

Módulo III.- Gestión Pública.

Tema VI

Gestión indirecta de los
sistemas de actuación pública.

GESTIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA.



Proyecto OpenCourseWare-UNIA
(ocw.unia.es)



Autor

José Antonio Rosa Ruiz



ÍNDICE

- 1.- El Agente Urbanizador, como coadyuvante del interés público.
- 2.- La gestión indirecta del Sistema de expropiación.
- 3.- La gestión indirecta en el sistema de Cooperación.

Ideas clave.- Agente Urbanizador. Gestión Indirecta. Sistemas de Actuación. Urbanización. Interés Público.

INTRODUCCIÓN

Los sistemas de actuación urbanística de expropiación y de cooperación, admiten la participación privada, sea de propietarios, sea de profesionales de la gestión y ejecución urbanística, de forma que, a modo de concesionarios de un servicio público, puedan intervenir directamente los agentes privados en la ejecución de las actuaciones integrales.

OBJETIVOS

El Agente urbanizador es un agente privado que coadyuva con la administración en la gestión del urbanismo. Vamos a ver desde distintos puntos de vista la forma en que puede intervenir este Agente privado para la consecución del fin último planteado en la gestión urbanística.



CONTENIDOS

1.- El Agente Urbanizador, como coadyuvante del interés público.

Con el TRLS/08 y la modificación de la LOUA de 2012 ya se acoge la gestión pública del urbanismo y la ejecución de la urbanización como parte de la obra pública, aunque sean los propietarios quienes asumen su ejecución.

Con el TRLA/08 se ha introducido en el ordenamiento estatal la figura del Agente Urbanizador como colaborador o gestor público.

En la Exposición de Motivos de la Ley 2/2012 de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, LOUA , podemos leer:

“El nuevo marco legislativo estatal, respecto al régimen urbanístico del suelo, regula la libertad de empresa en el ámbito de la actividad urbanística, quebrando la vinculación entre ésta y la propiedad, de manera que **ahora la propiedad del suelo no implica el derecho y deber de urbanizarlo** en función de las determinaciones de planeamiento, sino únicamente el derecho de opción a la participación en la actividad de urbanización en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas...”, así mismo, se puede leer, “..., las personas propietarias del suelo ven modificado su derecho a ejecutar las obras de urbanización por una facultad de participar en los procedimientos de adjudicación de las mismas, que deberá atribuirse mediante un procedimiento con publicidad y concurrencia, sin perjuicio de la excepción licitatoria que, en determinados casos por razón del interés general, pueda aplicarse a la propiedad mayoritaria”, dejando clara la función pública que representa ejecutar la urbanización, al manifestar, “... , clarificándose el carácter público de las obras de urbanización, de manera que las ejecutará la Administración,



mediante financiación propia, de las personas propietarias, Junta de Compensación, o de un agente urbanizador.

Si la LOUA acentuaba los principios de participación pública, transparencia y publicidad, en la reforma de 2012 se potencian más si cabe estos principios en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento en los que se recoge como documentación de obligada exposición al público el **resumen ejecutivo, comprensivo de los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, para que sea accesible a la ciudadanía y facilite su participación** en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

2.- La gestión indirecta del Sistema de expropiación.

Los arts. 117 y 118 LOUA referidos a la gestión indirecta del sistema de expropiación desarrollan dos supuestos distintos según se trate de la convocatoria de un concurso directamente por la administración, o se trate de la iniciativa privada de un Agente Urbanizador que haya instado la aplicación del sistema por incumplimiento de deberes urbanísticos en el sistema de ejecución por compensación, previsto en el art. 109 LOUA.

2.1.-Gestión indirecta por concesión a iniciativa del Agente urbanizador.

Conforme a lo previsto en el art. 117.A).b) LOUA la iniciativa para la adjudicación de la acción urbanizadora al Agente Urbanizador, contendrá básicamente, la valoración de los terrenos y la oferta de compra y pago del precio en dinero o en especie mediante la entrega de bienes de naturaleza urbanística, la permuta con parcelas edificables y también la integración en el proceso urbanizador, presentará también la documentación técnica relativa al proyecto de urbanización, las fases y plazos en los que se compromete al desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación y las previsiones que se consideren puedan



suponer una mejora o aliciente para la estimación de la oferta propuesta, a más de la justificación de su solvencia económica y garantía por al menos un 7% del coste de la obra de urbanización, tras la aprobación previa e información pública, cualquier interesado pide anunciar su intención de formular alternativa, al igual que en la iniciativa del agente urbanización en el sistema de compensación.

2.2) Gestión indirecta por concesión a iniciativa de la administración.

El art. 118 LOUA prevé la convocatoria de una licitación pública para adjudicar la concesión, previéndose el derecho preferente de los propietarios que representen mas del 50% de la totalidad de los terrenos, salvo que se trate de la sustitución del sistema de compensación.

3.- La gestión indirecta en el sistema de Cooperación.

Dispone el art. 90.3 LOUA que, las administraciones públicas podrán gestionar indirectamente el Sistema de Cooperación, mediante concesión administrativa o mediante sociedades de capital mixto donde tenga la administración la participación mayoritaria o en su caso, el control efectivo o la posición decisiva en el funcionamiento de la misma.

Conforme a lo dispuesto en el art. 123 LOUA, para ejecutar el sistema mediante gestión indirecta se hace precisa la convocatoria de un concurso para otorgar la concesión de la gestión del sistema, cuyo procedimiento entendemos será el mismo que el previsto en los arts. 117 y sigs LOUA para el sistema de expropiación. Nada se dice respecto de las circunstancias a valorar en el concurso pero estimo, mientras se desarrolla reglamentariamente, deben aplicarse los criterios de adjudicación previstos para el agente urbanizador en los otros dos sistemas de actuación, art. 119 para el de expropiación y art. 131.3.b) para el de compensación.



De especial interés resulta que nos detengamos en analizar las posibilidades de participación de los propietarios¹, independientemente de la asociación administrativa.

La LOUA confiere distintas posibilidades a los propietarios de suelo, entendiéndose que en estas determinaciones está disponiendo:

Un derecho de tanteo en el concurso a favor de los propietarios, que estimo deben participar unidos, al menos representando el 50% de la superficie afectada, aunque la redacción del artículo lo deja abierto.

La libertad de negociación del propietario con el Gestor del sistema.

La posibilidad de participación de los propietarios en una sociedad mixta de gestión junto a la administración.(art. 124 LOUA).

Aunque no lo establece la LOUA, los propietarios pueden presentar un Proyecto de Reparcelación que, caso de ser asumido por la administración, es el que se tramita.(Reglam. Gestión Urbanística).

¹ El art. 50, apartados D-a) y b) y el apartado E) LOUA, establece para los propietarios de SUNC, Urbanizable sectorizado y urbanizable ordenado, los siguientes derechos:

- a) Competir, en la forma determinada en esta Ley y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.
- b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en esta Ley, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.
- c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.



El Proyecto de Reparcelación en el sistema de cooperación.

Dispone el art. 106 del Reglamento de Gestión Urbanística que podrá presentarse un Proyecto de Reparcelación por la propiedad que represente los 2/3 del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable; es más, prevé el art. 107.3 del citado reglamento, el caso de un proyecto presentado por algún interesado sin concurrir el quórum anterior que, si mereciere la conformidad del Ayuntamiento previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá acordar su aprobación inicial y su tramitación.

Establece el art. 127 LOUA que la aprobación del proyecto de reparcelación en el sistema de cooperación, habilitará a la Administración actuante para el desarrollo de determinados actos de disposición que en el de Compensación corresponden a la Junta de Compensación. Así, resulta habilitada la administración para la ocupación de los bienes incluidos en su ámbito, con derecho de disposición de los mismos con carácter fiduciario, la inscripción en el Registro de la Propiedad del suelo de cesión obligatoria y gratuita y la capacidad de enajenar el suelo edificable reservado para sufragar los costes de la ejecución.