de la urbanización "Cármenes del Mar" llevando a cabo todas las actuaciones administrativas concudentes a tal finalidad. Asimismo el Ayuntamiento de Almuñécar deberá formular y aprobar el correspondiente instrumento de planteamiento que prevea un vial alternativo que desvíe el tránsito y evacuación de las urbanizaciones superiores".

Así, el **Juzgado de primera instancia número 12 de Granada**, en el **procedimiento ordinario 308/2011 del que no ha sido parte el Ayuntamiento**, y tras demanda de propietarios contra los que entendías responsables de los daños en las urbanizaciones, dictó **sentencia en fecha 3 de noviembre de 2014** cuya parte dispositiva establece:

"Que debo estimar y estimo la demanda formulada por Doña XXXXXX, procuradora de los tribunales, en nombre y representación de Comunidad de Propietarios de la Urbanización Los Altos de Carmenes del Mar, Comunidad de Propietarios de la Urbanización Balcon de Carmenes del Mar, Comunidad de Propietarios de la Urbanización Atarazanas de Carmenes del Mar y Comunidad de Propietarios de la Urbanización Pueblo de Carmenes del Mar contra XXXXXX (Corporación XXXXXX), XXXXXX, Don XXXXXX, Don XXXXXX, Don XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX y contra XXXXXX, (actualmente XXXXXX) debiendo declarar y declarando la responsabilidad solidaria de todas las partes demandadas por los daños materiales derivados de vicios y defectos constructivos reclamados por los actores, manifestados en la Urbanización Carmenes del Mar, así como en cada una de las suburbanizaciones interiores, debiendo condenar y condenando solidariamente a XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX (actualmente XXXXXX) y Don XXXXXX a efectuar las obras necesarias de estabilización de la ladera de conformidad con lo previsto en el Proyecto del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Don XXXXXX, debidamente actualizado en las condiciones en que se encuentra la ladera al tiempo de la ejecución de sentencia, como requisito previo a la ejecución de las obras de reparación.

Que debo condenar y condeno solidariamente a XXXXXX, XXXXXX, a Don XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX (actualmente XXXXXX), a efectuar las obras de reparación por los daños ocasionados como consecuencia del deslizamiento en la ladera de la Urbanización General de Carmenes del Mar.

Que debo condenar y condeno solidariamente a XXXXXX, XXXXXX a Don XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX (actualmente XXXXXX), y a Don XXXXXX a efectuar las obras de reparación de los daños ocasionados como consecuencia de los defectos constructivos en la suburbanizaciones interiores de Los Altos, Atarazanas y Balcón.

Que debo condenar y condeno solidariamente a XXXXXX, XXXXXX a Don XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX (actualmente XXXXXX), y a Don XXXXXX, a efectuar las obras de reparación de los daños ocasionados como consecuencia de los defectos constructivos en la suburbanización interior de Pueblo, con expresa condena en costas a las partes demandadas y condenadas."

Contra la anterior sentencia se interpusieron recursos de apelación por los demandados D. XXXXXX, D. XXXXXX, D. XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX y XXXXXX (antes XXXXXX), XXXXXX (antes XXXXXX) y XXXXXX, que dio lugar a la sentencia número 310 de 30 de diciembre de 2016, dimanante del recurso de apelación núm. 283/2015, en la que entre otros fundamentos de derecho se recoge:

"Como se ha dicho por esta Sección Tercera en la reciente sentencia de 31 de Marzo de 2016 "como destaca la STS 13 de marzo de 2008, con cita de la 16 de marzo de 2006 se puede apreciar la responsabilidad autónoma del promotor "teniendo en cuenta que al ser el vendedor está ligado a los adquirentes por los correspondientes contratos y como tal asume el deber de entregar las cosas en condiciones de utilidad, es decir, exentas de vicios constructivos que frustren su utilidad y uso (SSTS 2 de diciembre de 1994 , 30 de diciembre de 1998, 12 de marzo y 13 de octubre de 1999 y 11 de diciembre de 2003)".

El promotor-vendedor está ligado a los adquirentes por los correspondientes contratos y como tal asume el deber de entregar las cosas en condiciones de utilidad, es decir exenta de vicios constructivos que frustren su uso (Sentencias de 2 de diciembre de 1994, 30 de diciembre de 1998, 12 de marzo y 13 de octubre de 1999 y 11 de diciembre de 2003), pues su obligación alcanza a presentar en el mercado un producto que debe ser correcto (Sentencia de 21 de marzo de 1996).

El artículo 17.3 de la Ley de Ordenación de la Edificación establece que "En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción". Es más aun aplicando exclusivamente el régimen jurídico anterior, realmente la responsabilidad de la promotora debe extenderse en todo caso a los vicios imputables a la constructora (STS de 28 de Marzo de 1994, 20 de Diciembre de 1993, 29 de septiembre de 1993 y 31 de Marzo de 1992), y a la de los técnicos por ella elegidos y contratados (STS 12 de marzo de 1999, 13 de mayo de 2002 y 4 de noviembre de 2002). Como destaca la STS 13 de marzo de 2008, con cita de la

16 de marzo de 2006 "la atribución de responsabilidad al promotor por los vicios o defectos ruinógenos de la edificación ha sido ampliamente examinada por esta Sala que tiene establecido que aunque el promotor - vendedor no hubiera asumido tareas de constructor, no por esto en los supuestos del art. 1591 del CC, está exento de toda responsabilidad, ya que la doctrina jurisprudencial, al haber incorporado la figura del promotor inmobiliario al ámbito de los responsables que por desfase histórico no contempla el art. 1591 (STS), no ha dicho que sólo su responsabilidad proceda cuando se declara la del constructor, pues se puede apreciar como autónoma teniendo en cuenta que al ser el vendedor está ligado a los adquirentes por los correspondientes contratos y como tal asume el deber de entregar las cosas en condiciones de utilidad, es decir, exentas de vicios constructivos que frustren su utilidad y uso (SSTS 2 de diciembre de 1994 , 30 de diciembre de 1998 , 12 de marzo y 13 de octubre de 1999 y 11 de diciembre de 2003),.... Pero es que, además, estos criterios de jurisprudencia han sido incorporados a la Ley de Ordenación de la Edificación, en la que el Promotor figura como uno más de los Agentes que la misma refiere, y si no fuera por la declaración inicial contenida en el artículo 17 , relativo a que "las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de edificación responderán frente a los propietarios y adquirentes de los edificios...".²

Y sigue la indicada sentencia recogiendo:

"El artículo 1 de la LOE establece que "esta Ley tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios.

Entre esas obligaciones se encuentran las relativas a la funcionalidad, y dentro de ella, las relativas a la accesibilidad (artículo 3 de la LOE), lo que conlleva que para poder acceder a los edificios puedan los usuarios utilizar los viales que dan acceso a sus viviendas, y en cuanto a los requisitos relativos a la seguridad, dispone el artículo 3 de la LOE que debe abarcar la "seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio", no debiendo acogerse un concepto restringido de edificio, sino en base al artículo 1.591 del CC, acoger un concepto amplio que incluya aquellos elementos estructurales sobre los que se asientan las viviendas y los elementos comunes que las conforman, entre los que deben integrarse los viales de acceso, acerado, red de saneamiento, gas, agua, los cuales deben incluirse como elementos de la urbanización que permanecen adscritos al edificio (artículo 2.3 de la LOE).

La falta de terminación de la urbanización no ha impedido a la promotora edificar y vender a los propietarios las distintas viviendas ubicadas en las urbanizaciones interiores, sobre las que si se emitieron, por los respectivos arquitectos, certificados final de obra, sin constatar la idoneidad del suelo sobre el que se construye, en concreto una ladera de la costa con antecedentes de deslizamiento, y sin que existiera recepción de la urbanización por los graves defectos constructivos."³

Y continúa la misma indicando:

"En este sentido, en la sentencia del TS de 27 de junio de 2012 se decía "pues bien, en principio la responsabilidad de quien proyecta es una responsabilidad por hecho propio, por vulneración de un deber que ha asumido contractualmente, o que le viene exigido por su *lex artis* (artículo 1.258 CC), por lo que sólo cuando el vicio se debe a su propia conducta existirá la

2 Fundamento de derecho cuarto, sentencia 310 de 30 de diciembre de 2016 de la Audiencia provincial de Granada, recurso de apelación núm. 283/2015.

3 Fundamento de derecho quinto, sentencia 310 de 30 de diciembre de 2016 de la Audiencia provincial de Granada, recurso de apelación núm. 283/2015.

obligación de responder. Supone que, sin perjuicio de la necesaria coordinación que ha de existir entre todos los profesionales, cada uno asume los resultados de su propia actividad, como lógica consecuencia de que no se le puede exigir que pueda prever el anormal proceder de quien técnicamente, en aplicación de los conocimientos inherentes a su profesión, debe obrar de una determinada manera". La sentencia de 15 de diciembre de 2006 recordó que el artículo 1591 del Código civil, acorde con la diferenciación de tareas profesionales, distingue la ruina por vicio de la construcción y la ruina por vicio del suelo o de la dirección, atribuyendo en el primer supuesto la responsabilidad por los daños y perjuicios al constructor y en el segundo al arquitecto (SSTS de 12 de noviembre de 1970 , 21 de diciembre de 1981 , 15 de julio de 1983 , 8 de junio de 1984 , 16 de junio de 1984 , 31 de enero de 1985 , 1 de mayo de 1986 y 17 de junio de 1987 , entre otras). La sentencia de 31 de diciembre de 2002 decía que "el inciso segundo del párrafo primero del art. 1.591 CC claramente establece "la responsabilidad del Arquitecto cuando la ruina se debe a vicio del suelo", que debe entenderse en sentido amplio como vicios del proyecto (SS. 8-10-1996 y 15-7-2000). El contenido del art. 1.591 ha suscitado muchos problemas interpretativos pero no precisamente en cuanto al apartado transcrito.

Sentado en la instancia que la causa del vicio constructivo se encuentra en un problema del suelo y ausencia de medida precautoria en el proyecto constructivo resulta incuestionable que la responsabilidad se individualiza en el Arquitecto, y no es extendible a los otros agentes de la construcción. Así lo viene declarando reiteradamente la doctrina de esta Sala, y entre otras cabe citar las Sentencias de 18 de octubre de 1996, 15 julio de 2.000, 5 y 15 de marzo de 2001, y concretamente en cuanto a la imprevisión de las condiciones del terreno y de las variaciones del nivel freático las Sentencias de 28 de enero de 1994 y 9 de marzo de 2000).

Como se dice en la sentencia de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Navarra de 18 de Abril de 2016 "en lo que al apelante atañe, en cuanto proyectista y director de la obra, se trata de vicio del suelo respecto del cual se ha dicho que el mismo no es intrínsecamente vicioso sino en función de las cargas que debe soportar, aspecto competencia del proyectista a quien incumbe realizar las comprobaciones necesarias para constatar que los resultados del informe geotécnico son adecuados y corresponden a la realidad, sobre todo cuando se trata de cuestión tan delicada como lo es la cimentación y cuando en función de las características del terreno debe optarse por un sistema de cimentación u otro. No cabe que el técnico proyectista, a quien incumben también funciones de garantía de idoneidad de lo edificado, se limite a asumir el contenido de un informe sin comprobar que sus hipótesis se corresponden con la realidad"

"La reciente sentencia del TS núm. 186/2015 de 10 de abril, dictada en un supuesto en que la promotora encargó como trabajo previo la elaboración de un estudio geotécnico, indica al respecto lo siguiente: "la sentencia imputa responsabilidad al arquitecto porque "aún admitiendo como cierto que no intervino en la confección del proyecto de cimentación especial, es constante la doctrina jurisprudencial que viene proclamando que la normal previsión exigible al técnico arquitecto director no cabe confundirla con la simple diligencia de un hombre cuidadoso, sino que es aquella obligada por la especialidad de su conocimiento y la garantía técnica y profesional que implica su intervención en la obra, incluyendo, claro ésta, entre sus deberes el conocimiento y estudio del terreno sobre el que se edifica y el cálculo de la carga soportable para evitar desplazamientos, sin poder eximirse de las nocivas consecuencias atribuyendo su causa a los informes recibidos de entidades o personas ajenas, ya que, de producirse, al aceptarlos y aplicarles sus conocimientos técnicos y profesionales los hace suyos y asume posibles responsabilidades; y en su función de director de la obra, le incumbe su superior inspección y dar las ordenes correctoras oportunas ".

Y al resolver el motivo dice: "consiguientemente, si el arquitecto aceptó la obra tal como le había sido encargada, es decir, después de los trabajos previos geológicos, no es dudoso reconocer que participó en la obra desde el momento en que incluyó en su proyecto el proyecto de cimentación del Sr. Mauricio encargado por la promotora y aceptó la responsabilidad que de lo hecho se pudiera derivar, por lo que no puede escudarse en la ajenidad del trabajo

aceptado, ya que, de producirse, al aceptarlos y aplicarles sus conocimientos técnicos, los hace suyos y asume posibles responsabilidades, que, por otra parte, le son exigibles por la dignidad y competencia inherentes a su profesión (STS 14 de mayo 2008 y las que en ella se citan, que si bien referidas al artículo 1591 del CC, son de perfectamente aplicación a este caso), entre la que figura como obligación fundamental el examen previo del suelo, verificando, o al menos comprobando personalmente, su análisis y consiguiente estudio geológico. Corolario lógico es la evidente infracción de la lex artis de ambos profesionales. Su negligencia es la causa del daño, como señala correctamente la sentencia: "en primer lugar, porque dada la tipología del terreno y su evolución histórica, debieron haber desaconsejado expresamente la construcción; en segundo lugar, porque no se estabilizó correctamente la parcela donde se construyó; y en tercer lugar, porque el sistema de cimentación ejecutado resultó inadecuado".

Continuando:

"La sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva (sección 1ª) de 12 Febrero de 2007, "En este caso se plantea por el recurrente como cuestión a resolver la indebida aplicación del art. 1.591 CC, al entender que los defectos denunciados no tienen la consideración de vicios ruinógenos que afecten a la estabilidad o habitabilidad de las viviendas, que son las que tienen consideración de edificio y además añade que las obras de urbanización exterior no tienen esa consideración, por lo que no puede ser aplicado dicho precepto al Arquitecto, estando amparados los perjudicados por la responsabilidad contractual. Pero tal argumentación no puede ser acogida puesto que la urbanización exterior forma parte del proyecto y de la total construcción de la urbanización en cuestión, que comprende no solamente las viviendas en si consideradas, sino también los elementos comunes pertenecientes a la comunidad de propietarios, que en este caso comprende los que se ubican en la urbanización, viales, zona de aparcamientos, etc, por lo tanto el edificio hay que entenderlo en estos casos en sentido amplio comprensivo de los elementos anejos de urbanización exterior que le son próximos,"⁴

"En consecuencia, si la ladera era inestable era obligación del proyectista contemplar, como objetivo prioritario del proyecto, la estabilización de la ladera, como una obra de urbanización esencial previa a la edificación, lo que no hizo la recurrente, que obvió la dificultad que presentaba el suelo sobre el que se proyectaba la urbanización, usando técnicas constructivas propias de un terreno estable, cuando, sin embargo, debidas a las características del terreno, debió acometer actuaciones geotécnicas previas tendentes a la estabilización del terreno, de tal modo que, la omisión de tales actuaciones han sido causa directa de los daños que presenta la urbanización."⁵

Por otra parte, tal y como indica la interesada, el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sala de lo contencioso administrativo, en el PO 1103/15, ha dictado la Sentencia 452 de 2020 de fecha 2 de marzo de 2020, en cuyo fallo se establece:

"estimar parcialmente la demanda de la Comunidad de propietarios de los Altos de Cármenes del Mar, condenando al Ayuntamiento de Almuñécar a que a través del mecanismo de la ejecución subsidiaria, de pleno cumplimiento su obligación de conservación, reparación y mantenimiento de la urbanización "Cármenes del Mar" llevando a cabo todas las actuaciones administrativas concudentes a tal finalidad. Asimismo el Ayuntamiento de Almuñécar deberá formular y aprobar el correspondiente instrumento de planteamiento que prevea un

4 Fundamento de derecho octavo, sentencia 310 de 30 de diciembre de 2016 de la Audiencia provincial de Granada, recurso de apelación núm. 283/2015.

5 Fundamento de derecho noveno, sentencia 310 de 30 de diciembre de 2016 de la Audiencia provincial de Granada, recurso de apelación núm. 283/2015.

vial alternativo que desvíe el tránsito y evacuación de las urbanizaciones superiores”.

A este respecto, deben señalarse, por un lado y en relación a la obligación de plasmar un vial alternativo, que el Ayuntamiento de Almuñécar está tramitando expediente de expropiación de los terrenos con el fin de proceder a la expropiación forzosa de la parcela catastral XXXXXX, con una superficie catastral de 27.455 m². de la finca de Almuñécar n° 6472 propiedad de XXXXXX inscrita al Tomo X, Libro X, Folio X, con la finalidad de dar cumplimiento al fallo de la sentencia.

Por otro lado, con respecto a la ejecución subsidiaria recogida en el fallo de la sentencia, ello no hace mas que sustentar la falta de competencia del Ayuntamiento en la estabilización de la ladera, debiendo realizar las actuaciones por sustitución de los obligados, y por tanto **no pudiendo ser responsable de los daños inherentes por un deslizamiento del que no es causante el servicio público, rompiéndose el nexo causal, y no pudiéndose sostener que el Ayuntamiento de Almuñécar deba hacerse cargo del pago de todas las viviendas afectadas por el deslizamiento.**

A este respecto, se ha recogido en el informe técnico del arquitecto e ingeniero de caminos municipal, que:

“Las reclamaciones de daños materiales a que alude para la urbanización general y las sub-urbanizaciones interiores que se han sustentado en dicho P.O. 308/2011 cuentan con obligados identificados, debiéndose, en todo caso, llevar a cabo la ejecución de la sentencia dictada.

*Los desperfectos producidos en la urbanización general han sido posteriores a la concesión de licencias de ocupación en el caso de la vivienda de Atarazanas, n° X. Obsérvese que la licencia de ocupación del conjunto residencial de la urbanización Atarazanas de 72 viviendas promovida por XXXXXX se concede por Decreto n° 2935 de fecha 3 de diciembre de 2002, es decir, en una fecha muy anterior a los desperfectos detectados que hoy padece la urbanización general, y también, la propia urbanización interior del mencionado conjunto residencial. **No puede inferirse, por tanto, que el Ayuntamiento era concededor de defectos graves en la urbanización general o en la urbanización privada del conjunto residencial de Atarazanas que impidiesen la habitabilidad del conjunto en el momento del otorgamiento de la licencia de ocupación.***

Dada la situación de deterioro y daños materiales con que la urbanización del conjunto residencial Atarazanas presenta en 2019, conocido ya el problema de deslizamiento que afecta al ámbito en general, y siendo explícitas las patologías que dañan el ámbito de la piscina de la suburbanización de Atarazanas que llevaron a decretar la ruina sobre la zona de piscina, zonas de baños y duchas comunes por acuerdo de 27 de marzo de 2013, que precintó su acceso y prohibió el uso de dicho ámbito, no puede considerarse más que como ajustada a un funcionamiento normal de la administración municipal la denegación de la licencia de obras de rehabilitación de la zona de dicha piscina solicitada por la Comunidad de Propietarios de Atarazanas en 2019, que en dicha fecha ya era concededora de la sentencia de primera instancia confirmado en apelación que identificaba a los responsables civiles de los desperfectos que les afectaban.

*Por otro lado, es evidente que las lesiones o patologías apreciadas en determinados inmuebles que debieron ser desalojados y clausurados en su uso, pueden tener como causa los deslizamientos profundos producidos en la ladera. **No es el caso a la fecha del inmueble de Atarazanas, n° X, que no esta afectado de expediente específico de ruina.***

Además, se reconoce en el propio escrito y en el desarrollo de este Hecho Segundo que los deslizamientos se manifiestan de manera fehaciente desde 2010, ocho años después de concedida la licencia de ocupación a la vivienda por la que se efectúa la solicitud de responsabilidad patrimonial, por lo que no puede atribuirse en modo alguno, desde el punto de vista técnico, a un funcionamiento anormal de la administración municipal en el procedimiento de concesión de licencia para edificar y posterior licencia de primera ocupación, en cuanto a los deberes de control urbanístico en la solicitud de licencia, y de control de

lo ejecutado en relación con la vivienda que nos ocupa y su dotación de infraestructuras que competen en dichos actos al Ayuntamiento de Almuñécar.

Por otra parte, no existe aprobación definitiva alguna de Modificación Puntual en el año 2006-2007. La Modificación Puntual nº 108, iniciada en dicha fecha, fue anulada durante su tramitación. Tampoco existen concesiones de licencias de edificación y ocupación con fecha posterior a 2007 para las urbanizaciones afectadas por el deslizamiento profundo de la ladera.

Todas las licencias de edificación de las promociones de Atarazanas, Pueblo, Altos, además de las de las viviendas en Calaíza y Casas Especiales, así como de las promociones desarrolladas en las parcelas ZRE.1, ZRE.5 y ZHC.9, se concedieron con anterioridad a 2007."

Al respecto de lo alegado por la interesada, conviene traer a colación que entiende nuestro ordenamiento jurídico por **licencia de obras y por licencia de primera ocupación**. A este respecto, el **Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía** ha establecido en el **artículo 6** el objeto y alcance de la licencia urbanística indicando:

"1. Constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente. Para ello, la intervención municipal irá dirigida a comprobar, entre otros, los siguientes aspectos:

a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y a las Normas urbanísticas en ellos contenidas, así como a la planificación territorial vigente. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones urbanísticas:

1.º Condiciones de parcelación.

2.º Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.

3.º Alineaciones y rasantes.

4.º Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.

5.º Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstas para la parcela o solar.

6.º Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

c) La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.

d) La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

2. En los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extenderá, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2.

3. La intervención municipal en los aspectos técnicos relativos al cumplimiento de las exigencias básicas de calidad de la edificación se entiende sin perjuicio de la responsabilidad de los agentes que intervengan en el proceso de edificación conforme a su normativa reguladora, así como sin perjuicio del control que corresponda a otras Administraciones públicas respecto de la verificación del cumplimiento de las condiciones técnicas reglamentarias de las instalaciones previstas en los edificios, de cuyo cumplimiento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento."

Indicando a continuación el **artículo 7**, que se entiende por licencia de edificación y por licencia de ocupación:

"- De edificación, obras e instalaciones. Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente.

- De ocupación y de utilización. Tienen por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación.

Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos."

A este respecto, y en relación al objetivo de las licencias de primera ocupación se ha pronunciado con fecha 23 de febrero de 2011 el **Consejo Consultivo de Andalucía**, que emitió el **dictamen 129/2011**, en el que se decía lo siguiente:

"La licencia de primera ocupación, exigida por el artículo 169.1.e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (y en semejantes términos se pronuncia la normativa de publicación anterior, como el artículo 21.1 del Reglamento de Servicios de la Corporaciones Locales), en última instancia, es una comprobación de las condiciones de habitabilidad de los edificios sometidos a una obra mayor, o bien, como en el presente caso, de aquellos que han sido objeto de nueva construcción. Y para ello, como requisito ineludible, **se lleva a cabo la constatación de que tal obra ha sido ejecutada dentro de los términos concedidos en la previa licencia de obras, de acuerdo con el proyecto presentado a tales efectos**, y garantizando al mismo tiempo que el solicitante de la licencia declare la nueva construcción ante el catastro inmobiliario del Ministerio de Hacienda, con la pertinente repercusión económica que ello genera para las arcas municipales en concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles."

Concluyéndose en el informe técnico con la afirmación de que **en todo caso, no ha existido funcionamiento anormal de la administración municipal en sus deberes de control urbanístico en los actos de concesión de licencias de edificación y licencias de primera ocupación para el caso de la vivienda nº X de Atarazanas, actos que son firmes y no han sido recurridos, ni por tanto anulados, en ningún momento.** Tampoco puede sostenerse que ha habido inactividad municipal, puesto que se reconoce las visitas periódicas de técnicos para interesarse por el estado de seguridad de los inmuebles, así como acciones promovidas desde el Ayuntamiento para el seguimiento del deslizamiento de la citada ladera."

SEXTO: Con respecto al hecho tercero de la reclamación, se subdivide en tres puntos.

El punto primero lo centra la parte interesada en el "desarrollo urbanístico de la urbanización carmenes del Mar, y en concreto de la urbanización Atarazanas conforme al Plan Parcial 10, autorizando el Ayuntamiento la ejecución de la urbanización general en una ladera con antecedentes de deslizamientos conocidos sin la obra previa de estabilización de la ladera."

Siguiendo el informe técnico obrante en el expediente, indicar que se describen las actuaciones de las empresas geotécnicas y técnicos que intervienen en la redacción de la figura de desarrollo del Plan Parcial y proyecto de urbanización y su ejecución, cuyas competencias y responsabilidades técnicas son las que acreditaron en su momento las soluciones adoptadas que, si se han demostrado insuficientes, nada tienen que ver con el ejercicio de las competencias municipales en la tramitación urbanística, que se limitan al cumplimiento de la legislación urbanística que obliga a dicha administración. Se debe nuevamente considerar que las servicios técnicos municipales efectúan funciones de control técnico y jurídico sobre los documentos que se presentan para su tramitación y autorización a nivel urbanístico, pero no constituyen oficinas de control técnico de los documentos que suscriben profesionales habilitados, competentes y responsables de las decisiones que adoptan.

El deber de control urbanístico del Ayuntamiento no chequea ni audita cálculos y determinaciones técnicas de los diferentes proyectos que se presentan

en los trámites de autorizaciones y licencias, responsabilidad exclusiva de sus técnicos redactores, así como es atribuible, en la ejecución de las obras correspondientes, a la dirección técnica facultativa correspondiente.

Por tanto, desde los servicios técnicos de la administración municipal se controla el estricto cumplimiento de la legalidad urbanística que ampara los desarrollos urbanísticos y los actos edificatorios en los trámites de autorizaciones y licencias de obras, y en el trámite de ocupación, el control se dirige a la comprobación de la pertinente correspondencia entre lo ejecutado y lo estipulado en la licencia concedida o en la autorización efectuada.

Es por ello que la sentencia firme del P.O. 308/2011 identifica los obligados, por sus responsabilidades civiles, a responder de los defectos constructivos de la urbanización general y de las sub-urbanizaciones, y en su caso, de las edificaciones afectadas.

Nuevamente se confunde la existencia de actos de recepciones municipales de obras de urbanización donde se señalan deficiencias a subsanar, con el problema posterior surgido tras la movilización de deslizamientos a gran profundidad a partir de 2007, siendo muy anterior la licencia de primera ocupación otorgada a la sub-urbanización Atarazanas, en 2002, la cual en ningún caso ha resultado recurrida ni, por tanto, anulada.

En el punto segundo, indica la parte interesada que el proyecto de urbanización es incompleto e ineficaz, siendo un proyecto de urbanización insuficiente al no incorporar la obra de estabilización de la ladera como previa a las obras de urbanización, dados los antecedentes de deslizamientos del terreno conocidos.

Por la parte interesada se recogen diversos fragmentos de la sentencia dimanante del Procedimiento ordinario 308/2011, obviando el fallo claro de la misma que **condena a reparar dichas deficiencias a los diferentes demandados, no siendo parte en la misma el Ayuntamiento de Almuñécar.**

Indica a continuación la parte interesada la inexistencia de encontrarnos ante un caso fortuito o de fuerza mayor. A este respecto, se ha pronunciado en su fundamento de derecho decimoquinto la sentencia 310 de 30 de diciembre de 2016 de la Audiencia provincial de Granada, recurso de apelación núm. 283/2015, indicando al respecto:

"También tiene dicho esta Sala que la fuerza mayor ha de entenderse constituida por un acontecimiento surgido a posteriori de la convención que hace inútil todo esfuerzo diligente puesto en la consecución de lo contratado (S. 24 de diciembre de 1999), debiendo concurrir en dicho acontecimiento -hecho determinante- la cualidad de ajenidad, en el sentido de que ha de ser del todo independiente de quien lo alega (SS. 19 de mayo de 1960, 28 de diciembre de 1997, 13 de julio y 24 de diciembre de 1999 y 2 de marzo de 2001), sin que pueda confundirse la ajenidad con aquellas circunstancias que tienen que ser asumidas y previstas por la parte contratante de quien depende el cumplimiento (S. 22 de febrero de 2005); y asimismo debe haber una total ausencia de culpa (SS. 31 de marzo de 1995, 31 de mayo de 1997, 18 de abril de 2000, 23 de noviembre de 2004), porque la culpa es incompatible con la fuerza mayor y el caso fortuito (S. 2 de enero de 2006). La "fuerza mayor" ha de consistir en una fuerza superior a todo control y previsión (S. 20 de julio de 2000), y para ponderar su concurrencia habrá de estarse a la normal y razonable previsión que las circunstancias exijan adoptar en cada supuesto concreto, o inevitabilidad en una posibilidad de orden práctico (S. 4 de julio de 1983, reiterada en las de 31 de marzo de 1995, 31 de mayo de 1997, 20 de julio de 2000 y 15 de febrero de 2006). La jurisprudencia, en su versión casuística, insiste en la exigencia de haber obrado con la diligencia exigible por las circunstancias de cada caso (atención y cuidados requeridos -S. 16 de febrero de 1988-; diligencia razonable -S. 5 de diciembre de 1992-; adecuada -S. 5 de febrero de 1991 y 2 de enero de 2006-; precisa -S. 31 de marzo de 1995-; debida -SS. 28 de marzo de 1994 y 31 de mayo de 1997-; necesaria -S. 8 de noviembre de 1999-), pues la fuerza mayor, como el caso fortuito, no procede ante un comportamiento negligente con suficiente aportación causal".

De la mayoría de los informes periciales se deduce que no estamos en presencia de un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor, sino de un supuesto

previsible y evitable si se hubieran adoptado las medidas oportunas por los distintos intervinientes en el proceso constructivo, entre ellos y, en primer lugar, los autores del proyecto de urbanización general y ejecución de la obra, tal y como se ha expuesto en el fundamento de derecho noveno.

En este sentido es muy ilustrativa la conclusión del informe elaborado por el perito Sr. XXXXXX (folios 10.646 y siguientes) a propósito de esta cuestión, en la que se dice que "la información técnica y científica disponible, así como la frecuente incidencia de problemas de estabilidad en construcciones costeras, **no permite aceptar que se considere, en ningún sentido, imprevisible el desencadenamiento de problemas de estabilidad en Cerro Gordo**", añadiendo que "las obras de urbanización y construcción del Complejo de Cármenes del Mar han supuesto la interrupción del drenaje superficial natural, la ejecución de excavaciones y la extensión de capas potentes de material de relleno, todo lo cual ha modificado muy sensiblemente el estado original del interior de la vertiente, tanto en cuanto a la condición de humedad del terreno en profundidad como a la distribución de cargas y tensiones", y resaltando que "como resultado de las actuaciones en la vertiente al menos, desde 2002, se han originado reactivaciones sucesivas del deslizamiento profundo original tal y como han demostrado las medidas inclinométricas de los desplazamientos en sondeos que se practicaron en 2006 y que señalan desplazamientos anuales de hasta 8 mm a profundidades variables entre 10 y más de 50 metros, esas velocidades y magnitudes de deformación, medidas directamente sobre los planos de deslizamiento en profundidad, son muy inferiores a las registradas en la superficie, sobre los elementos constructivos y las formas del terreno, que se miden en centímetros o decenas de centímetros y se han desarrollado a velocidades anuales mayores, por lo que se debe atribuir, necesariamente, el evidente incremento de las deformaciones en superficie al efecto de los rellenos extendidos bajo las construcciones y viales, que acumulan agua, producen asientos y se incorporan como masas que deslizan en los sectores críticos antes indicados".

Y en relación al punto cuarto, se alega que los daños de la urbanización son continuos y por tanto no existe prescripción, hecho ya analizado en el fundamento primero de este informe.

Y en último lugar, en el punto quinto se establece que en sentencia del Tribunal Supremo, se declara en relación al arquitecto don XXXXXX, como autor responsable de la redacción del Proyecto de ejecución de las viviendas de las Atarazanas y de su dirección de obra, indicando la parte interesada, tras reproducir partes de una sentencia en la que el Ayuntamiento no es parte, que la causa de la situación de ruina en que se encuentra la urbanización Atarazanas, y en concreto la vivienda X es la falta de estabilización de la ladera.

Resulta muy llamativo, como **la parte reclamante, apoya todo su escrito de reclamación de responsabilidad patrimonial en una sentencia que condena como responsables de los daños a terceros, entre los que no se encuentra esta administración.**

Conviene recordar, tal y como se ha establecido en el informe técnico:

"Al no estar entre las competencias municipales las de ejercer de oficina del control técnico de las determinaciones de los proyectos de ejecución y/o urbanización, y limitarse al cumplimiento de la legalidad de los mismos desde el punto de vista urbanístico y de la normativa municipal de aplicación, **no puede haber causas imputables a una actuación municipal negligente a sabiendas de la existencia de un problema como el del deslizamiento de la ladera, que reiteradamente el escrito demuestra que es atribuible a una falta de competencia o cuidado profesional de los diferentes técnicos y empresas consultoras contratadas por el promotor de la actuación que no identificaron adecuadamente los problemas a resolver por deficiencias en la redacción de los proyectos técnicos y en la adopción de medidas oportunas en la ejecución de las obras de urbanización y/o edificación.** Así lo identifica la sentencia firme del P.O. 308/2011, que atribuye la responsabilidad de lo ocurrido a efectos de siniestros a los autores del proyecto de urbanización general y de las ejecuciones de las obras de las diferentes promociones, atendiendo a los diferentes razonamientos que aparecen tanto en la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 12, como por la Audiencia Provincial.

Vuelve por tanto a confundirse los límites de las competencias de control urbanístico atribuibles al Ayuntamiento, que en ningún caso implican la

supervisión de las decisiones técnicas que adoptaron los profesionales habilitados y competentes autores de los documentos técnicos de planeamiento de desarrollo, proyecto de urbanización y proyectos de edificación, y las direcciones técnicas facultativas de las ejecuciones de las obras de urbanización y edificación llevadas a cabo. **En definitiva, la competencia municipal se ejerció adecuadamente en el control del cumplimiento de las condiciones de régimen urbanístico y normativas municipales de aplicación en las actuaciones tramitadas, cuestión que se produjo en los procedimientos de aprobación de planeamiento, otorgamiento de licencias, autorizaciones de urbanización y licencias de primera ocupación, actos administrativos firmes desde su concesión.**

De otro lado, se debe recordar que los actos administrativos municipales de otorgamiento de licencias de edificación y de autorizaciones son actos reglados no discrecionales. Es decir, que el otorgamiento de licencias de edificación sobre suelos que permiten la materialización de un aprovechamiento no es un acto graciable, sino que deviene del cumplimiento de unos parámetros urbanísticos que controla urbanísticamente el Ayuntamiento. Por tanto, parece cuando menos impreciso decir que las licencias concedidas se hicieron incumpliendo el Ayuntamiento sus obligaciones urbanísticas, pues no se acredita en modo alguno dicho incumplimiento, y siendo todos los actos administrativos realizados firmes a la fecha.

Es decir, todas las licencias concedidas en los ámbitos señalados en el escrito lo fueron en cumplimiento de un derecho edificatorio de sus propietarios que los proyectos presentados materializaban conforme a las normas urbanísticas de aplicación, sometiéndose al preceptivo control urbanístico efectuado por el Ayuntamiento en su momento, de los parámetros aplicables; y las licencias de primera ocupación otorgadas lo fueron al coincidir lo ejecutado con lo autorizado previamente en la licencia de edificación y considerando que los suelos contaban ya con el nivel de infraestructuras urbanas que le otorgaban condición de urbano consolidado, no siendo tampoco ninguno de dichos actos de concesión de primera ocupación recurridos ni anulados."

SÉPTIMO: A continuación, en el hecho cuarto se indica por la parte interesada que "la actuación municipal implica un funcionamiento anormal del Ayuntamiento al incumplir sus obligaciones en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, tanto de fiscalización y control durante el desarrollo y ejecución urbanística, como la de disciplina urbanística y/o como propietario de la urbanización general, vulnerando el ordenamiento jurídico y ley de bases de régimen local (artículo 25). Relación de causalidad entre los daños y perjuicios sufridos en la vivienda por la ruina del suelo y de los elementos de la urbanización general y de la privada, con el funcionamiento anormal del Ayuntamiento de Almuñécar, por incumplimiento de sus deberes en el ejercicio de la función pública urbanística y competencias municipales vulnerando lo dispuesto en los artículos 38-39 y 40 del RG y art. 83 del RDL 1346/76 y disposiciones concordantes".

En primer lugar, señalar que entre las competencias propias del municipio recogidas en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, referentes a urbanismo, se establece:

"Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación."

Ello unido al contenido de las licencias de edificación y ocupación, dibujan el plano competencial del Ayuntamiento de Almuñécar, que se ha ido repitiendo a lo largo del informe técnico obrante.

Con respecto al funcionamiento anormal por parte de esta administración, se ha establecido en el informe técnico que:

"No se demuestra en el escrito que las aprobaciones del Plan Parcial, proyecto de urbanización, licencias de edificación y licencias de primera ocupación, supusieran actos administrativos irregulares que no respondiese al ejercicio estricto de control urbanístico y de la normativa municipal de aplicación exigible al Ayuntamiento de Almuñécar, debiéndose reiterar nuevamente que la administración municipal no cuenta con competencia de control técnico de la adecuación o calidad de las determinaciones de índole técnica no urbanística de los proyectos, cuyas deficiencias profesionales y los responsable de ellas

quedan identificados en la sentencia del P.O. 308/2011 reiteradamente mencionada."

Además, se señala que:

"En cuanto a la inactividad como propietario del Ayuntamiento, debe recordarse que existe sentencia firme de marzo de 2020 que obliga al Ayuntamiento a tomar una serie de iniciativas en base al pronunciamiento del TSJA en el PO 1103/2015, que es cuestión distinta a la reclamación por responsabilidad patrimonial que se realiza sobre la vivienda nº X de Atarazana, no afectada de expediente de ruina y usable a la fecha de presentación de la reclamación.

Debe señalarse:

- Que no existe documentación que acredite que el Ayuntamiento era conocedor de los deslizamientos profundos producidos previamente a los actos de aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

- Que las soluciones técnicas para responder a los problemas geotécnicos que pudieran existir en el proceso de desarrollo y ejecución de la urbanización y sus edificaciones cuentan con responsables identificados en la sentencia firme del P.O. 308/2011, donde el Ayuntamiento nunca fue identificado ni por los demandantes ni por la resolución del procedimiento como responsable civil de las deficiencias detectadas.

- Que la implementación de la ejecución subsidiaria que deviene de la ejecución de la sentencia dictada por el TSJA en el procedimiento 1103/2015, en todo caso, reconoce la aplicación de una ejecución subsidiaria que fue en su día iniciada por el Ayuntamiento, pero en ningún caso es demostrativa de que la actuación municipal esté en la causa o el origen de los daños causados.

Por otra parte, en este punto, se señala al Ayuntamiento como propietario de la urbanización que, al mismo tiempo, se dice no recepcionada, lo cual es una contradicción evidente. En todo caso, el deber de conservación del Ayuntamiento competiría exclusivamente a la urbanización general, no así a las deficiencias en las sub-urbanizaciones y edificaciones, tal y como expresamente señala la sentencia del PO 308/2011."

OCTAVO: El quinto hecho alegado indica "lesión patrimonial por daños y perjuicios por demérito patrimonial de la vivienda núm. X de Atarazanas de Cármenes del Mar por vicios ruínógenos del suelo sobre el que está construida y ruina de elementos de la urbanización adscritos causados por la inestabilidad y deslizamientos del terreno por la falta de la obra previa de estabilización del terreno en la urbanización general responsabilidad del Ayuntamiento, consecuencia del funcionamiento anormal."

No podemos más que seguir lo indicado en el informe técnico emitido, el cual recoge que:

"En este caso se señala un concepto urbanísticamente inexistente como es el de "ruina del suelo". Se recuerda que los suelos son aptos o no aptos para su incorporación al proceso de urbanización. Los correspondientes al ámbito de "Cármenes del Mar", donde se enclava la sub-urbanización Atarazanas, fueron declarados como suelos urbanizables programados, aptos para urbanizar, con la aprobación definitiva del PGOU de Almuñécar en 1987 por parte de la administración autonómica. Fueron posteriormente desarrollados urbanísticamente mediante la aprobación de su preceptivo Plan Parcial y de un Proyecto de Urbanización para la ejecución de las determinaciones del planeamiento de desarrollo, que cumplieran con los condicionantes urbanísticos de régimen y normativa de aplicación propios del control municipal fijados desde el planeamiento general del término municipal y sus normas y ordenanzas.

En el propio desarrollo del hecho quinto se señala la **"...previsión de ruina física de la propia vivienda"**, lo que implica un futurible, un hecho que aún no ha acontecido, y por el que no se podría actualmente exigir responsabilidad patrimonial, cuanto menos al Ayuntamiento, que no aparece entre los obligados a reparar los daños de las sub-urbanizaciones en la referida sentencia, y aún menos, de una edificación que no cuenta siquiera a la fecha con expediente de ruina.

El resto de apreciaciones contenidas en este hecho quinto carecen de soporte técnico. **No se ha demostrado ni declarado, a la fecha, negligencia del Ayuntamiento en los procedimientos de aprobación del planeamiento de desarrollo,**

ni en la autorización del proyecto de urbanización, actos administrativos firmes que carecieron de recursos o anulaciones.

Se vuelve a reiterar que el control municipal carece de capacidad ni competencias para dictaminar sobre los análisis, cálculos y medidas de índole técnica no urbanística relacionados con las características geotécnicas del terreno, cálculo de sistemas de contención y/o estabilización, y decisiones estructurales de cimentación y sistemas portantes en urbanizaciones y edificaciones, al no constituir los servicios técnicos municipales organismo de control técnico, limitándose al control del régimen urbanístico y normativas municipales a aplicar.

Junto a ello, no todas las viviendas de las urbanizaciones afectadas por el deslizamiento, y concretamente, no todas las que forman parte de la sub-urbanización Atarazanas, están declaradas en ruina a la fecha. Entre las que no lo están y, por tanto, es posible su uso, se encuentra la de los reclamantes, Atarazanas nº X."

NOVENO: Pudiendo finalizar en relación a la inexistencia de nexo causal entre el funcionamiento normal o anormal del servicio público y el resultado lesivo o dañoso producido (Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 2012), y sobre la base de las conclusiones del informe técnico:

"- La citada vivienda, Atarazanas nº X, de la sub-urbanización Atarazanas en la urbanización Cármenes del Mar, **no cuenta a la fecha con expediente de ruina, no estando impedido el uso de la misma.**

- La actuación municipal en relación con las aprobaciones del Plan Parcial P10 del PGOU-87 de Almuñécar, "Cármenes del Mar", con la autorización de su proyecto de urbanización, y con las concesiones de licencias de edificación y de primera ocupación de sus sub-urbanizaciones, son actos administrativos reglados realizados conforme a procedimiento administrativo y firmes, sin que haya existido recurso alguno sobre los mismos ni, por tanto, revisión o anulación. Corresponden por tanto a un funcionamiento normal de la administración municipal en el ejercicio de sus competencias. Entre éstas no se encuentra la supervisión de las decisiones técnicas de índole no urbanística adoptadas por profesionales habilitados y competentes para la determinación de las medidas de estabilización, contención, sistemas portantes y de acabados de las urbanizaciones y edificaciones que se han ejecutado en el ámbito. Las deficiencias o inadecuaciones concernientes a dichas determinaciones técnicas que los proyectos redactados o la ejecución de los mismos hayan podido tener, deben atribuirse a la exclusiva responsabilidad civil de los profesionales suscriptores de los documentos de proyectos y directores de las obras correspondientes, como ha señalado la sentencia firme del P.O. 308/2011.

El Ayuntamiento no era conocedor de la existencia de problemas que impidiesen el desarrollo del planeamiento previsto ni la ejecución de las previsiones de urbanización y edificación para materializar el aprovechamiento otorgado por el PGOU-87 de Almuñécar en el ámbito de Cármenes del Mar -como los que se derivan de deslizamientos profundos de la ladera- en el momento de aprobación definitiva del Plan Parcial, ni el de la autorización de su proyecto de urbanización, ni en el de la concesión de licencias de edificación y de ocupación que atañen a la urbanización Cármenes del Mar, y específicamente a la sub-urbanización Atarazanas, reiterándose que, en todo caso, correspondía a los promotores, constructores, empresas geotécnicas y profesionales contratados para la urbanización y edificación del ámbito, adoptar cuantas soluciones fuesen necesarias para solventar la problemática técnica a resolver en el ámbito, cuestión que ha sido dirimida y sentenciada en el PP.O. 308/2011.

- Una vez devenido el problema del deslizamiento de la ladera a partir de 2007, el Ayuntamiento dio orden a la promotora XXXXXX, del grupo XXXXXX, de ejecutar las obras de estabilización de la misma, iniciando en 2010 un expediente de ejecución subsidiaria que es al que hace referencia la sentencia del TSJA de fecha 2 de marzo de 2020, en cumplimiento de la cual el Ayuntamiento está iniciando diferentes actuaciones."

Visto propuesta, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acordó:

PRIMERO. **Desestimar** la petición de responsabilidad patrimonial de Doña XXXXXX como consecuencia de los daños sufridos en su vivienda, no habiendo sido confirmada la relación de causalidad entre el funcionamiento del servicio público y la lesión producida ni existiendo nexo causal, ya que conforme a lo establecido en el informe técnico obrante en el expediente y resto de argumentos recogidos que sirven de motivación, *"no ha existido funcionamiento anormal de la administración municipal en sus deberes de control urbanístico en los actos de concesión de licencias de edificación y licencias de primera ocupación para el caso de la vivienda nº X de Atarazanas, ni pudiendo sostenerse que ha habido inactividad municipal, puesto que se reconoce las visitas periódicas de técnicos para interesarse por el estado de seguridad de los inmuebles, así como acciones promovidas desde el Ayuntamiento para el seguimiento del deslizamiento de la citada ladera"*, exigiendo la responsabilidad patrimonial que exista una relación de causa a efecto entre la actividad administrativa y el resultado dañoso, siendo este nexo causal elemento fundamental y requisito indispensable para poder declarar procedente la responsabilidad (Sentencia 1 de junio de 1999 (RJ 1999, 1781)).

SEGUNDO. Remitir el informe-propuesta de resolución, al Consejo Consultivo de Andalucía, a los efectos de solicitar Dictamen preceptivo en relación con la idoneidad o no de la presente, conforme a lo previsto en la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.

Previa Declaración de Urgencia, la Junta de Gobierno Local conoció y dictaminó de los siguientes asuntos no comprendidos en el Orden del Día.

Urgencia 1) 3235/2020; Bases para bolsa de empleo de Arquitecto; Por el Director de Servicios de Recursos Humanos y Organización Administrativa, se da cuenta de bases para la constitución de una bolsa de empleo de Arquitecto/a para la aprobación, en su caso, de las mismas.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

En el Servicio de Arquitectura y Urbanismo se ha venido prestando apoyo por parte de un técnico habilitado y competente, con experiencia en materia urbanística, para atender la acumulación de expedientes de solicitudes de licencias de obras, cambios de usos, de parcelación y segregación propias del Servicio de Urbanismo, incrementada en los últimos ejercicios (acreditada en informes anteriores).

Igualmente se requiere apoyo en tareas de desarrollo de los documentos de planeamiento que deben elaborarse desde el Servicio de Arquitectura y Urbanismo, al objeto de agilizar su tramitación.

Se recuerda en este aspecto la necesidad de destinar gran parte del tiempo laboral del arquitecto que suscribe la presente propuesta, en su calidad de Director de la Revisión del PGOU de Almuñécar, a la dirección de la elaboración del documento a aprobar definitivamente -una vez superada la aprobación inicial y concluido el periodo de información pública-, siendo necesario para ello, entre otras circunstancias, acudir a numerosas reuniones con las administraciones sectoriales y alegantes para continuar la oportuna tramitación del documento.

Por ello, se requiere, dada la precariedad de los recursos humanos técnicos en estas materias del Servicio de Arquitectura y Urbanismo, expresada en diversos informes anteriores, y dada la acumulación de tareas existentes, del apoyo de técnico cualificados y competentes para solventar los expedientes y tareas acumuladas relacionados con los siguientes conceptos:

- Expedientes de licencias de obras.
- Expedientes de licencias de segregación y parcelaciones.
- Informes urbanísticos.
- Asistencia técnica en obras municipales.

- Apoyo en la elaboración de documentos de planeamiento desde el Servicio de Arquitectura y Urbanismo.

Para todo ello se entiende conveniente la creación de una bolsa de trabajo temporal de arquitectos que permita atender la demanda señalada.

BASES DE LA BOLSA DE ARQUITECTO/A.

1.- OBJETO DE LA CONVOCATORIA.

1.1.- Es objeto de las presentes bases la creación de una BOLSA DE EMPLEO DE ARQUITECTO/A, para cobertura de puestos cuando se dé alguna de las circunstancias previstas en la Base Primera de las "Bases para la formación y gestión de funcionamiento de las bolsas de trabajo temporal" aprobadas por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 22 de marzo del 2012.

1.2.- El proceso de selección se llevará a cabo por el sistema de concurso-oposición.

1.3.- El nombramiento o la contratación se harán bajo la modalidad que proceda conforme se vayan produciendo las necesidades de personal.

2.- REQUISITOS DE LOS/AS ASPIRANTES:

2.1.- Para formar parte de las pruebas de selección, será necesario:

a) Tener la nacionalidad española o de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea, o ser nacional de algún Estado al que, en virtud de la aplicación de los Tratados internacionales celebrados por la Unión Europea y ratificados por el Estado español, le sea de aplicación la libre circulación de trabajadores. También podrán participar las personas a las que hace referencia el artículo 57.2 del texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, (el cónyuge de los españoles y de los nacionales de otros Estados miembros de la Unión Europea, siempre que no estén separados de derecho y a sus descendientes y a los de su cónyuge siempre que no estén separados de derecho, sean menores de veintiún años o mayores de dicha edad dependientes) y el art. 57.4 de dicha norma (extranjeros con residencia legal en España). En este último caso, deberá acreditarse el dominio del idioma castellano escrito y hablado.

b) Tener cumplidos los dieciséis años de edad y no exceder la edad máxima de jubilación forzosa.

c) Estar en posesión del título de licenciado/a en arquitectura (Arquitecto), o de máster habilitante en arquitectura. En el caso de titulaciones obtenidas en el extranjero, se deberá presentar la titulación y el documento acreditativo de la homologación oficial del mismo y, en su caso, traducción jurada.

d) No hallarse incurso en ninguno de los supuestos de incompatibilidad o incapacidad establecidos en la legislación vigente.

e) Poseer la capacidad funcional para el desempeño de las tareas correspondientes al puesto objeto de la convocatoria. Las personas discapacitadas habrán de acreditar tal condición, así como su capacidad para desempeñar las tareas o funciones de los puestos o plazas a que aspiran, mediante la oportuna certificación del órgano correspondiente.

f) No haber sido separado mediante expediente disciplinario del servicio de cualquiera de las Administraciones Públicas o de los órganos constitucionales o estatutarios de las comunidades autónomas, ni hallarse en inhabilitación absoluta o especial para empleos o

cargos públicos y/o para el ejercicio profesional por resolución judicial. En el supuesto de ser nacional de otro estado, no hallarse inhabilitado o en situación equivalente, ni haber sido sometido a sanción disciplinaria o equivalente que impidiese, en su estado, en los mismos términos, el acceso al empleo público y/o el ejercicio profesional.

2.2.- Todos los requisitos exigidos deberán poseerse por los/as aspirantes el día que finalice el plazo de presentación de instancias de la presente convocatoria.

3.- FORMA Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE INSTANCIAS.

3.1.- En el plazo de diez días hábiles por razones de urgencia a contar desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el tablón de anuncios municipal, quienes deseen tomar parte en las pruebas selectivas cursarán, conforme al modelo publicado en la página web del Ayuntamiento (<https://almunecar.sedelectronica.es/info.0>), su solicitud dirigida al titular de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento, manifestando que reúne todos y cada uno de los requisitos exigidos, y acompañada de copia de la siguiente documentación:

- DNI, pasaporte o documento nacional equivalente en el caso de extranjeros.
- Titulación académica requerida.
- Documentos acreditativos de los méritos y circunstancias alegados para la fase de concurso.
- Informe de vida laboral de la Seguridad Social actualizado.
- Justificante del pago de las tasas, abonado conforme a la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa de acceso al empleo público del Ayto. de Almuñécar (BOP Granada núm. 52, de 17/03/2011):

Epígrafe 2. Tarifa General: Grupo A1.....18,94 euros

Epígrafe 4. Tarifa discapacitados (acreditada documentalmente conforme a lo dispuesto en la Ordenanza): Grupo A1.....0 euros

Epígrafe 6. Tarifa Aspirantes que acrediten estar en situación de desempleo por un período igual o superior a 3 meses: Grupo A1.....9,47 euros

El modelo de autoliquidación se podrá descargar de la página web del Ayuntamiento y el ingreso se realizará en cualquiera de las entidades financieras colaboradoras.

Los/as aspirantes, dentro del plazo que se establezca para la presentación de las solicitudes, deberán justificar las causas de exención o reducción de la tasa por derechos de examen si incurriera en alguno de los supuestos previstos en la Ordenanza reguladora de la misma.

La falta de justificación del abono de los derechos de examen en plazo y forma será motivo de exclusión insubsanable.

3.2.- Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Almuñécar o conforme a lo dispuesto en el art. 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3.3.- Los/as aspirantes, con la indicada solicitud, presentarán la documentación en castellano que acredite los méritos a valorar en la fase de concurso, según el contenido del baremo que se describe en el Anexo I, no admitiéndose la presentación ni valoración de méritos referidos a fecha posterior a la de expiración de presentación de solicitudes o acreditados

con posterioridad a la finalización del plazo de presentación de instancias.

3.4.- La justificación documental relativa a la titulación y a los diferentes méritos formativos consistirá en la aportación de fotocopia bajo el texto "es copia del original" suscrito por el solicitante, que se responsabiliza de su veracidad, la cual podrá ser exigida por parte de la administración municipal en cualquier momento de la conformación de la bolsa de arquitecto/a y/o de su puesta en funcionamiento.

4.- RELACIÓN ADMITIDOS/AS.

4.1.- Expirado el plazo de presentación de instancias, se dictará Resolución de Alcaldía en el plazo máximo de un mes en la que se aprobará una lista provisional de aspirantes admitidos/as y excluidos/as, con indicación de la causa de exclusión, en su caso.

4.2.- Dicha Resolución se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Almuñécar (página web municipal) concediéndose un plazo de tres días hábiles para subsanación de defectos y/o presentación de reclamaciones. Tendrá la consideración de defecto no subsanable la solicitud extemporánea y la falta del pago de la integridad de las tasas por acceso al empleo público.

4.3.- Transcurrido dicho plazo se dictará nueva resolución aprobando la lista definitiva de admitidos/as y excluidos/as, la composición nominal del Tribunal calificador y la indicación del día, hora y lugar de realización de la baremación de méritos del concurso.

4.4.- Serán admitidas las personas con discapacidad en igualdad de condiciones con los demás aspirantes. Solo podrán establecerse exclusiones por limitaciones psíquicas y físicas en los casos en que sean incompatibles con el desempeño de las tareas o funciones correspondientes.

5.- TRIBUNAL CALIFICADOR.

5.1.- El Tribunal Calificador estará constituido por un/a Presidente/a, un/a Secretario/a y tres Vocales. Todos los componentes tendrán voz y voto.

Su composición deberá cumplir lo estipulado en el art. 60 R.D.L. 5/2015, de 30 de octubre.

Los/as componentes del Tribunal deberán poseer titulación o especialización de igual o superior nivel a la exigida para el ingreso en la plaza convocada.

Junto a los/as titulares se nombrarán suplentes, en igual número y con los mismos requisitos.

5.2.- El Tribunal podrá contar con la colaboración de asesores técnicos, con voz y sin voto, los/as cuales deberán limitarse al ejercicio de su especialidad técnica.

5.3.- El Tribunal no podrá constituirse ni actuar sin la presencia de, al menos, la mitad más uno de sus componentes titulares o suplentes, indistintamente, siendo imprescindible la presencia del Presidente/a y el/la Secretario/a o persona que les sustituya. Le corresponderá dilucidar las cuestiones planteadas durante el desarrollo del proceso selectivo, velar por el buen desarrollo del mismo, y aplicar los baremos correspondientes.

5.4.- Los/as componentes del Tribunal deberán abstenerse de intervenir cuando concurren en ellos algunas de las circunstancias previstas en el artículo 23 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del

Sector Público, o si hubieran realizado tareas de preparación de aspirantes a pruebas selectivas de acceso a este tipo de convocatorias en los cinco años anteriores a la publicación de esta convocatoria. Asimismo, los/as aspirantes podrán recusar a los miembros del Tribunal cuando concurran las circunstancias previstas anteriormente, en los términos establecidos en la referida Ley.

5.5.- Las resoluciones del Tribunal vinculan a la Administración sin perjuicio de que ésta en su caso, pueda proceder a su revisión.

5.6.- La voluntad del Tribunal en vista a la calificación de las pruebas de concurso podrá formarse por unanimidad de sus miembros, por mayoría de los miembros del órgano de selección, así como por media aritmética de las calificaciones individualmente asignadas por cada miembro del tribunal. En todo caso, corresponderá a la Presidencia del órgano de selección dirimir los empates con su voto de calidad.

6.- PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.

6.1.- Una vez comenzado el proceso selectivo, los diferentes actos relacionados con dicho proceso selectivo se publicarán en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en la página web municipal.

6.2.- De las sesiones que celebre el Tribunal se levantará acta por el/la Secretario/a donde se hará constar la evaluación individualizada de los méritos de cada aspirante y las incidencias producidas.

6.3.- El procedimiento de selección se efectuará por el sistema de concurso-oposición.

Constará de dos fases, oposición y valoración de méritos con un total de 50 puntos distribuidos de la siguiente manera:

6.3.1.- Fase de oposición. (Hasta 35 puntos)

Terminada la calificación de la fase de valoración de méritos del concurso, conforme a los baremos señalados en el punto 6.3.1, a los/as aspirantes admitidos y valorados, se les realizará por el Tribunal o Comisión evaluador/a siete preguntas cortas por escrito, valoradas con 5 puntos por pregunta, con las tareas a desarrollar en el puesto de trabajo de Arquitecto, que versarán sobre la legislación y planeamiento del ámbito autonómico andaluz, y sobre el conocimiento de las Ordenanzas Municipales y Plan de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Almuñécar y su documento de Revisión actualmente en tramitación.

Los/as aspirantes contarán para la contestación a dichas preguntas con un tiempo máximo de 60 minutos. Terminada la prueba escrita, cada aspirante será requerido por el Tribunal o Comisión evaluador/a para la exposición de sus respuestas, pudiendo los miembros del Tribunal realizar cualesquiera otras preguntas relacionados con los temas antedichos y/o con las preguntas contestadas por escrito, que contribuyan al conocimiento por parte de dicho Tribunal o Comisión evaluador/a de la aptitud, experiencia profesional, grado de formación, etc. del/de la aspirante. La puntuación máxima a otorgar será de 35 puntos, siendo posible el valorar a más de un/a aspirante con la misma puntuación.

Los/las aspirantes que no obtengan en esta fase de oposición una calificación igual o superior a 17,5 puntos, serán considerados como no aptos o aprobados y excluidos por ello de la clasificación que otorga derecho a estar incluido en la Bolsa de arquitecto/a regida por esta convocatoria.

6.3.2.- Fase de valoración de méritos (Hasta 15 puntos).

La valoración de méritos de los/as aspirante se realizará de acuerdo con el siguiente baremo

a Por méritos en el ejercicio profesional (hasta un máximo de 15 puntos).

a.- Por servicios prestados en la Administración Pública o Entidades Públicas en puesto idéntico o relacionado con el mismo, mediante contratación laboral, o como funcionario interino a tiempo completo o parcial, a razón de 0,25 puntos por mes completo de servicios prestados o fracción superior a los quince días, hasta un máximo de 7 puntos. En el caso de tiempo parcial se aplicará un coeficiente corrector que refleje la relación de horas del tiempo de dedicación parcial con las que supondría la dedicación a tiempo completo (deberá justificarse el tiempo de dedicación parcial mediante copia de contrato o fe de vida laboral).

b.- Por participación en trabajos de redacción de documentos de planeamiento general municipal (Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios, Normas Subsidiarias de planeamiento y/o Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos), hasta un máximo de 2 puntos, conforme al siguiente baremo:

1.- Por cada dirección de la redacción de documentos de planeamiento municipal de carácter general y/o sus revisiones de carácter general (Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios, Normas Subsidiarias de planeamiento y/o Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos), en cualquiera de sus fases de aprobación, en municipios de más de 25.000 habitantes: 2 puntos.

2.- Por cada dirección de la redacción de documentos de planeamiento municipal de carácter general y/o sus revisiones de carácter general (Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios, Normas Subsidiarias de planeamiento y/o Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos), en cualquiera de sus fases de aprobación, en municipios de menos de 25.000 habitantes: 1 punto.

3.- Por formar parte del equipo redactor (como colaborador/a) de documentos de planeamiento general municipal y/o sus revisiones de carácter general (Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios, Normas Subsidiarias de planeamiento y/o Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos), en cualquiera de sus fases de aprobación, en municipios de más de 25.000 habitantes, o de planes de ordenación territorial supramunicipal: 1 punto por cada participación.

4.- Por formar parte del equipo redactor (como colaborador/a) de documentos de planeamiento municipal de carácter general y/o sus revisiones de carácter general (Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios, Normas Subsidiarias de planeamiento y/o Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos), en cualquiera de sus fases de aprobación, en municipios de menos de 25.000 habitantes: 0,5 puntos por cada participación.

5.- Por otro tipo de direcciones o colaboraciones en la redacción de otros documentos o figuras o instrumentos de planeamiento - excluyendo las incluidas en puntos anteriores y los Estudios de Detalle-, en cualquiera de sus fases de aprobación: 0,20 puntos por cada dirección; 0,10 por cada colaboración participación (hasta un máximo de 0,5 puntos en este punto).

c.- Por contratos de consultoría y asistencia técnica, suscritos como persona física o responsable técnico de sociedad profesional con las Administraciones

Públicas o Entidades Públicas para la redacción, dirección o codirección de proyectos y obras de edificación u obra civil, hasta un máximo de 2 puntos, (si el contrato hubiese sido suscrito de forma solidaria con otras personas físicas se prorrateará el importe del mismo por el número total de las mismas), conforme a la siguiente tabla que atiende a los honorarios facultativos percibidos por el trabajo:

a	Más de 60.001 €	1,00 punto por contrato.
b	De 40.001 hasta 60.000 €	0,75 puntos por contrato
c	De 25.001 hasta 40.000 €	0,50 puntos por contrato.
d	De 10.001 hasta 5.000 €	0,25 puntos por contrato
e	De 3.001 hasta 10.000 €	0,15 puntos por contrato.
f	Hasta 3.000 €	0,10 puntos por contrato.

d.- Por méritos de participación en concursos análogos (hasta un máximo de 2 puntos).

Por cada una de las convocatorias análogas superadas -que serán acreditados mediante certificado de aprobado de sus pruebas-, en otros concursos de convocatorias públicas para plaza de arquitecto en la administración municipal realizadas en los últimos cinco (5) años: 0,5 puntos.

e.- Por formación complementaria a la titulación habilitante en el ámbito profesional (hasta un máximo de 1 puntos):

Se valorarán exclusivamente los siguientes méritos:

1.- Por tenencia de título universitario de Doctor en Arquitectura: 0,5 puntos.

2.- Por cada Máster (distinto del exigible como habilitante en Arquitectura), relacionado con Urbanismo: 0,5 puntos.

3.- Por cada Máster relacionado con Arquitectura (distinto del exigible como habilitante en Arquitectura, o de los vinculados a temas de Urbanismo): 0,25 puntos.

4.- Por asistencia a cursos técnicos de arquitectura y/o urbanismos relacionados con las funciones del puesto a desempeñar no incluidos en el programa de titulación académica exigida (licenciatura de arquitectura o Máster habilitante en Arquitectura), ni en los Másteres antedichos en los apartados a y b anteriores, conforme al baremo siguiente, con un máximo para este apartado de 0,25 puntos:

- I- Más de 301 horas: 0,15 puntos por curso.
- II- De 101 a 330 horas: 0,10 puntos por curso
- III-De 61 a 100 horas: 0,05 puntos por curso.
- IV- Menos de 60 horas: No computables.

f.- Por otros méritos (hasta un máximo de 1 punto)

Se valorarán en este apartado los siguientes méritos, que serán exclusivamente los que a continuación se señalan:

1.- Por realización de ponencias, conferencias o comunicaciones relacionadas con la Arquitectura y/o el Urbanismo en Congresos o Reuniones Científicas, hasta un máximo de 0,80 puntos, conforme a los siguientes criterios:

- I. Por cada ponencia, conferencia o comunicación en Congresos o Reuniones Científicas Internacionales: 0,50.

II. Por cada ponencia, conferencia o comunicación en otros Congresos o Reuniones Científicas: 0,15.

2.- Por premios o reconocimientos relacionadas con el desempeño del puesto de trabajo, o con el ejercicio profesional de la arquitectura o el urbanismo, y no baremados en anteriores apartados, hasta un máximo de 0,20 puntos a considerar bajo el criterio del Tribunal o Comisión evaluador/a, que ponderará en su valoración la importancia del premio y su relación con el desempeño en el puesto.

7.- CALIFICACIÓN FINAL.

7.1.- El Tribunal o Comisión evaluador/a elevará a la Autoridad convocante, la relación de los/as aspirantes admitidos con la calificación final obtenida en el proceso selectivo, ordenada de mayor a menor por las puntuaciones obtenidas, determinadas por la suma de las correspondientes a la fase de concurso y la oposición.

7.2.- En caso de empate, el orden se establecerá atendiendo a los siguientes criterios, por el orden que se indica, y aplicados sucesivamente en caso de persistencia del empate:

- Mayor puntuación obtenida en el apartado de la fase de oposición.
- Mayor puntuación obtenida en el apartado a) de la fase de valoración de méritos.
- Mayor puntuación obtenida en el apartado b) de la fase de valoración de méritos.
- Mayor puntuación obtenida en el apartado c) de la fase de valoración de méritos.
- Mayor puntuación obtenida en el apartado d) de la fase de valoración de méritos.

8.- FUNCIONAMIENTO BOLSA EMPLEO.

8.1.- La presente Bolsa atenderá a los criterios de Formación y Gestión de Funcionamiento de las Bolsas de Trabajo Temporal de este Ayuntamiento aprobados por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 22 de marzo de 2012, punto 7 apartado 2.

8.2.- Constitución y organización de la presente Bolsa.

El orden de la bolsa se constituirá según la puntuación obtenida, de máxima a mínima, ocupando el primer lugar el aspirante que más puntos obtenga.

Cuando se produzca la necesidad de efectuar la contratación, se avisará al aspirante vía telefónica y/o vía correo electrónico. Solo se realizarán dos intentos de localización, en distinto día y a distintas horas. Será obligación de los/as aspirantes mantener sus datos actualizados para su efectiva localización.

El/la interesado/a tendrá hasta las 14:00 horas del día siguiente hábil al de la comunicación, para presentar la documentación requerida para la contratación, si acepta la oferta, o el justificante del motivo de rechazo.

El régimen de llamamiento de las plazas a cubrir se realizará por el orden de prelación establecido en la bolsa mientras se mantenga la vigencia de la misma.

El/la aspirante que esté nombrado/a por esta bolsa, no se le ofertarán nuevos puestos de trabajo derivados de la misma, mientras se mantenga dicho nombramiento.

8.3- Causas de exclusiones de la Bolsa una vez constituida.

Se procederá a realizar exclusiones de la bolsa cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

De forma provisional:

- No haber sido posible la comunicación o contacto con el/la aspirante.
- Hallarse en situación de permiso por maternidad, paternidad, cuidado directo de un familiar, hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, que por razones de edad, accidente o enfermedad no pueda valerse por sí mismo y que no desempeñe actividad retribuida.
- Hallarse desempeñando en activo un puesto de cualquier tipo en la Administración Pública o en Empresa Privada, durante la permanencia en dicha situación.
- Estar contratado/a en la Administración convocante como consecuencia de haber sido llamado por otras/s bolsa/s o lista/s.
- Hallarse en proceso de Incapacidad Temporal, enfermedad o situación física que impida el desempeño del puesto, durante la duración del mismo.

Será obligación del/la aspirante comunicar al servicio de Recursos Humanos del Ayuntamiento el cese de las situaciones anteriores y su disponibilidad para volver a la bolsa de empleo.

De forma definitiva:

- Manifestar su renuncia a formar parte de la bolsa.
- No presentar la documentación que se le requiera por la Administración en el plazo establecido, salvo casos de fuerza mayor, o no cumplir los requisitos establecidos en las bases.
- No tomar posesión en plazo reglamentario establecido, sin causa justificada.
- No superar el periodo de prueba que se estableciese en el contrato.
- Haber sido sancionado en este Ayuntamiento por comisión de falta grave o muy grave.
- Baja voluntaria del/la aspirante en el puesto para el que fue nombrado/a antes de la fecha prevista de finalización, salvo llamamiento por Administración Pública o Empresa Privada para aceptar un nombramiento o contrato de grupo profesional igual o superior.

8.4.- Vigencia de la Bolsa.

La selección de aspirantes, como consecuencia de un nuevo proceso, comportará la pérdida de vigencia automática de esta bolsa, de igual forma podrá producirse la expresa derogación de la misma por el órgano competente. En cualquier caso, la vigencia máxima de esta bolsa será de 3 años.

La bolsa de se mantendrá expuesta en el Tablón de edictos municipal durante su vigencia.

9.- RÉGIMEN DE LA CONVOCATORIA. INCIDENCIAS. RECURSOS.

En lo no previsto en las bases de la convocatoria, se estará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, la Ley 30/1984, de 2 de agosto, de medidas para la reforma de la Función Pública, la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido

de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, el Real Decreto 896/1991, de 7 de junio, por el que se establecen las reglas básicas y los programas mínimos a que debe ajustarse el procedimiento de selección de los funcionarios de Administración Local, y el Real Decreto 364/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Ingreso del Personal al Servicio de la Administración General del Estado y de Provisión de Puestos de Trabajo y de Promoción Profesional de los Funcionarios Civiles de la Administración General del Estado, Orden APU 1461/2002 de 6 de junio, y demás legislación concordante o que desarrolla la citada.

La presente convocatoria, sus bases y cuantos actos administrativos se deriven de estas, podrán ser impugnados por los interesados, en los casos y formas establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El Tribunal queda facultado para resolver las dudas que se presenten y adoptar los acuerdos necesarios para el buen orden de las pruebas selectivas, en todo lo no previsto en las presentes Bases, y siempre que no se oponga a las mismas, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acordó aprobar dichas bases y su tramitación correspondiente.

No habiendo más asuntos de que tratar, la Sr^a Presidenta levantó la sesión siendo las nueve horas cincuenta minutos, de lo que yo, la Secretaria General, certifico.

La Alcaldesa,

La Secretaria,