



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN IMPLEMENTADA PARA DAR CONTINUIDAD A LA OBRA DE LA SEGUNDA FASE DE LA ACTUACIÓN EN LA A-09 ZERUKOA

2309/2020

PLA16I07S

Código de validación/*Balidazio kodea*

6I33243C646T4H3J10FF



**ASUNTO.-** Informe relativo a la solución implementada para la continuidad de las obras de edificación en calle Zubiaurre nº 43.

Realizadas visitas de inspección a mediados de julio, en agosto y a principios de septiembre de 2021, se ha detectado que la obra de construcción en la promoción de tres plantas de garajes y plaza sobre los mismos, que estaba ejecutándose por la empresa Zerukoa Ermua S.L en la c/ Zubiaurre nº 43, dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución A-09 ZERUKOA, se encuentra paralizada desde mediados de julio de 2021.

Esta paralización injustificada de la obra tiene las siguientes consecuencias:

En primer lugar, afecta de forma negativa a los garajes colindantes construidos en la primera fase, toda vez que la paralización de la obra, provoca que el agua de lluvia se acumule en el fondo de la excavación, y que aunque dicha agua se está extrayendo con una bomba de achique, la manguera de la bomba presenta fugas que se deslizan por el muro y acaban penetrando al interior de los garajes construidos en la primera fase, por el encuentro del muro con los forjados. Decir que se han dado varios episodios de lluvia abundante, pluviometría elevada, que han requerido de la instalación de otras dos bombas complementarias para evitar se generara una piscina que ocasionara problemas a los colindantes, así como problemas de seguridad en la zona derivados de muchas circunstancias que se pueden producir.

En segundo lugar, la falta de terminación de la obra produce un perjuicio al interés general, ya que la urbanización pendiente de la plaza sobre el edificio depende de que éste se finalice. Es decir la paralización de obra está retrasando de forma inaceptable la finalización de la obra de urbanización pendiente de la segunda fase de la A-09 Zerukoa.

Y finalmente, el vallado de la obra presenta cierta precariedad, cuestión esta que es preciso remediar de manera urgente para dotar de mayor seguridad al tráfico rodado adyacente a la obra.

A la vista de todo lo anterior, el Ayuntamiento está intentando buscar una solución que implique la reanudación inmediata de la obra de tal forma que se garantice la seguridad de los bienes y personas, así como la finalización de la urbanización pública que deber ser objeto de cesión.

En cuanto a las consideraciones jurídicas que debemos utilizar para resolver el problema planteado debemos partir de la edificación del solar como un deber del promotor, unido a su obligación de mantener el mismo en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

Para declarar incumplidos los deberes de edificación deben darse una serie de requisitos. Así:

- a) que exista un planeamiento a nivel de ordenación pormenorizada, figuras de gestión tramitadas- reparcelación- otras autorizaciones-licencias- y cumplimiento de los demás deberes legales que toleren como acto final de un proceso urbanístico, la facultad de edificación.
- b) que se incumpla el deber de edificar en el plazo establecido, por causa imputable al promotor, ya sea por acción u omisión.

Lo expuesto debe plasmarse en la tramitación de un expediente administrativo contradictorio, en el que se contengan los informes técnico-jurídicos municipales que sustenten la resolución que al efecto se emita por el órgano municipal competente y que conlleva:

- La incoación de expediente por acuerdo del órgano competente ya sea de oficio, por denuncia o a instancia de parte interesada.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN IMPLEMENTADA PARA DAR CONTINUIDAD A LA OBRA DE LA SEGUNDA FASE DE LA ACTUACIÓN EN LA A-09 ZERUKOA

2309/2020

PLA16I07S

Código de validación/*Balidazio kodea*

6I33243C646T4H3J10FF



- La instrucción: actos consistentes en la determinación, conocimiento y comprobación del incumplimiento. Comprende los trámites de audiencia al expedientado, de traslado para alegaciones y practica de prueba.
- La resolución: dictada en tiempo determinado, acreditando en su caso, el incumplimiento y la opción elegida entre las establecidas por la ley, venta o expropiación forzosa, que deberá ser notificada al promotor indicándole expresamente los recursos existentes que, salvo medida cautelar adoptada por un juzgado que acuerde la suspensión de la resolución, resulta ejecutiva.

Una vez que el incumplimiento del deber de edificar se ha verificado y que además, la paralización de las obras está provocando una lesión al interés general, con amenaza además a personas y bienes, se ha de valorar el mecanismo de respuesta que debe utilizar la Administración:

### **1º. Venta forzosa. Art. 191 de la Ley 2/2006**

Además de la obligatoriedad de la tramitación del expediente sancionador en los términos referidos en párrafos anteriores para acreditar el incumplimiento del promotor, debe procederse por parte del ayuntamiento y de forma excepcional, a la declaración de la parcela en situación de edificación forzosa, acreditando la existencia de razones de interés público que así lo justifiquen, y en definitiva, promover un concurso para la adjudicación a terceros interesados en la misma.

La convocatoria del concurso deberá publicarse en un plazo no superior a tres meses desde la declaración de la parcela en situación de venta forzosa, conteniendo el precio mínimo de licitación, los plazos para edificar y cumplir las obligaciones urbanísticas pendientes y la garantía a prestar por el adjudicatario en cuantía no inferior al 25% del precio de la parcela.

Esta solución no es viable en la práctica por varios motivos:

- Procedimiento complejo con la posibilidad de recursos y que se puede alargar mucho en el tiempo.
- No aparición de comprador en las condiciones en las que se encuentra la promoción o bien precio de compra excesivamente bajo para concluir con éxito la promoción, lo que impide la devolución de las cantidades entregadas por los vecinos (en un número elevado) que ya habían comprado.

El deudor continuaría siendo el promotor inicial insolvente, por lo que el cobro de las cantidades entregadas por parte de los vecinos sería más que dudosa.

## **2º- Expropiación forzosa. Art 193 de la Ley 2/2006**

Deberá seguir los trámites contenidos en la Ley de Expropiación Forzosa, esto es, acuerdo plenario para su incoación; habilitación de partidas económicas específicas para ello y, en su caso, obtener la declaración de urgente ocupación del objeto para paliar a la mayor brevedad posible las consecuencias urbanísticas inherentes al incumplimiento. En un principio la adjudicación de la parcela, tras el abono del justiprecio, sería a favor del ayuntamiento, si bien es posible designar a un tercero como beneficiario de la expropiación.

Esta solución no es viable por varios motivos:

- Esta no es viable por la necesidad de dotación presupuestaria, lo que conlleva una modificación del presupuesto municipal y desechar otras inversiones y destinar el dinero a esta nueva finalidad.
- Además no es viable porque la expropiación imposibilita la devolución de las cantidades entregadas por los vecinos (en un número elevado) que ya habían comprado con el consiguiente perjuicio a su economía.
- Además el ayuntamiento se vería obligado a asumir la urbanización pendiente.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN IMPLEMENTADA PARA DAR CONTINUIDAD A LA OBRA DE LA SEGUNDA FASE DE LA ACTUACIÓN EN LA A-09 ZERUKOA

2309/2020

PLA16I07S

Código de validación/*Balidazio kodea*  
6I33243C646T4H3J10FF



Los trámites de los supuestos anteriores resultan complejos y largos en el tiempo, cabiendo, además, frente a ellos la interposición de recursos, tanto administrativos como judiciales que inciden en la firmeza de las resoluciones adoptadas.

**Aparte de estas actuaciones, que pese a estar expresamente posibilitadas por la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, son de difícil implantación por los motivos expuestos, ha surgido una propuesta desde el seno de la Junta de Concertación del Ámbito (como responsable en última instancia de la ejecución de la obra de urbanización) que permitiría reiniciar las obras y culminar las mismas sin tener que acudir a los referidos procedimientos de venta o expropiación forzosa.**

Uno de los miembros de la Junta de Concertación, la mercantil Leziaga 1995 S.L, se ha ofrecido a colaborar con el Ayuntamiento y con la propia Junta para solucionar el problema de la terminación de la obra mediante la adquisición (compra) y ejecución bajo su responsabilidad de la promoción de garajes pendiente.

La mercantil condiciona el compromiso que está dispuesta a asumir, en la obtención de la financiación suficiente para poder ejecutar la obra pendiente y culminar así la promoción de garajes y la urbanización de la plaza sobre los mismos, que constituye un espacio de cesión obligatoria (responsabilidad de la Junta de Concertación).

**Ésta es finalmente la solución que se ha considerado como idónea. Las razones son las siguientes:**

La mercantil promotora que finalmente ha comprado y asumido la finalización de las obras es la misma que ejecutó la primera fase de la Actuación, ya entregada y recibida por el ayuntamiento, y forma parte de la junta de Concertación del Ámbito, que son los que tienen el deber de finalizar la urbanización. Es decir, es concedora del asunto y de los anteriores propietarios, con los que he tenido relación a través de dicha junta.

Además, es propietario de parte del terreno que falta por edificar (parcela permutada en su día al Ayto. y proveniente del 15% de los aprovechamientos urbanísticos), por lo que su colaboración es imprescindible para llevar a buen término la promoción.

A lo anterior hay que añadir que es el avalista de la cantidad que corresponde a la segunda fase de la urbanización que está pendiente, por lo que tiene un interés muy directo en finalizar con éxito dicha urbanización.

Para culminar con éxito la operación deben cumplirse también las siguientes condiciones:

- Asunción de los compromisos adquiridos, cantidades entregadas a cuenta, por los vecinos-personas, que han firmado un contrato de compra de garaje.
- Pago de las deudas que la parte de construcción ejecutada arrastraba.
- Compromiso de finalización de la ejecución de la obra y la urbanización pendiente.
- Colaboración del ayuntamiento para que el nuevo promotor consiga la financiación suficiente (asegurar un mínimo de venta de garajes y colaborar con la misma).
- Puesta en seguridad de la obra de forma inmediata.
- Facilitación de los tramites para el cambio de titularidad de la licencia de obras, asumiendo el nuevo propietario las cantidades debidas al ayuntamiento en concepto de ICIO, Aprovechamiento, ocupación de vía pública, vallado, etc.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN IMPLEMENTADA PARA DAR CONTINUIDAD A LA OBRA DE LA SEGUNDA FASE DE LA ACTUACIÓN EN LA A-09 ZERUKOA

2309/2020

PLA16I07S

Código de validación/*Balidazio kodea*

6I33243C646T4H3J10FF



### **Conclusión:**

Como conclusión puede afirmarse, sin riesgo a equivocarse, que la ejecución por un tercer promotor adquirente, miembro de la Junta de Concertación, es la más rápida de implantación, menos lesiva para los intereses de los compradores de garajes, vecinos de Ermua, y más segura para finalizar la promoción y por tanto satisfacer el interés general por medio de la finalización de las obras de urbanización pendientes.