



ACTA Nº: 02/2024 DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 8 DE MARZO DE 2.024.

En Grazales (Cádiz) a ocho de marzo del año dos mil veinticuatro.

Siendo las diez horas y treinta minutos y con el fin de celebrar en primera convocatoria la Sesión extraordinaria de la Junta Gobierno Local, fijada al efecto para el día de hoy, se reúnen en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial los Señores que a continuación se relacionan:

ALCALDE - PRESIDENTE,
TTE. ALCALDE,
TTE. ALCALDE,
SECRETARIO-INTERVENTOR,

D. CARLOS JAVIER GARCÍA RAMÍREZ (PSOE-A)
D. JAVIER PÉREZ CASTRO (PSOE-A)
D. FRANCISCO JAVIER DOMÍNGUEZ GARCÍA (PSOE-A)
D. LUIS TARACENA BARRANCO

No asiste a la sesión, excusando su ausencia:

TTE. ALCALDE,

D.ª MARÍA DEL CARMEN FERNÁNDEZ SÁNCHEZ (PSOE-A)

Para el asesoramiento de los temas urbanísticos, asiste a la Sesión:

ARQUITECTO TÉCNICO,

D. SERGIO RODRÍGUEZ LÓPEZ

Comprobado el quórum legal de asistencia, la Presidencia declara abierta la sesión, y considerando el Decreto nº 277/2023, de fecha 20.07.2023, de competencias y delegación de atribuciones de la Alcaldía se procede al estudio de los puntos comprendidos en el orden del día:

PUNTO 1º.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA Nº: 01/2024 DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 15 DE FEBRERO DE 2024.

El Sr. Presidente pregunta si algún miembro de la Junta de Gobierno Local desea formular alguna observación al borrador del acta de la sesión anterior, celebrada el día 15 de febrero de 2023.

No realizándose ninguna observación, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, aprueba el borrador del Acta de la Junta de Gobierno Local celebrada el día 15 de diciembre de 2023.

PUNTO 2º.- LICENCIAS URBANÍSTICAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES.

2º.1.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO.

A) Tomas de conocimiento de Declaraciones Responsables.

Vistas las Declaraciones Responsables presentadas relativas a obras a realizar en suelo urbano supervisadas por la Oficina Técnica del Ayuntamiento así como el informe técnico y de Secretaría-Intervención y considerando que las actuaciones que los declarantes manifiestan que van a llevar a cabo no están sujetas a solicitud de Licencia de obras al amparo del artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de



Andalucía, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

PRIMERO.- Tomar conocimiento de las Declaraciones Responsables presentadas relativas a obras a realizar en suelo urbano, al amparo del artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que se recogen en el presente acuerdo, debiéndose cumplir las condiciones que, en su caso, se establezcan desde la Oficina Técnica y en informes sectoriales, así como las condiciones generales establecidas para las obras conforme al TRPGOU publicado en el BOP n.º: 109 de fecha 07.06.2007 y Portal de Transparencia del Ayuntamiento y las medidas de seguridad y salud en las obras de construcción.

SEGUNDO.- Conforme al artículo 138.5 de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, la declaración responsable faculta para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

TERCERO.- Una vez acabada la actuación urbanística declarada, el/la interesado/a lo comunicará por escrito al Ayuntamiento con la aportación de fotografías para su inspección técnica por el Ayuntamiento o, en su caso, por el Servicio de Asistencia a Municipios de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz a fin de comprobar si se ajusta estrictamente a lo declarado responsablemente, a las condiciones establecidas y a la normativa de aplicación, así como para poder efectuar por el Ayuntamiento la liquidación definitiva del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y para lo cual deberá acreditarse por el promotor el coste real y efectivo de las obras realizadas. Se advierte que no permitir el acceso a la edificación y a cualquier parte de las obras para la realización de la/s visita/s de inspección necesarias para comprobar la veracidad de lo declarado constituye una infracción urbanística tipificada como grave en el artículo 161 de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

CUARTO.- Conforme al artículo 141.4 de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, la declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de la misma por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas. El día inicial del cómputo será la fecha de presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga. Transcurridos los plazos señalados, el órgano competente para comprobar las actuaciones objeto de declaración responsable declarará la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

QUINTO.- Para los residuos de obras de construcción el titular debe acreditar que los residuos se entregarán a gestor autorizado a su cargo (contratación de contenedor de obra a empresa autorizada), o bien, en todo caso, que se ha realizado la correcta gestión de los residuos de construcción de la obra según lo establecido por la normativa reguladora de aplicación.

SEXTO.- Los efectos de la Declaración Responsable se entenderán sin perjuicio de tercero y salvo el derecho de propiedad.

SÉPTIMO.- Dar traslado a la Policía Local de la relación de Declaraciones responsables presentadas al objeto de que, en el marco de sus funciones de policía, seguridad y vigilancia del orden público y espacios públicos, pongan en conocimiento, por escrito, ante la Oficina Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento cualquier anomalía que pudieran detectar de posible/s discrepancia/s en cuanto a las obras comunicadas a realizar y que se estuvieran realizando, a efectos de efectuar la correspondiente visita de inspección técnica.

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS PREVIA DECLARACIONES RESPONSABLES PRESENTADAS PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANO:



- **Expte. MOAD. 2022/DRM_04/000015.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR de Proyecto básico y de ejecución de reforma y sustitución de forjados de vivienda en esquina, en calle Empedrada, 44 de Grazalema (Cádiz) CP: 11.610, amparándose en el artículo 138 1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 34.017,30 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 1.275,65 Euros ingresados el día 22 de Febrero de 2022).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM_04/000006.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR de Revestimiento de pared con piedra natural y reparación de parte de solería, en calle La Teja nº 10 de Grazalema (Cádiz) CP: 11.610, amparándose en el artículo 138 1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 1100,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 41,25 Euros ingresados el día 19 de Enero de 2024).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM_04/000007.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR de Reforma baño y cocina, en calle Carmen nº 8 de Grazalema (Cádiz) CP: 11.610 amparándose en el artículo 138 1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 1000,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 37,50 Euros ingresados el día 23 de Enero de 2024).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM_04/000008.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR de construcción de nuevo escalón, en calle Nueva nº 56 A de Grazalema (Cádiz) CP: 11.610, amparándose en el artículo 138 1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 16,60 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 0,63 Euros ingresados el día 23 de Enero de 2024).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM_04/000009.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR de Reparaciones de humedades en cuarto de baño, arreglos de fontanería, enlucido de pared y pintado, en calle Las Piedras nº 32 de Grazalema (Cádiz) CP: 11.610, amparándose en el artículo 138 1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 1.150,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 43,13 Euros ingresados el día 30 de Enero de 2024).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM_04/000010.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR de sustitución de solería de la vivienda y sustitución de tres ventanas, en calle Real nº: 92 de Benamahoma (Cádiz) CP: 11.610, amparándose en el artículo 138 1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 2.100 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 78,75 Euros ingresados el día 02 de Febrero de 2024).
- **Expte. MOAD. 2024/DRM_04/000011.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED]



[REDACTED] para la OBRA MENOR de demolición y desescombre de muro, tabiquería nueva, enlucido y pintado en garaje, en calle Las Parras n.º 50 de Grazalema (Cádiz) CP: 11.610, amparándose en el artículo 138 1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 552,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 20,70 Euros ingresados el día 12 de Febrero de 2024).

- Expte. MOAD. 2024/DRM_04/000012.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR de sustitución de carpinterías en planta baja de vivienda, mantenimiento de contador y modificaciones eléctricas, en calle Real n.º 2 de Benamahoma-Grazalema (Cádiz) CP: 11.679, amparándose en el artículo 138 1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 1.700,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 63,75 Euros ingresados el día 14 de Febrero de 2024).
- Expte. MOAD. 2024/DRM_04/000013.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR de Impermeabilización de 55 m² de cubierta, en calle San José n.º 54 de Grazalema (Cádiz) CP: 11.610, amparándose en el artículo 138 1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 1.700,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 63,75 Euros ingresados el día 14 de Febrero de 2024).
- Expte. MOAD. 2024/DRM_04/000015.- Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR de reforma de cocina, retirada de azulejos, sustitución de pavimento y enlucido y reparación de chimenea, en calle Doctor Mateos Gago, 18 1º Dcha de Grazalema (Cádiz) CP: 11.610, amparándose en el artículo 138 1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 5.900,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE ICIO: 221,25 Euros ingresados el día 16 de Febrero de 2024).

B) Declaraciones Responsables incompletas en su documentación o informadas desfavorablemente por no ajustarse a la normativa urbanística.

No se presentaron.

C) Licencias urbanísticas en suelo urbano.

Vistos los expedientes pendientes de resolver relativos a solicitudes de Licencia de Obras en suelo urbano y vistos los Informes emitidos al respecto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

2º.2.- ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO.

A) Tomas de conocimiento de Declaraciones Responsables.

Vistas las Declaraciones Responsables presentadas relativas a obras a realizar en suelo rústico supervisadas por la Oficina Técnica del Ayuntamiento así como el informe técnico y de Secretaría-Intervención y considerando que las actuaciones que los declarantes manifiestan que van a llevar a cabo no están sujetas a solicitud de Licencia de



obras al amparo del artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

PRIMERO.- Tomar conocimiento de las Declaraciones Responsables presentadas relativas a obras a realizar en suelo rústico, al amparo del artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que se recogen en el presente acuerdo, debiéndose cumplir las condiciones que, en su caso, se establezcan desde la Oficina Técnica, por la Oficina del Parque Natural Sierra de Grazalema y en otros informes sectoriales, así como las condiciones generales establecidas para las obras conforme al TRPGOU publicado en el BOP n.º: 109 de fecha 07.06.2007 y Portal de Transparencia del Ayuntamiento y las medidas de seguridad y salud en las obras de construcción.

SEGUNDO.- Conforme al artículo 138.5 de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, la declaración responsable faculta para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

TERCERO.- Una vez acabada la actuación urbanística declarada, el/la interesado/a lo comunicará por escrito al Ayuntamiento con la aportación de fotografías para su inspección técnica por el Ayuntamiento o, en su caso, por el Servicio de Asistencia a Municipios de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz a fin de comprobar si se ajusta estrictamente a lo declarado responsablemente, a las condiciones establecidas y a la normativa de aplicación, así como para poder efectuar por el Ayuntamiento la liquidación definitiva del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y para lo cual deberá acreditarse por el promotor el coste real y efectivo de las obras realizadas. Se advierte que no permitir el acceso a la edificación y a cualquier parte de las obras para la realización de la/s visita/s de inspección necesarias para comprobar la veracidad de lo declarado constituye una infracción urbanística tipificada como grave en el artículo 161 de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

CUARTO.- Conforme al artículo 141.4 de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, la declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de la misma por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas. El día inicial del cómputo será la fecha de presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga. Transcurridos los plazos señalados, el órgano competente para comprobar las actuaciones objeto de declaración responsable declarará la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

QUINTO.- Para los residuos de obras de construcción el titular debe acreditar que los residuos se entregarán a gestor autorizado a su cargo (contratación de contenedor de obra a empresa autorizada), o bien, en todo caso, que se ha realizado la correcta gestión de los residuos de construcción de la obra según lo establecido por la normativa reguladora de aplicación.

SEXTO.- Los efectos de la Declaración Responsable se entenderán sin perjuicio de tercero y salvo el derecho de propiedad.

SÉPTIMO.- Dar traslado a la Policía Local de la relación de Declaraciones responsables presentadas al objeto de que, en el marco de sus funciones de policía, seguridad y vigilancia del orden público y espacios públicos, pongan en conocimiento, por escrito, ante la Oficina Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento cualquier anomalía que pudieran detectar de posible/s discrepancia/s en cuanto a las obras comunicadas a realizar y que se estuvieran realizando, a efectos de efectuar la correspondiente visita de inspección técnica.



TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS PREVIA DECLARACIONES RESPONSABLES PRESENTADAS PARA ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO:

- **Expte. MOAD 2024/DRM_04/000014.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] para la OBRA MENOR consistente en "Depósito de agua flexible, depósito de fibra para cúmulo de agua, instalación de cancela de entrada, abrevadero de chapa forrada en piedra natural, comedero metálico, allanamiento superficial de la edificación y estructura metálica de 16 m2 en finca localizada en el polígono 6, parcela 65", en el término municipal de Grazalema, amparándose en el artículo 138 1.c) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con un presupuesto de ejecución material estimado por el promotor de 1.910,00 euros (LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ICIO: 71,63 euros ingresados el día 10.02.2024), debiendo ajustarse estrictamente a los condicionantes recogidos en el informe sectorial que se indican a continuación:
 - Informe emitido por el Sr. Delegado Territorial de La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul-Delegación Territorial de Desarrollo en Cádiz-Parque Natural Sierra de Grazalema (firmado por delegación de firma por el Sr. Director-Conservador del Parque Natural Sierra de Grazalema), de fecha 05.12.2023, con Registro de Entrada n.º 2023003616E de fecha 05.12.2023 y del cual se adjuntará copia junto con la notificación del presente acuerdo.

B) Licencias urbanísticas en suelo rústico.

No se presentaron.

2º.3.- Desistimiento de solicitudes de Licencia de Obras v/o Renuncia a Licencia de Obras.

Expte. MOAD 2024/DRM_04/000004.

Visto el escrito presentado por [REDACTED] con Registro de Entrada n.º 2023000493E de fecha 14.02.2024, mediante el cual manifiesta el desistimiento en la ejecución de la obra manifestada mediante Declaración Responsable para "Instalación de puerta de garaje" en C/ Las Parras n.º 15 de Grazalema, con referencia catastral n.º 8510526TF8781S0001QA y Registro de entrada n.º 2024000131E de fecha 15.01.2024.

Visto el Informe favorable emitido al respecto por el Arquitecto Técnico Municipal, de fecha 21.02.2024.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda tomar conocimiento del desistimiento en la ejecución de la obra para "Instalación de puerta de garaje" en C/ Las Parras n.º 15 de Grazalema, con la advertencia al titular del inmueble de la obligatoriedad en el mantenimiento de la edificación existente en las correctas condiciones de seguridad estructural, a fin de evitar daños a terceros y/o hacia la vía pública y cumplir con las condiciones de habitabilidad y seguridad exigidas por la normativa.

2º.4.- Declaraciones Responsables / Licencias Ocupación y Utilización.

Vistas las Declaraciones Responsables de ocupación presentadas y los informes obrantes en el expediente, al amparo del artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

- **Expte. MOAD 2023/LOU_01/000001.-** Tomar conocimiento de la DECLARACIÓN RESPONSABLE presentada por [REDACTED] y conceder Licencia de ocupación de vivienda en edificio plurifamiliar con emplazamiento



en C/ San Antonio n.º 2 Bajo C de Benamahoma y Referencia Catastral 0117416TF8701N0006JX, en cuanto a la competencia municipal se refiere, en virtud de Informe técnico favorable emitido por el Técnico Municipal de fecha 09.02.2024 y conforme a lo dispuesto en el artículo 138 1 d) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con el siguiente condicionado:

- Se mantendrán los usos de las edificaciones objeto de la presente licencia de ocupación. Cualquier actuación en las mismas (obras de cualquier tipo, cambio de usos,...), estará sujeto a licencia urbanística municipal, declaración responsable o comunicación previa según corresponda a tramitar en el Ayuntamiento de Grazalema, conforme el procedimiento legalmente establecido, y si procede, con pronunciamiento de las administraciones sectoriales afectadas.

- La licencia se entenderá otorgada sin perjuicio de terceros y salvo el derecho de propiedad. No puede ser invocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2º.5.- Declaraciones en situación de fuera de Ordenación

No se presentaron.

2º.6.- Solicitudes de devolución de fianzas.

No se presentaron.

PUNTO 3º.- ORDEN DE EJECUCIÓN DE OBRAS PARA EL MANTENIMIENTO EN CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO EN VIVIENDA SITA EN CALLE REAL N.º 49 DE BENAMAHOMA.

Considerando el informe emitido por el Sr. Arquitecto Técnico municipal, en los siguientes términos:

"Asunto: Informe técnico sobre vivienda en Calle Real n.º 49.

Técnico informante: Sergio Rodríguez López, arquitecto técnico municipal de Grazalema Colegiado 7426 COAAT-SE Sergio Rodríguez López como arquitecto técnico municipal desde el excelentísimo Ayuntamiento de Grazalema y con motivo de la inspección ocular realizada para el mantenimiento de la fachada por estética en un edificio situado en la Calle Real N.º 49 de Benamahoma, donde se encuentra una vivienda con muro en precarias condiciones de estética desde hace ya algún tiempo.

Se emite el siguiente Informe técnico:

PRIMERO. Girada visita de inspección a calle Real N.º 49 de Benamahoma, existe una vivienda con precarias condiciones estéticas, falta de muro acorde a las condiciones estéticas del TRPGOU de Grazalema, entre las que se encuentra:

"3.4.14. Cerramientos de solares y terrenos.

1. Los solares deberán cerrarse con una cerca realizada de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los



propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación e las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.)”

La vivienda objeto de este informe incumple dichas normas desde hace ya algún tiempo. Por otro lado la legislación actual en materia urbanística nos indica

：“Los Ayuntamientos deberán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar las condiciones sobre el deber de conservación y rehabilitación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, ubicados en cualquier clase de suelo, recogidas en el artículo 315.” (artículo 320 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

SEGUNDO. Girada visita de inspección a la vivienda ubicada en Calle Real N.º 49 por el arquitecto técnico municipal de Grazalema, Sergio Rodríguez López se observa estética y falta de las condiciones de seguridad, muro colindante a calle San Antonio con elementos punzantes y deteriorados, desde hace algunos años, lo que produce un impacto visual urbanístico en detrimento del decoro urbanístico y ornato público en Benamahoma, al estar dicho inmueble situado en una de las calles principales del pueblo muy transitada por turistas.

CONCLUSIÓN:

Vistos los antecedentes anteriores, se INSTA a la propietaria [REDACTED] con domicilio en .../... a mantener en situación de decoro, ornato público y seguridad el muro colindante de la vivienda situada en calle Real N.º49 mediante la retirada del muro existente y colocación de muro perimetral, adecentamiento del mismo, pintado en blanco, con independencia de los arreglos provisionales que el ayuntamiento de Grazalema hubiese procedido a ejecutar como medida cautelar de seguridad y provisional en el tiempo, de acuerdo a la legislación actual vigente y según el PGOU de Grazalema (color blanco liso en fachada), La valoración económica de dicha intervención se corresponde con las siguientes partidas:

1) Desmontaje de malla metálica simple de torsión

Desmontaje de malla metálica simple de torsión con una altura menor a 3m con menos manuales y carga manual sobre camión o contenedor. Incluida p/p de desmontaje de accesorios, elementos de fijación y postes. Medido el metro lineal desmontado.

Cantidad	Precio	Importe
2x8,75=17,50 m ²	7,15 €/m ²	125,13 €

2) TABICÓN DE LADRILLO GAFA 7 cm ESP.

Tabicón de ladrillo gafa de 25X11,5X7 cm, recibido con mortero M5 de cemento CEM II/A-L 32,5 N, con plastificante. Medido a cinta corrida.

Cantidad	Precio	Importe
2x8,75=17,50m ²	16,35 €/m ²	286,13 €

3) ENFOSCADO SIN MAESTREAR Y FRATASADO EN PAREDES

Enfoscado sin maestrear y fratasado en paredes con mortero M5 (1:6). Medido a cinta corrida.

Cantidad	Precio	Importe
2x8,75=17,50 m ²	14,67 €/m ²	256,73 €



3) PINTURA A LA CAL

Pintura a la cal en paramentos horizontales o verticales exteriores, en blanco o color, formada por: una mano de fondo y dos de acabado, incluso p.p. de limpieza del paramento. Medida la superficie a cinta corrida.

Cantidad	Precio	Importe
2x8,75x2=35,00 m ²	3,86 €/m ²	135,10 €

Total= 803,09 €

Por todo ello se insta al propietario a cumplir con sus deberes de conformidad con lo dispuesto en artículo 320 Órdenes de ejecución de obras de conservación, mejora y rehabilitación. de la Sección 3, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Dado que las obras a ejecutar tienen sencillez técnica o escasa entidad, con carácter previo a iniciar el procedimiento para dictar la orden de ejecución, se requiere al propietario a ejecutar las mismas en un plazo máximo de 10 días, transcurrido el cual se entenderá iniciado el procedimiento para dictar la orden de ejecución”.

Considerando que los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o el uso efectivo.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

PRIMERO.- Ordenar al titular del inmueble ubicado en Calle Real n.º 49 de Benamahoma, a que proceda a realizar, con carácter de urgencia, las actuaciones indicadas informe emitido por el Sr. Arquitecto Técnico municipal anteriormente transcrito y en el plazo indicado en el mismo, en orden a mantener el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público así como adoptar cuantas medidas de seguridad sean necesarias, y sin perjuicio del trámite de audiencia que se indica a continuación.

SEGUNDO.- Conceder al titular del inmueble un trámite de audiencia por un plazo de 10 días, contados a partir del siguiente al de la recepción de la correspondiente notificación, durante el cual podrá formular cuantas alegaciones y presentar la documentación que estime pertinente en defensa de sus derechos.

TERCERO.- Notificar en legal forma a la interesada para su conocimiento y efectos oportunos, haciéndole saber que el incumplimiento injustificado, en su caso, de órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para la imposición de multas coercitivas y ejecución subsidiaria.

CUARTO.- Requerir a la Policía Local se informe a esta Alcaldía del cumplimiento o incumplimiento de la presente orden de ejecución una vez notificada la misma a los interesados, en coordinación con la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

PUNTO 4º.- ORDEN DE EJECUCIÓN DE OBRAS PARA EL MANTENIMIENTO EN CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO EN VIVIENDA SITA EN CALLE REAL N.º 47 DE BENAMAHOMA.

Considerando el informe emitido por el Sr. Arquitecto Técnico municipal, en los siguientes términos:



"Asunto: Informe técnico sobre vivienda en Calle Real N°47.

Técnico informante: Sergio Rodríguez López, arquitecto técnico municipal de Grazalema Colegiado 7426 COAAT-SE

Sergio Rodríguez López como arquitecto técnico municipal desde el excelentísimo Ayuntamiento de Grazalema y con motivo de la inspección ocular realizada para el mantenimiento de la fachada por estética en un edificio situado en la Calle Real N° 47 de Benamahoma, donde se encuentra una vivienda con muro en precarias condiciones de estética desde hace ya algún tiempo.

Se emite el siguiente Informe técnico:

PRIMERO. Girada visita de inspección a calle Real N.º 47 de Benamahoma, existe una vivienda con precarias condiciones estéticas, falta de muro acorde a las condiciones estéticas del TRPGOU de Grazalema, entre las que se encuentra:

"3.4.14. Cerramientos de solares y terrenos.

1. Los solares deberán cerrarse con una cerca realizada de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.)"

La vivienda objeto de este informe incumple dichas normas desde hace ya algún tiempo. Por otro lado la legislación actual en materia urbanística nos indica:

"Los Ayuntamientos deberán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar las condiciones sobre el deber de conservación y rehabilitación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, ubicados en cualquier clase de suelo, recogidas en el artículo 315." (artículo 320 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

SEGUNDO. Girada visita de inspección a la vivienda ubicada en Calle Real N.º 47 por el arquitecto técnico municipal de Grazalema, Sergio Rodríguez López se observa fehacientemente el día 14 de Febrero de 2024, una vivienda con precarias condiciones de estética y falta de las condiciones de seguridad, muro colindante a calle San Antonio con elementos punzantes y deteriorados, desde hace algunos años, lo que produce un impacto visual urbanístico en detrimento del decoro urbanístico y ornato público en Benamahoma, al estar dicho inmueble situado en una de las calles principales del pueblo muy transitada por turistas.

CONCLUSIÓN:

Visto los antecedentes anteriores, se INSTA al propietario [REDACTED] a mantener en situación de decoro, ornato público y seguridad el muro colindante de la vivienda situada en calle Real N.º47 mediante la retirada del muro existente y colocación de muro perimetral, adecentamiento del mismo, pintado en blanco, con independencia de los arreglos provisionales que el ayuntamiento de Grazalema hubiese procedido a ejecutar como medida cautelar de seguridad y provisional en el tiempo, de acuerdo a la legislación actual vigente y según el PGOU de Grazalema (color blanco liso en



fachada).

La valoración económica de dicha intervención se corresponde con las siguientes partidas:

1) Desmontaje de malla metálica simple de torsión.

Desmontaje de malla metálica simple de torsión con una altura menor a 3m con menos manuales y carga manual sobre camión o contenedor. Incluida p/p de desmontaje de accesorios, elementos de fijación y postes. Medido el metro lineal desmontado.

Cantidad	Precio	Importe
2x7=14,00 m ²	7,15 €/m ²	100,10 €

2) TABICÓN DE LADRILLO GAFA 7 cm ESP.

Tabicón de ladrillo gafa de 25X11,5X7 cm, recibido con mortero M5 de cemento CEM II/A-L 32,5 N, con plastificante. Medido a cinta corrida.

Cantidad	Precio	Importe
2x7=14,00 m ²	16,35 €/m ²	228,20 €

3) ENFOSCADO SIN MAESTREAR Y FRATASADO EN PAREDES

Enfoscado sin maestrear y fratasado en paredes con mortero M5 (1:6). Medido a cinta corrida.

Cantidad	Precio	Importe
2x7=14,00 m ²	14,67 €/m ²	205,38 €

4) PINTURA A LA CAL

Pintura a la cal en paramentos horizontales o verticales exteriores, en blanco o color, formada por: una mano de fondo y dos de acabado, incluso p.p. de limpieza del paramento. Medida la superficie a cinta corrida.

Cantidad	Precio	Importe
2x7x2=28,00 m ²	3,86 €/m ²	108,08 €

Total= 641,76 €

Por todo ello se insta al propietario a cumplir con sus deberes de conformidad con lo dispuesto en artículo 320 Órdenes de ejecución de obras de conservación, mejora y rehabilitación. de la Sección 3, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Dado que las obras a ejecutar tienen sencillez técnica o escasa entidad, con carácter previo a iniciar el procedimiento para dictar la orden de ejecución, se requiere al propietario a ejecutar las mismas en un plazo máximo de 10 días, transcurrido el cual se entenderá iniciado el procedimiento para dictar la orden de ejecución”.

Considerando que los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o el uso efectivo.



La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

PRIMERO.- Ordenar al titular del inmueble ubicado en Calle Real n.º 47 de Benamahoma, a que proceda a realizar, con carácter de urgencia, las actuaciones indicadas informe emitido por el Sr. Arquitecto Técnico municipal anteriormente transcrito y en el plazo indicado en el mismo, en orden a mantener el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público así como adoptar cuantas medidas de seguridad sean necesarias, y sin perjuicio del trámite de audiencia que se indica a continuación.

SEGUNDO.- Conceder al titular del inmueble un trámite de audiencia por un plazo de 10 días, contados a partir del siguiente al de la recepción de la correspondiente notificación, durante el cual podrá formular cuantas alegaciones y presentar la documentación que estime pertinente en defensa de sus derechos.

TERCERO.- Notificar en legal forma a la interesada para su conocimiento y efectos oportunos, haciéndole saber que el incumplimiento injustificado, en su caso, de órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para la imposición de multas coercitivas y ejecución subsidiaria.

CUARTO.- Requerir a la Policía Local se informe a esta Alcaldía del cumplimiento o incumplimiento de la presente orden de ejecución una vez notificada la misma a los interesados, en coordinación con la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

PUNTO 5º.- APROBACIÓN INICIAL DE LA INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN EN EL SECTOR R-2 DEL PGOU DE GRAZALEMA Y DEL PROYECTO DE ESTATUTOS Y DE BASES DE ACTUACIÓN A FIN DE CONSTITUIR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN COMO ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA, PARA LA GESTIÓN DEL SECTOR R2 DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO, MEDIANTE EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Considerando que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 26 de mayo de 2022, aprobó admitir a trámite la solicitud presentada por Aliseda S.A referente a la sustitución del sistema de actuación de cooperación a compensación inherente al Sector R-2 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema y que una vez transcurrido el plazo de exposición pública en el Tablón de Edictos, sede electrónica del Ayuntamiento y BOP n.º; 149 de 04.08.2022 y no habiéndose formulado ninguna alegación, reclamación u observación al respecto se procedió por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 29 de septiembre de 2022 a aprobar definitivamente la citada sustitución del sistema de actuación (BOP n.º: 224 de fecha 23/11/2022).

Considerando que en fecha 28/09/2022 con Registro de Entrada n.º: 2022002741E se formuló por ALISEDA SA la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación en el Sector R-2 del PGOU de Grazalema.

Considerando el Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación del Sector R-2, con Registro de Entrada n.º: 2022002741E de fecha 28/09/2022, en los siguientes términos:

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SR-2 DEL P.G.O.U. DE GRAZALEMA (CÁDIZ)

CAPITULO I: Disposiciones Generales-

Artículo 1.- Denominación.

1.- Para la gestión del Sector SR-2 se constituye por los propietarios de los terrenos incluidos en el mismo una entidad que tendrá personalidad jurídica propia distinta a la de sus miembros, naturaleza administrativa y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus objetivos y fines y, en particular, la ejecución del Plan General de Ordenación



Urbanística (en lo sucesivo P.G.O.U.) y Plan Parcial de Ordenación (en lo sucesivo P.P.) en los límites del ámbito y que se denomina JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SR-2.

2.- La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en lo sucesivo L.I.S.T.A.) en el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (en lo sucesivo, Reglamento de Gestión Urbanística), y por lo dispuesto en los presentes Estatutos y Bases de Actuación y, con carácter supletorio por lo dispuesto para las sociedades anónimas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Artículo 2.- Domicilio.

1.- El domicilio de la Junta se fija en avenida de La Palmera 27, bajo b, 41.092- Sevilla.

2.- La Asamblea General podrá trasladar dicho domicilio, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3.- Objeto y fines.

La Junta de Compensación tiene por objeto la distribución equitativa entre sus miembros de los beneficios y cargas derivados de la gestión y ejecución del planeamiento, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a viario, dotaciones y, en su caso, de aquellos en los que se sitúe el aprovechamiento correspondiente a la Administración; y de ejecutar la urbanización en los términos y condiciones que determina el P.G.O.U. y P.P. vigentes, a costa de los propietarios afectados.

Para el cumplimiento de su objeto social, corresponde a la Junta de Compensación:

1. Redactar e impulsar los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en la L.I.S.T.A., en el Reglamento de Gestión Urbanística, en el planeamiento urbanístico de aplicación y en estos Estatutos y en las Bases de Actuación.

2. Ejecutar a su cargo las obras de urbanización, que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación establecen, y conservarlas hasta el momento de la recepción por el Ayuntamiento, realizando los actos necesarios para que esta se produzca en los términos del art. 97 de la L.I.S.T.A.

3. Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que así lo hubieran solicitado con amparo y en el tiempo del art. 101.3.b de la L.I.S.T.A. como, en su caso, la de aquéllos que incumplan sus obligaciones en los términos señalados en las Bases de Actuación.

4. Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

5. Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

6. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, las obras de urbanización, de las instalaciones y dotaciones cuya ejecución viene prevista en el Plan y Proyecto de Urbanización.

7. Ceder al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito ya urbanizado o, en su caso, la cantidad sustitutoria en metálico que proceda.

8. Formalizar operaciones de crédito para la urbanización el ámbito, incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos.

9. Adquirir, poseer, gravar y enajenar los terrenos aportados, cumplimentando en este último caso lo prevenido en el art. 177.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, con excepción de los bienes del Municipio.

10. La gestión, representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier Autoridad u Organismo del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Provincia o el Municipio o los organismos autónomos de cualquier clase, así como los Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.

11. Adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, pudiendo atribuir terrenos a la Junta para, con el producto de su enajenación, hacer frente a los gastos de urbanización.

12. Exigir, en su caso, de las empresas que prestaren sus servicios -salvo en la parte que según la normativa aplicable deban soportar los usuarios-, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica.

13. Solicitar y gestionar la obtención de los beneficios fiscales previstos en la L.I.S.T.A. y demás disposiciones aplicables.

14. La realización de toda clase de actos jurídicos conducentes a los fines societarios, incluso la celebración de cuantas operaciones sean usuales en el tráfico financiero o bancario.

15. Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le correspondan según estos Estatutos, la L.I.S.T.A. y demás disposiciones aplicables.

Artículo 4.- Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa.



1.- La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Grazales que tendrá carácter de Administración urbanística actuante.

2.- En el ejercicio de la función de control y fiscalización corresponde al Ayuntamiento:

- a) Dictaminar favorablemente y someter al órgano competente para que éste, en el plazo de un mes, eleve al Pleno de la Corporación u órgano con competencia delegada, propuesta de aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, por contar ya con la adhesión de propietarios que representan más del cincuenta por ciento (50%) de los terrenos afectados. Todo ello, con aprobación inicial de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación que se someterán a información pública a través de la oportuna publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, con notificación individual a todos los propietarios afectados otorgándoles el plazo de 20 días durante el cual los propietarios no promotores podrán formular alegaciones y habrán de ejercitar la opción a que se refiere el art. 101.3 de la L.I.S.T.A. , con la advertencia a los mismos de que el sistema continuará en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación respecto de los propietarios que no efectúen opción alguna dentro del plazo concedido.
- b) A su tiempo, proponer al órgano municipal competente la aprobación definitiva de la iniciativa junto con los presentes Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, publicando el acuerdo en el B.O.P. y notificándolo individualmente a los propietarios afectados, haciendo saber a los que no hubieren ejercitado opción alguna que les será de aplicación el régimen de reparcelación forzosa.
- c) Designar el representante de la Administración urbanística actuante en la Junta de Compensación, el cual formará parte de la Asamblea General.
- d) Aprobar la constitución de la Junta de la Compensación y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.
- e) Tramitar e informar el Proyecto de Reparcelación conforme a lo dispuesto en el art. 92 de la L.I.S.T.A.
- f) La Resolución de los recursos de alzada formulados contra los acuerdos de la Junta.
- g) Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones y adoptar, en su caso, las medidas previstas en el art. 175.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- h) Acordar la recepción de las obras en los términos de los artículos 97 y 98 de la L.I.S.T.A.
- i) La protección de la legalidad urbanística en la actuación.
- j) El ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta respecto de los terrenos de los propietarios que así lo hubieran solicitado en el periodo de información pública, así como, a solicitud de la Junta de Compensación, de los pertenecientes a quienes incumplan sus obligaciones en los casos que legalmente resulte procedente.
- k) La utilización, en su caso y a solicitud de la Junta, de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Entidad.
- l) En general cuantas otras atribuciones resulten de aplicar el ordenamiento vigente.

Artículo 5.- Delimitación.

El ámbito de actuación de la Junta se circunscribe al suelo comprendido dentro del perímetro del Sector SR-2 delimitado por el P.G.O.U. y por el P.P.

Artículo 6.- Duración.

La duración de la Junta tendrá carácter indefinido, y su duración será desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras hasta el cumplimiento total de su objeto.

Artículo 7.- Proyecto de Reparcelación.

En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará en su día el Proyecto de Reparcelación en el que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento y el importe de las compensaciones a metálico si fueran procedentes. Aprobado el Proyecto por la Junta de Compensación y por el Ayuntamiento, constituirá título para la adjudicación de los terrenos.

CAPITULO II: De los componentes de la Junta

Artículo 8.- Miembros de la Junta.

1.- La Junta de Compensación quedará compuesta por las siguientes personas o entidades:

- a) Las personas físicas o jurídicas titulares de terrenos incluidos en el ámbito que se constituyan en promotores de la Junta de compensación por haber formulado la iniciativa o mediante posterior adhesión en los términos del art. 101.3 de la L.I.S.T.A.
- b) En su caso, la empresa urbanizadora que eventualmente se incorpore a la Junta conforme a las previsiones de estos Estatutos y de las Bases de Actuación.



2.- También formará parte de la Junta el representante del Ayuntamiento que ejercerá su representación en la Asamblea General.

3.- Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaron representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante.

Artículo 9.- Incorporación de empresas urbanizadoras.

1.- Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la ejecución de la urbanización. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona.

2.- La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la empresa de los compromisos que al respecto se establezcan y la adopción del acuerdo con el voto favorable de más del 50% de las cuotas de derecho.

3.- Para la validez de la incorporación de la empresa urbanizadora será preciso además que la misma garantice su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.

4.- Para la valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras y de las adjudicatarias a su favor se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

Artículo 10.- Reparcelación forzosa.

Los propietarios cuyas fincas sean objeto de reparcelación forzosa por no haber efectuado en tiempo legal la opción a que se refiere el art. 101.3 de la L.I.S.T.A., no ostentarán la cualidad de miembros de la Junta de Compensación si bien tendrán derecho a formular alegaciones al Proyecto de Reparcelación por el mismo periodo fijado reglamentariamente para los propietarios asociados, sin perjuicio de los derechos que les asistan como interesados en orden a formular recurso contra los actos administrativos que les afecten.

Artículo 11.- Transmisión de bienes y derechos.

1.- La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles. Sin embargo, los correspondientes terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con anotación en el Registro de la Propiedad según lo preceptuado en los arts. 102.4 de la L.I.S.T.A. y 19 Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en lo sucesivo, R.D. 1.093/1997).

2.- La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de ella sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.

3.- La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación tanto de los terrenos cuyos propietarios así lo soliciten como de aquéllos que incumplan las obligaciones del sistema para con la Junta.

4.- El aprovechamiento urbanístico que adquiera la Junta por causa de expropiación, por reparcelación forzosa o por provenir de aquellos propietarios que opten por satisfacer sus cargas mediante entrega de aprovechamiento, tendrá como destinatarios únicos a los propietarios que satisfagan en dinero sus obligaciones, los cuales acrecerán tal aprovechamiento en proporción a sus respectivos derechos originarios.

5.- Para hacer frente a los gastos de urbanización la Junta podrá enajenar y gravar terrenos incluso con garantía hipotecaria, bien incorporados a ella por expropiación, bien aportados por sus miembros, previo acuerdo adoptado por estos últimos en Asamblea General, con el quórum previsto en el art. 22.2 de estos Estatutos, y ello siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

6.- Cuando un miembro de la Junta enajene terrenos de su propiedad situados en el ámbito notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia.

Por su parte el adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en las obligaciones del transmitente pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ellos en el título de transmisión.

CAPITULO III: De la constitución de la Junta

Artículo 12.- Contenido de la escritura de constitución.



- 1.- Determinados en forma definitiva los elementos personales de la Junta, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva realizando la convocatoria cursada al menos tres días hábiles antes de la fecha prevista.
- 2.- En la escritura de constitución se harán constar cuando menos, los siguientes extremos:
 - a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
 - b) Relación de las fincas de que son titulares.
 - c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos en los órganos de gobierno y administración de la entidad.
 - d) Acuerdo de constitución.
- 3.- Los interesados que no otorguen esta escritura, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo que al efecto señale la Asamblea constitutiva que no podrá ser superior a dos meses ni inferior a uno y, en todo caso, antes de que adquiera personalidad jurídica la Junta de Compensación. Transcurrido el periodo máximo de los anteriores sin que lo hubieren hecho se les tendrá por no adheridos al sistema y serán objeto de expropiación o reparcelación forzosa, según proceda.
- 4.- Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al Ayuntamiento, que adoptará, si procediere, acuerdo aprobatorio.
- 5.- Aprobada por el Ayuntamiento la constitución, elevará el acuerdo adoptado junto a la copia autorizada de la escritura al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- 6.- Una vez inscrita conforme a lo previsto en el apartado anterior, la Junta de Compensación adquirirá personalidad jurídica.
- 7.- Conforme a lo establecido en el artículo 5.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, la Junta de Compensación solicitará al Registro de la Propiedad la práctica de la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento, así como la expedición de certificación de dominio y cargas.

Artículo 13.- Quórum de la Asamblea Constitutiva.

Para la celebración de la Asamblea constituyente, se requerirá la presencia, personal o representada, de los propietarios titulares de terrenos, ya sean entidades, personas físicas o jurídicas, incluidos en el ámbito, que representen más de la mitad de la superficie del ámbito. La sesión será presidida por el socio promotor que se designe al efecto, haciendo las veces de secretario la persona que con este objeto se designe en la sesión, la cual levantará acta de todo lo actuado y acordado en ella, salvo que la Asamblea se celebre a presencia notarial, en cuyo caso dará fe el fedatario público.

CAPITULO IV: Derechos y obligaciones de los miembros

Artículo 14.- Derechos.

Son derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- 1) Asistir, presentes o representados con poder suficiente o expresa delegación escrita para cada reunión, a la Asamblea General y deliberar y votar sobre los asuntos de que ésta conozca, así como ser electores o elegibles para todos los cargos de gobierno y administración de la Junta.
- 2) El derecho de voto se ejercerá atribuyendo a cada asociado tantos votos como cuotas de participación ostente por su respectiva aportación. Para el cálculo de los votos, se tomará la proporción porcentual de participación de cada propietario en el total aprovechamiento urbanístico del ámbito. La adquisición por la Junta de las fincas que sean expropiadas incrementará proporcionalmente los votos de los propietarios que hayan aceptado afrontar el pago en dinero de sus obligaciones, en proporción a sus respectivas cuotas originarias. Otro tanto ocurrirá respecto de los votos correspondientes a las cuotas de finca aportada que entreguen a la Junta los propietarios que opten por contribuir en especie a sus obligaciones urbanísticas. Tendrá eficacia la delegación de voto cuando se emita en documento en que conste el orden del día de la sesión de que se trate. No obstante, será válido el apoderamiento general otorgado para representar al poderdante en los órganos de la Junta, siempre y cuando incorpore facultades bastantes para el acuerdo de que se trate.
- 3) Presentar proposiciones y sugerencias.
- 4) Recurrir contra los acuerdos que estimen lesivos, conforme a los presentes
- 5) Recibir, según el Proyecto de Reparcelación aprobado por la Asamblea General y por la Administración actuante, las fincas o cuotas indivisas que por compensación les correspondan, guardando la misma proporción resultante de las cuotas de participación de que sea titular, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan por diferencias entre aportación y adjudicación y, de lo dispuesto en las Bases de Actuación reguladoras de la



reparcelación. Los propietarios que hubieren optado por abonar sus gastos urbanísticos en especie y los reparcelados forzosos, verán reducida su adjudicación en la proporción correspondiente.

6) Percibir los beneficios que, por cualquier causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Junta; y todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de esta última.

7) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones señalados en los presentes Estatutos y en su caso en los pertinentes acuerdos de la Asamblea General.

8) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando incluso la exhibición de cualquier documento.

9) La participación en el haber social al tiempo de la liquidación de la entidad.

10) Cuantos derechos les correspondan según el ordenamiento jurídico vigente.

11) Con carácter general y en lo relativo al ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la misma.

Artículo 15.- Derechos de los reparcelados forzosos.

Los propietarios no adheridos que se encuentren en la situación jurídica de reparcelación forzosa, tendrán derecho a formular alegaciones respecto del Proyecto de Reparcelación y en el expediente de liquidación definitiva, y a formular los recursos administrativos y jurisdiccionales que derivan de su condición de interesado en estos expedientes.

Artículo 16.- Obligaciones.

Son obligaciones de los asociados las siguientes:

1) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

2) Señalar un domicilio y sus cambios, a efectos de notificaciones, para constancia de la Secretaría de la Junta. Se entenderá como bien dirigida cualquier comunicación hecha por la Junta al domicilio que de cada socio figura en la escritura de constitución o posteriores de adhesión, si no se notifica a la Secretaría ningún cambio de domicilio.

3) Los propietarios asociados que hubieran optado por pagar en dinero sus obligaciones urbanísticas, vendrán obligados a satisfacer los gastos que ocasione el funcionamiento de la Junta, honorarios por redacción de los instrumentos de planeamiento que procedan, de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, costos de las obras de urbanización, así como todos los que origine el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto la Asamblea General fijará las cuotas que sean precisas. Estos propietarios pagarán sus propios gastos así como la parte proporcional que corresponda por la asunción de las cuotas de los propietarios que hubieren optado por el pago en especie, así como los correspondientes a los reparcelados forzosos y a las fincas expropiadas.

4) Los propietarios que opten por satisfacer sus obligaciones urbanísticas mediante entrega de aprovechamiento, vendrán obligados a consentir la transmisión de la cuota correspondiente a favor de la Junta en el Proyecto de Reparcelación. Esta aceptación se entiende implícita por el ejercicio de la opción correspondiente en el plazo de información pública a que se refiere el art. 101.3 de la L.I.S.T.A.

5) Cumplir los acuerdos adoptados conforme a los presentes Estatutos y las obligaciones que dimanen de la actuación urbanística, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

6) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados dentro de los plazos que señale la Asamblea General.

7) Conferir expresamente a la Junta el poder fiduciario de disposición sobre las fincas de que sean propietarios, facultad que se entenderá implícita por la adhesión a la Junta, implícito en la incorporación.

8) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras, depósito de materiales o instalaciones complementarias.

CAPÍTULO V: Órganos de la Junta de Compensación

Artículo 17.- Enumeración.

La Junta de Compensación se regirá por los siguientes Órganos:

A. Asamblea General.

B. Consejo Rector.

C. Presidencia.

D. Vicepresidencia.

E. Secretaria.

SECCIÓN A.: ASAMBLEA GENERAL



Artículo 18.- Asamblea General.

1.- La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta y sus acuerdos quedan sometidos todos los miembros, sin perjuicio de los recursos que procedan.

Estará formada por las personas físicas o jurídicas incorporadas a la Junta, así como por el representante de la Administración actuante designado al efecto.

2.- Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

3.- En sesión ordinaria se reunirá al menos dos veces al año:

a) Una, en los tres primeros meses de cada ejercicio para aprobar la Memoria, Cuentas y Balances, sin perjuicio de la adopción de otros acuerdos que se estimen pertinentes.

b) Otra, en los tres últimos meses del ejercicio para la aprobación de los presupuestos del ejercicio siguiente y, en su caso, fijación de las cuotas ordinarias y extraordinarias de sus miembros.

4.- Con carácter extraordinario, podrá reunirse cuando lo acuerde su Presidente o lo soliciten al menos el 25% de las participaciones o el representante de la Administración actuante. En estos últimos supuestos la Asamblea se ha de convocar en los 15 días hábiles siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros 15 días, también hábiles. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante un medio que deje constancia fehaciente dirigida al Presidente, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

5.- Estando reunidos todos los miembros de la Junta de Compensación, podrá celebrarse si se acuerda por unanimidad sin necesidad de convocatoria previa.

Artículo 19.- Facultades de la Asamblea.

Son facultades de la Asamblea las siguientes:

1) La aprobación del Presupuesto de cada ejercicio.

2) El examen de la gestión común y la aprobación, en su caso, de la Memoria, Balance y Cuentas del ejercicio anterior, así como la aprobación de auditorías internas.

3) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por la Administración actuante.

4) La imposición de cuotas ordinarias, o extraordinarias para atender los gastos no previstos en el Presupuesto anual.

5) Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y disponer lo necesario para su formalización.

6) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta.

7) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras en los términos previstos en el art. 9 de estos Estatutos o, en otro caso, determinar la empresa o empresas que ejecutarán las obras de urbanización o incluso acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarias a la misma.

8) Contratar y convenir los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las funciones de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.

9) Encomendar la redacción del Proyecto de Urbanización de la totalidad de la Unidad de Ejecución o de alguna de sus fases y presentarlo ante los órganos competentes para su ulterior tramitación.

10) Encomendar la redacción y aprobar el Proyecto de Reparcelación, previa la apertura del periodo de audiencia por plazo de 20 días para los propietarios adheridos y demás interesados definidos en estos Estatutos. La aprobación requerirá el voto favorable de la mayoría de sus miembros que a su vez represente los dos tercios de las cuotas de participación. El Proyecto de Reparcelación así aprobado se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

11) Instar del órgano urbanístico actuante la expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones por los miembros de la Junta o la de aquellos propietarios que la hubieran solicitado en forma.

12) Decidir sobre la disolución de la Junta de Compensación con sujeción a lo establecido en los presentes Estatutos.

13) En general, el ejercicio de cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta y cumplimiento de sus fines, de acuerdo siempre con los presentes Estatutos y con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

14) Todas aquellas facultades que no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.

Artículo 20.- Convocatoria de la Asamblea General.

1.- Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por la persona que ocupe la Presidencia, en su nombre, por el Secretario, por cualquier medio admitido en derecho, siendo válido el correo electrónico, y remitida a los miembros de la Junta con 10 días naturales de antelación al señalado para la reunión.



- 2.- En la convocatoria deberá figurar el orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y en caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de 30 minutos.
- 3.- No podrán ser objeto de acuerdo asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare su urgencia por las cuotas presentes o representadas asistentes a la sesión que a su vez representen más del 50% de las cuotas de participación en la Junta.

Artículo 21.- Constitución de la Asamblea General.

- 1.- La Asamblea General se podrá constituir, convocar, celebrar sus sesiones, adoptar acuerdos y remitir actas tanto de forma presencial como telemática en los términos previstos en el art. 17 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- 2.- La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que ostenten al menos el 50% del total de las cuotas de participación.
- 3.- En segunda convocatoria, se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sea el número de miembros asistentes a la misma y las cuotas de participación representadas.
- 4.- Los miembros habrán de asistir personalmente o representados en la forma establecida en el art. 14 1) y 2) de los presentes Estatutos.

Artículo 22.- Adopción de acuerdos.

- 1.- El Presidente y en caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste, el vicepresidente, presidirá la Asamblea y dirigirá los debates.
Actuará como Secretario la persona que haya sido designada para ocupar este cargo.
- 2.- Los acuerdos, se tomarán por mayoría simple de cuotas de participación de los miembros presentes o representados.
No obstante, como excepción, se requerirá el voto favorable de los miembros que representen más de la mitad de las cuotas de participación de la entidad para la adopción de los siguientes acuerdos:
 - 1) Modificación de Estatutos y Bases de Actuación
 - 2) Creación del Consejo Rector.
 - 3) Aprobación del Proyecto de Reparcelación en el ámbito de la Junta, que conforme a lo establecido por el artículo 174.1 RGU, deberá ser aprobado por mayoría de sus miembros que a su vez represente los dos tercios de las cuotas de participación
 - 4) Acordar la disolución de la Junta que sólo podrá tener lugar una vez cumplido el objeto social.
 - 5) Incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras conforme a lo previsto en el artículo 9 de estos Estatutos.
 - 6) Enajenación de terrenos y establecer gravámenes sobre estos en los términos previstos en el artículo 11.5 de estos Estatutos.
- 3.- Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes contra los mismos.
La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

Artículo 23.- Actas.

- 1.- De las reuniones de la Asamblea, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar en ella los miembros asistentes, por sí o por representación, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, reseñando en cada caso nominalmente a quienes hayan votado en contra de cualquier acuerdo o se hubieran abstenido.
- 2.- Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea, siendo firmadas por el Presidente y Secretario, o bien posteriormente en el plazo que se señale, por el Presidente y el Secretario. Asimismo, cabrá posponer su aprobación para la siguiente reunión.
No obstante, los acuerdos serán inmediatamente ejecutivos desde su adopción por parte de la Asamblea.
- 3.- Las actas figurarán en el libro correspondiente, pudiendo solicitar los miembros la expedición de certificaciones, las cuales serán firmadas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.
- 4.- Salvo que el acta sea redactada y aprobada en la propia sesión de que se trate, los acuerdos que se adopten se notificarán en el plazo de quince días a todos los miembros de la Junta en los términos establecidos en los art. 40 a 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

SECCIÓN B.: CONSEJO RECTOR



Artículo 24. Consejo rector.

- 1.- La Asamblea General podrá acordar la constitución de un Consejo Rector para la agilizar la toma de decisiones, pudiendo delegar en este órgano facultades que no tengan carácter indelegable.
- 2.- El acuerdo de constitución del Consejo Rector, concretará su composición, régimen de convocatorias y de adopción de acuerdos.

SECCIÓN C: PRESIDENCIA

Artículo 25.- Nombramiento.

La persona que ocupe la Presidencia de la Junta de Compensación será elegida por la Asamblea General por tiempo indefinido.

Artículo 26.- Funciones.

Son funciones de la Presidencia:

- 1) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir los acuerdos.
- 2) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- 3) Autorizar las actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- 4) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- 5) La administración económica de la Junta.
- 6) Ejercitar las acciones legales pertinentes para el cobro de las aportaciones adeudadas por los asociados, facultad compartida indistintamente con la Asamblea
- 7) Formalizar créditos para realizar las obras de urbanización, y concertar las garantías económicas precisas de cara al desarrollo del ámbito.
- 8) Conferir poderes generales y especiales, así como revocarlos, y delegar facultades en cualquiera de los miembros de la Junta.
- 9) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada, facultad compartida indistintamente con la Asamblea.
- 10) Ejercer cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.
- 11) Convocar a la Asamblea General con carácter ordinario y extraordinario, requiriendo la adopción de acuerdos en la misma.
- 12) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.

SECCIÓN D : VICEPRESIDENCIA

Artículo 27.- Nombramiento.

La persona que ocupe la Vicepresidencia será elegida en igual forma y por tiempo indefinido como la que ocupará la Presidencia.

Artículo 28.- Funciones.

Son funciones de la Vicepresidencia:

- 1) Ejercer todas las facultades que corresponden a la Presidencia en el caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste.
- 2) Sustituir a la persona que ocupe la Presidencia en los casos en que ésta le delegue sus funciones.

SECCIÓN D.: SECRETARÍA

Artículo 29.- Nombramiento.

La persona que ocupe la Secretaría será nombrada por tiempo indefinido, pudiendo recaer su nombramiento en persona ajena a la Junta, en este caso el ejercicio del cargo será retribuido. En caso de vacante, ausencia o enfermedad su cargo será ejercido en cada sesión de la Asamblea General por la persona que designe la persona que ocupe la Presidencia.

Artículo 30.- Funciones.

- 1) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General.



- 2) Levantar acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente.
- 3) Expedir certificaciones con el visto bueno de la persona que ocupe la Presidencia.
- 4) Desempeñar las funciones administrativas y ejecutivas que le fueren encomendadas por la Asamblea General.
- 5) Notificar a todos los miembros de la Junta, los acuerdos de la Asamblea General y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- 6) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.
- 7) Llevar la contabilidad social y las obligaciones tributarias formales, salvo que por la Asamblea se encomienden estas tareas a persona distinta.

CAPITULO VI: Medios económicos y reglas para la exacción de cuotas

Artículo 31.- Clases.

Las aportaciones de los miembros de la Junta estarán constituidas:

- 1) Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
- 2) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- 3) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso de incorporación a la Junta.

Artículo 32.- Aportación de los terrenos y derechos.

1.- La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización viene determinada por las cuotas de cada uno de los propietarios, calculadas en la forma que señalan las Bases de Actuación.

2.- La superficie computable de las fincas se acreditará por certificación registral o, en defecto, por testimonio notarial del título de adquisición y, en su caso, será comprobada sobre el terreno.

3.- Cuando exista discordancia entre los títulos y la realidad física de alguna finca, los interesados aportarán los datos catastrales y los documentos o pruebas necesarios y si, a pesar de ello, existe discrepancia, prevalecerá la realidad física sobre la superficie que conste en el título.

Si la discrepancia versare sobre el dominio de una finca o parte de ella, la porción litigiosa se considerará a efectos económicos o de pago de cuotas, perteneciente por iguales partes a los propietarios discrepantes o litigiosos, hasta tanto se resuelva mediante acuerdo o resolución judicial.

4.- El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Plan que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización no influirá en la participación de los socios pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma que señalan las Bases.

Artículo 33.- Cuotas ordinarias y extraordinarias.

1.- Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta que se recojan en los Presupuestos anuales. Son extraordinarias las cuotas que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

2.- Ambas clases de cuotas serán fijadas por la Asamblea General.

Artículo 34.- Cuantía y pago.

1.- El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta.

2.- Las cuotas resultantes se harán efectivas en el plazo y forma que determine la Asamblea General.

3.- La falta de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias en el plazo establecido producirá los siguientes efectos:

- a) Transcurrido el plazo de pago voluntario indicado, sin haberse efectuado el ingreso de la cuota, quedará en suspenso el ejercicio por el socio moroso de sus derechos en la Junta de Compensación, incluido el derecho de voto, hasta el momento en que aquella se haga efectiva.
- b) Un recargo del 10% del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen durante el mes siguiente a la finalización del plazo para el pago.
- c) Transcurrido éste último plazo, se podrá instar del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio con el consiguiente recargo adicional del 20%. Alternativamente, se podrá utilizar la vía judicial civil para la reclamación de la deuda, tanto del principal, intereses y recargos, como de las costas judiciales y demás indemnizaciones por los daños y perjuicios causados por el retraso en el pago.
- d) El devengo a favor de la Junta de intereses, equivalentes al legal del dinero incrementado en dos puntos, desde el día en que nazca la obligación de pagar, hasta aquél en que efectivamente se abone la suma adeudada. El interés se aplicará únicamente por la deuda real, no así sobre los recargos antes establecidos, sin que el devengo de intereses sea incompatible con el de los recargos por mora (10%) o de apremio (20%) antes descritos.
- e) La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento siendo beneficiaria la Junta, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.



Artículo 35.- De los gastos anticipados.

Todos los gastos útiles o necesarios que se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta o por el Ayuntamiento, podrán ser reclamados por los mismos al resto de los propietarios siempre y cuando se justifique la cuantía y el objetivo del trabajo ante la Asamblea General. Estas partidas devengarán a favor de quienes las hubieran desembolsado a su tiempo el interés legal más un punto, desde el momento del pago hasta su resarcimiento. Estos gastos habrán de ser aprobados por la Asamblea General, produciendo la oportuna derrama.

Artículo 36.- De la contabilidad.

1.- La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse. 2.- La llevanza contable se efectuará conforme a lo estipulado por la legislación tributaria y contable. 3.- La contabilidad estará a cargo de la persona que ocupe la Secretaría, salvo que se encomendara a persona distinta, en cuyo supuesto corresponderá a ésta.

CAPITULO VII: Recursos administrativos contra acuerdos de la Junta

Artículo 37.- Ejecutividad de los acuerdos.

1.- Los acuerdos de los órganos de la Junta son ejecutivos y no se suspenderán en caso de impugnación. No obstante, el órgano que deba resolver el recurso podrá acordar la suspensión siempre que se constituya la garantía que se estime necesaria. 2.- Los miembros de la Junta no podrán promover juicios posesorios frente a las resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de los mismos. Tampoco procederá esta clase de acciones cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 38.- Clases de recursos.

1.- Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o presuntos, cabe recurso de alzada en el plazo de un mes ante el órgano municipal competente. 2.- No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representantes.

CAPITULO VIII: Disolución y liquidación de la Junta

Artículo 39.- Causas de la disolución.

La Junta se disolverá cuando haya realizado completamente el objeto para la cual se constituyó, siendo necesaria la aprobación del Ayuntamiento, como órgano municipal actuante.

Artículo 40.- Liquidación.

1.- Cuando se extinga la personalidad jurídica de la Junta, se procederá a su liquidación por parte de un liquidador, o dos liquidadores, designados por la Asamblea General. La liquidación se realizará con observancia de las normas legales y reglamentarias aplicables y con sujeción a las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General. 2.- La liquidación estará condicionada a la satisfacción de posibles créditos de terceros así como al cobro de las cantidades de que la Junta pudiera ser acreedora. 3.- El patrimonio que pueda existir en terrenos, derecho o metálico, se distribuirá entre los socios en proporción a su participación en la Junta o, en su caso se enajenarán los terrenos o derechos, distribuyéndose el metálico por el liquidador o los liquidadores. Los propietarios reparcelados, por opción o forzosos, serán parte en el expediente de liquidación definitiva con plenitud de derechos y obligaciones”.

Considerando que en virtud del informe emitido por el Servicio de asistencia a municipios (SAM) de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz, se ha procedido a la presentación por los interesados del documento subsanado Proyecto de Bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector R-2, con Registro de Entrada n.º: 2023001019E de fecha 17/04/2023 y posteriormente con Registro de Entrada n.º:2023003109 de fecha 27/10/2023, que obra en su correspondiente expediente administrativo., que obra en su correspondiente expediente administrativo.



Considerando la documentación obrante en el expediente e informes técnico y jurídicos emitidos por el Servicio de asistencia a municipios (SAM) de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz, constando en el expediente un último informe jurídico favorable del SAM con Registro de Entrada n.º: 2024000263E de fecha 24.01.2024 e informe técnico con Registro de Entrada n.º: 2024000560E de fecha 21.02.2024 para aprobar inicialmente la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación en el Sector R-2 del PGOU de Grazalema así como el proyectos de estatutos y de bases de actuación a fin de constituir la Junta de Compensación como entidad urbanística colaboradora, para la gestión del Sector R2 de suelo urbanizable ordenado, mediante el sistema de compensación y someter la iniciativa, incluidos el proyectos de estatutos y de bases de actuación a un período de información pública.

Considerando la legislación aplicable determinada por los artículos 101 a 103 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los artículos 132 y 217 a 220 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Considerando el Decreto de Alcaldía n° 277/2023, de fecha 20.07.2023, de competencias y delegación de atribuciones de la Alcaldía a favor de la Junta de Gobierno Local, entre ellas, *“Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización”*.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

- **PRIMERO.-** Aprobar inicialmente la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación en el Sector R-2 del PGOU de Grazalema.
- **SEGUNDO.** Aprobar inicialmente el proyecto de estatutos y de bases de actuación a fin de constituir la Junta de Compensación como entidad urbanística colaboradora, para la gestión del Sector R2 de suelo urbanizable ordenado, mediante el sistema de compensación.
- **TERCERO.** Someter la iniciativa, incluidos el proyectos de estatutos y de bases de actuación a un período de información pública por período de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, encontrándose asimismo a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de este Ayuntamiento. Durante el período de información pública, quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo, a los efectos de que se presenten las alegaciones y sugerencias que se consideren pertinentes. De forma simultánea y por idéntico plazo, se dará audiencia a los propietarios o interesados para que formulen alegaciones y se les requerirá para su incorporación a la entidad colaboradora en el citado plazo.
- **CUARTO.** Notificar a los promotores así como a las personas interesadas que no hayan suscrito dicha iniciativa para que éste surta los efectos propios del trámite de audiencia.
- **QUINTO.-** Dar cuenta al Pleno de la Corporación Municipal para su conocimiento y efectos oportunos.

PUNTO 6º- SOLICITUD PRESENTADA POR [REDACTED] REFERENTE A DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO EN FINCA SITA EN CTRA. A-372 EN PARCELA 28 DEL POLÍGONO 13 (FINCA PEÑALOJA).

Considerando el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 11.10.2023



referente a "Punto 3º- Solicitud presentada por [REDACTED] referente a declaración de situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones existentes en suelo rústico especialmente protegido en finca sita en Ctra. A-372 en parcela 28 del polígono 13 (Finca Peñaloja) en cuya parte dispositiva se establecía:

"PRIMERO.- Requerir a [REDACTED] la subsanación de la solicitud presentada con Registro de Entrada n.º: 2023000330E de fecha 06.02.2023 referente a incoación de expediente para declaración, en su caso, de situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones existentes en suelo rústico especialmente protegido en finca sita en Ctra. A-372 en Parcela 28 del Polígono 13 (Finca Peñaloja), en caso de no solicitar la legalización y en los términos que se indican a continuación conforme a los informes emitidos por el Servicio de asistencia a Municipios de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz:

El Documento técnico aportado elaborado por el Arquitecto Técnico Juan Pedro Gallego Blázquez no contiene completamente lo señalado en el art. 406 del RGLISTA, esto es:

- Si bien señala las características superficiales y volumétricas y uso de las edificaciones a declarar como AFO, no indica las características constructivas básicas de las edificaciones.
- No se describe las discrepancias de superficies construidas que señala la documentación técnica presentada, respecto a las señaladas en catastro, donde la superficie construida en la parcela es mucho mayor. Tampoco se justifica las discrepancias de superficie de la parcela en catastro y en el registro de la propiedad, no presentando levantamiento real de la finca.
- En el documento presentado para la declaración de AFO no se indica el régimen del suelo ni la conformidad o no con las determinaciones urbanísticas de aplicación.
- No se indica si la edificación existente tiene alguna autorización administrativa como la licencia municipal de obra para su construcción, entendiéndose que no existen, ni para la planta baja ni para la planta alta.
- En relación con la antigüedad de las edificaciones se limita a indica fotografía aérea del instituto geográfico Nacional de fecha de vuelo 22/07/2016, no indicándose la edificación antigua anterior a la realización de obras sin licencia.
- En relación con las condiciones mínimas de seguridad y salubridad se limita a certificar que se cumplen sin describir sus características técnicas y justificación del cumplimiento de la normativa de edificación ni describir el sistema constructivo y estructural del mismo.
- En relación con los servicios urbanísticos básicos señala que se dispone de agua (desde manantial en la propia finca con análisis periódicos de su potabilidad) y saneamiento (a través de fosa séptica instalada en la propia finca) de forma autosuficiente, y suministro eléctrico mediante contrato de suministro y facturación mensual. No se indica planimetría alguna de la situación de tales suministros, ni autorizaciones sectoriales correspondientes para tales servicios (agua y vertido), así como contratos de mantenimiento de tales instalaciones. Tampoco se indica las características del suministro eléctrico ni de telecomunicaciones.
- No se señala la identificación de los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación, que en caso de no exista conocimiento de éstos, deberá ajuntarse a la documentación declaración responsable del titular de la edificación.

SEGUNDO.- El plazo para la subsanación indicada en el punto anterior será de 10 días contados a partir de la notificación del presente acuerdo con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 LPA.

TERCERO.- Una vez subsanado, en su caso, el citado requerimiento y tras la incoación del correspondiente expediente, se deberán recabar los informes sectoriales preceptivos conforme a los informes emitidos por el Servicio de asistencia a Municipios de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz:



Debe solicitarse informe con la presentación de la documentación técnica completada, al menos a los órganos administrativos gestores de los siguientes aspectos:

- Al Parque Natural Sierra de Grazalema por encontrarse la finca en su delimitación.
- Al órgano gestor de los Montes Públicos, al encontrarse la parcela dentro de la delimitación de los Montes Públicos señalados por el planeamiento.
- Al servicio de la administración autonómica pertinente en materia de Patrimonio Arqueológico, al encontrarse en el interior de la finca el yacimiento arqueológico nº14 correspondiéndose con el denominado "Yacimiento Peñaloja" (código de catalogación 11/019/0014) y el bien de interés etnológico nº E27 "Era empedrada" (código de catalogación 11/019/0027). Le es de aplicación el catálogo del TRPGOU.
- Al órgano competente en Vías Pecuarias, al lindar la finca en su cara Oeste y Sur con la Vía Pecuaria "Cañada Real del Puerto de las Cruces" con un ancho legal de 75,22 metros.
- Al servicio administrativo autonómico en materia de Agua por el suministro de agua contemplado así como la afección de la depuración de aguas sucias planteadas y su afección a cauces públicos como el arroyo Peña Loja.
- La incidencia sobre el Camino Público señalado tanto en la planimetría de catastro como en el PGOU así como en la en la Carretera Autonómica A-372

CUARTO.- Notificar en legal forma a la interesada para su conocimiento y efectos oportunos

QUINTO.- Dar cuenta al Pleno de la Corporación Municipal para su conocimiento y efectos oportunos".

Considerando la documentación aportada por [REDACTED] en relación con el requerimiento de subsanación indicado anteriormente, con Registro de Entrada nº: 2023003133E de fecha 30.10.2023.

Considerando los informes técnico y jurídico emitidos por el Servicio de Asistencia a Municipios con Registro de Entrada n.º: 2024000489E de fecha 14.02.2024 y 2024000540E de fecha 20.02.2024, en los siguientes términos:

"Asunto: INFORME TECNICO COMPLEMENTARIO tras la presentación de nueva documentación referente a la solicitud de DECLARACION DE SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN de edificación sita en Polígono Catastral 13 Parcela 28 del TM de Grazalema (ref catastral 11019A013000280000JE)

INFORME TÉCNICO complementario tras la presentación de nueva documentación

En relación al expte. 2023-SAM_0152 sobre Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación de edificaciones en finca "Peñaloja" del término municipal de Grazalema, se solicita por parte del Ayuntamiento con fecha 23.11.2023 nuevos informes tras la presentación de nueva documentación por parte de la interesada [REDACTED]. Todo ello de conformidad con lo establecido en el art. 408.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (RGLista), sobre la idoneidad de la documentación técnica presentada, sobre el cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y, en su caso, sobre las obras necesarias para cumplir estos requisitos y sobre la ejecución de las mismas conforme al apartado 5 de dicho artículo.

1.- La nueva documentación presentada consiste en:

- Instancia de fecha 30.10.2023 con registro de entrada nº 202300313E
- Certificaciones registrales de las fincas nº 1017 y 1018, antes de la agrupación en una sola finca



- Fotografías aéreas de 1984, 2000, 2004 y 2008
- Licencia de obra para leñero y otras construcciones como vallado y cancela.
- Contrato de suministro eléctrico de 28.03.2023 para un suministro de 5 kw
- Contrato de mantenimiento de fosa séptica.
- Comunicación a la administración competente en materia de aguas para el aprovechamiento de 200 m3 anuales de agua del nacimiento existente en la finca.
- Notificación del Ayuntamiento de la sesión de la Junta de Gobierno de 11.1.2023 requiriendo documentación.

2.- Con fecha 24/07/2023 fue emitido informe por el técnico que suscribe para el expediente en tramitación de declaración de la situación de asimilado a fuera de ordenación, seguido a instancia de la interesada.

En tal informe se concluía literalmente con lo siguiente:

<< 1.- En relación con el transcurso del plazo para el restablecimiento del orden jurídico perturbado para considerar que las edificaciones se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación, se estará a lo dispuesto en el informe jurídico, no entrando en este informe técnico en ello, pues existe una resolución expresa de demolición con recursos contenciosos administrativos interpuestos y traslado de las resoluciones a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del territorio, al Parque Natural Sierra de Grazalema y a la Fiscalía Provincial de Cádiz, desconociéndose la actuación de estos organismos y la posible suspensión de plazo a contabilizar.

2.- En relación con lo solicitado de declaración de AFO, la documentación presentada se considera insuficiente para el inicio e instrucción del procedimiento según lo dispuesto en el punto III.3 del presente informe técnico.

Y en todo caso, una vez iniciado el procedimiento, de acuerdo con el art. 408.2 del RGLISTA, durante la instrucción del procedimiento el Ayuntamiento debe solicitar informe a los órganos y entidades administrativas gestores de interés públicos afectados al objeto de que se pronuncien, entre otras circunstancias, sobre lo siguiente:

- Afección a terrenos de dominio público y sus zonas de afección, así como el régimen aplicable a la edificación irregular conforme a lo previsto en la legislación sectorial que los regula.
- Instrucción de procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad en materia de su competencia.
- Existencia de riesgos naturales o antrópicos cuya concurrencia corresponda valorar

La finca se ubica en suelo rústico de especial protección por estar incluida en los límites del Parque natural de Grazalema, encontrándose afectada por:

- Parque Natural Sierra de Grazalema.
- Monte Público según planimetría del PGOU
- Una vía pecuaria, camino público y carretera A-372
- El yacimiento arqueológico Yacimiento Peñaloja” y el bien de interés etnológico “Era empedrada”
- Manantial desde donde se abastece las edificaciones irregulares
- Vertido de aguas sucias de las edificaciones

A la vista de la documentación técnica (a completar por el solicitante), de los informes emitidos (a solicitar) y antecedentes que obren en el Ayuntamiento sobre la edificación irregular (a aclarar si ha transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden jurídico perturbado) procedería emitir por parte de los servicios técnicos y jurídicos (propios del Ayuntamiento o de la Diputación) sobre la idoneidad de la documentación, sobre el cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y, en su caso, sobre las obras necesarias para cumplir con estos requisitos y la ejecución de las mismas.



3.- He de indicar que si bien pudiera tratarse de una serie de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable de especial protección por legislación sectorial (suelo donde no era de aplicación el plazo de prescripción de 6 años), y que tras la aprobación de la LISTA (art, 153.1) han quedado sometidos al plazo de prescripción, y pudieran ser reconocidas y declaradas como AFO, la declaración como tal no la exime de edificación irregular y no supone su legalización continuando la edificación como ilegal.

Puesto que las edificaciones irregulares "ilegales" quedarían vinculadas a la finca, solo se podría realizar las obras señaladas en el art. 410 del RGLISTA (conservación, reforma y cambios de uso compatibles con la ordenación territorial y urbanística, no cabiendo incremento de la ocupación o del volumen) y que de acuerdo con el art. 84.3 de la LISTA, en relación con la declaración en situación de FO, las obras NO PUEDEN DAR LUGAR A INCREMENTO DE VALOR DE LA EDIFICACIÓN.

Se recomienda proceder a la legalización y no a la Declaración de AFO, esto es:

- Proyecto de Actuación para las actuaciones extraordinarias que cualifiquen el uso extraordinario pretendido y Proyecto de Legalización para recoger las obras sin licencia y que contemple las demoliciones pertinentes en su caso. No obstante el PGOU de Grazales prohíbe la vivienda unifamiliar en el Suelo Rústico que no esté vinculada a la explotación agropecuaria, por lo que Proyecto de Actuación para uso residencial no vinculado al uso característico no procede al estar este uso prohibido actualmente por el PGOU.

- Proyecto de Legalización si se tratan de usos ordinarios, donde ahora con la LISTA también se incluye el uso residencial que sea necesario para el desarrollo de los usos ordinarios. No siendo necesario Proyecto de Actuación de acuerdo con la nueva regulación dada por la LISTA.

En relación con la documentación presentada y considerada insuficiente para el inicio e instrucción del procedimiento, el punto III.3 de tal informe señalaba lo indicado a continuación:

<<Tal documento no contiene completamente lo señalado en el art. 406 del RGLISTA, esto es:

- Si bien señala las características superficiales y volumétricas y uso de las edificaciones a declarar como AFO, no indica las características constructivas básicas de las edificaciones.

- No se describe las discrepancias de superficies construidas que señala la documentación técnica presentada, respecto a las señaladas en catastro, donde la superficie construida en la parcela es mucho mayor. Tampoco se justifica las discrepancias de superficie de la parcela en catastro y en el registro de la propiedad, no presentando levantamiento real de la finca.

- En el documento presentado para la declaración de AFO no se indica el régimen del suelo ni la conformidad o no con las determinaciones urbanísticas de aplicación.

- No se indica si la edificación existente tiene alguna autorización administrativa como la licencia municipal de obra para su construcción, entendiéndose que no existen, ni para la planta baja ni para la planta alta.

- En relación con la antigüedad de las edificaciones se limita a indicar fotografía aérea del instituto geográfico Nacional de fecha de vuelo 22/07/2016, no indicándose la edificación antigua anterior a la realización de obras sin licencia.

- En relación con las condiciones mínimas de seguridad y salubridad se limita a certificar que se cumplen sin describir sus características técnicas y justificación del cumplimiento de la normativa de edificación ni describir el sistema constructivo y estructural del mismo.

- En relación con los servicios urbanísticos básicos señala que se dispone de agua (desde manantial en la propia finca con análisis periódicos de su potabilidad) y saneamiento (a través de fosa séptica instalada en la propia finca) de forma autosuficiente, y suministro eléctrico mediante contrato de suministro y facturación mensual. No



se indica planimetría alguna de la situación de tales suministros, ni autorizaciones sectoriales correspondientes para tales servicios (agua y vertido), así como contratos de mantenimiento de tales instalaciones. Tampoco se indica las características del suministro eléctrico ni de telecomunicaciones.

-. No se señala la identificación de los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación, que en caso de no exista conocimiento de éstos, deberá ajuntarse a la documentación declaración responsable del titular de la edificación.

3.- De la nueva documentación presentada se desprende lo siguiente:

En relación con el transcurso del plazo para el restablecimiento del orden jurídico perturbado: Seguimos desconociendo la actuación de los organismos implicados y la posible suspensión de plazos, no indicándose nada en la nueva documentación.

En relación con la parcela y sus edificaciones, superficies y usos:

	Real	Catastro	Registro de la propiedad
Parcela	No se presenta levantamiento actual por lo que se entiende que su superficie real es coincidente con la catastral, si bien pudiera estar reducida por afecciones sectoriales como vía pecuaria, camino público, cauces públicos y carretera A-372. Uso: pastos y labor de secano para explotación ganadera	Polígono 13, parcela 28 Superficie: 150.523 m ²	Finca registral n° 2966 de 128.800 m ² , formada por la agrupación de la finca 1017 (con 78.040 m ²) y finca 1018 (con 57.960 m ²) Se señala la existencia de dos caseríos sin especificar superficies y la fuente de peñaloja
Edificación 1	Uso: residencial vivienda unifamiliar Superficie construida 208,50 m ² en dos plantas de altura (118,17 m ² en PB y 90,33 m ² en PA) Al parecer existente en 1984, iniciada su reconstrucción en 2004 y terminada en 2008. Del volumen de la edificación se desprende que la superficie construida es de 236,34 m ² más acorde con la señalada en catastro.	120,00 m ² en PB (vivienda) 120,00 m ² en PA (vivienda) <u>3,00 m² (porche)</u> Total: 243 m ²	Señala la existencia de caserío en finca 1017 sin especificar superficies
Edificación 2	Uso: residencial anexo a vivienda principal para invitados. Superficie construida: 47,95 m ² en una sola planta	47,00 m ² (vivienda)	
Edificación 3	Uso: Nave agropecuaria para aperos agrícolas y almacén Superficie: 209,65 m ² en una sola planta (147,65 m ² más 62 m ² en porche)	158,00 m ² (vivienda) <u>62,00 m² (porche)</u> Total: 220,00 m ²	
Otras edificaciones vinculadas a las anteriores	Depósito de aguas 19,43 m ² Almacén leñero de 32,34 m ² Según se indica, cuenta con licencia municipal de obra de 01/04/2019 para su reparación (arreglo de muro de piedra y cubierta)	17,00 m ² (agrícola) 12,00 m ² (agrícola)	



Otras edificaciones existentes en la finca	En la documentación presentada se indica la existencia de una segunda agrupación de construcciones correspondientes al caserío que define la certificación registral de la finca 1018, y que sin descripción alguna señala que no son objeto de la solicitud de AFO	36,00 m ² (agrario) 24,00 m ² (agrario) <u>46,00 m² (agrario)</u> Total: 106,00 m ²	Señala la existencia de caserío en finca 1018 sin especificar superficies

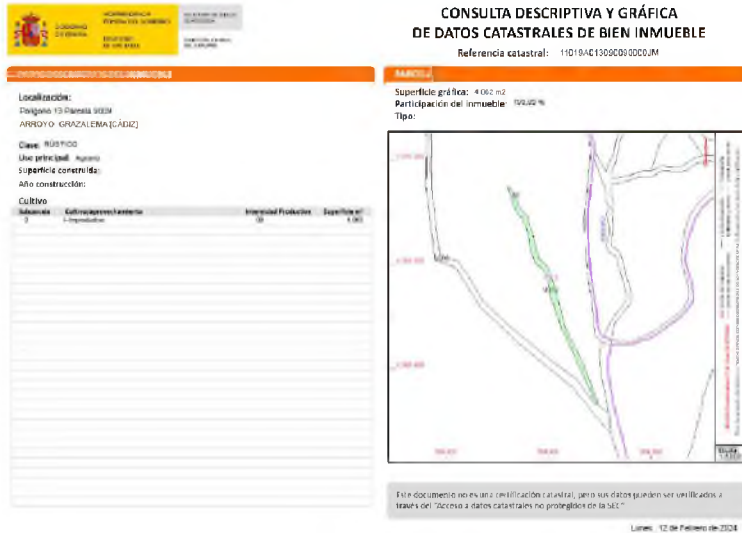
Se pretende la declaración de Situación de Asimilado a Fuera de Ordenación de las edificaciones denominadas como Edificación-1, Edificación-2 y Edificación-3, considerando que las edificaciones vinculadas a las anteriores (depósito de aguas y almacén-leñero) estarían legales y no entrando en regularizar las otras edificaciones existentes en la finca.

Como se indicó en nuestro informe anterior, las edificaciones en cuestión se encuentran, según el Planeamiento General (TRPGOU de Grazalema), en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por legislación sectorial dentro de la delimitación del Parque Natural Sierra de Grazalema, encontrándose la totalidad de la finca en el Área Agrícola de secano y pastizales.

Así mismo la finca es afectada, según la planimetría del PGOU (plano nº6), por lo siguiente:

- Se encuentra dentro de la delimitación de los Montes Públicos señalados por el planeamiento.
- En el interior de la finca se localiza el yacimiento arqueológico nº14 correspondiéndose con el denominado "Yacimiento Peñaloja" (código de catalogación 11/019/0014) y el bien de interés etnológico nº E27 "Era empedrada" (código de catalogación 11/019/0027). Le es de aplicación el catálogo del TRPGOU.
- La finca linda en su cara Oeste y Sur con la Vía Pecuaria "Cañada Real del Puerto de las Cruces" con un ancho legal de 75,22 metros.
- Linda en su cara Norte y Este con la carretera autonómica A-372
- Se encuentra en las proximidades (cara Este) el arroyo Peña Loja
- Cruzando la finca de Sur a Norte y hasta el centro de la parcela donde se encuentran las edificaciones en cuestión, se señala un suelo público (parcela catastral 9009 del polígono 13) tanto en la planimetría de catastro como en el PGOU.

Como se indicará en el apartado siguiente de infraestructura de abastecimiento de agua, este suelo según catastro, no es un camino público, tratándose de un cauce público de arroyo de agua generada desde la fuente Peña Loja (parcela catastral 9009 del polígono 13).



Según el planeamiento las condiciones de uso y de edificación son las siguientes:

-. Las condiciones urbanísticas específicas para las Áreas Agrícolas son especificadas en el art. 5.4.5 (ámbito) y 5.4.6 (condiciones de uso de las áreas agrícolas) y recogidos en el art. 14 de la adaptación parcial del PGOU a la LOUA

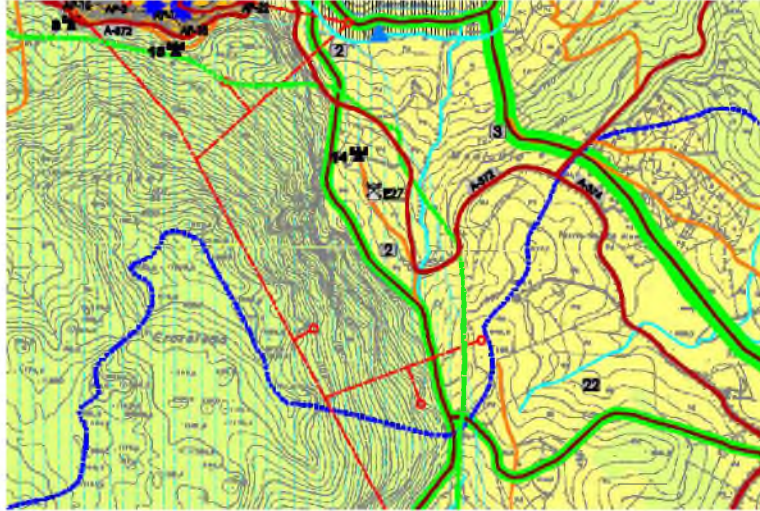
-. Así de acuerdo con el art. 5.4.6 los usos característicos de la parcela son los que engloben actividades de producción agropecuarias y el mantenimiento del medio rural. Las construcciones permisibles para estos usos son reguladas en el art. 5.3.2, permitiéndose naves agrícolas, almacenes, establos y criaderos de animales en parcelas mínimas de 60.000 m² para áreas agrícolas, con un máximo de 500 m² construidos

-. Como uso compatible son permisibles las viviendas aisladas vinculadas a las actividades productivas directas, las de servicio público o las de guarda, prohibiéndose las viviendas de nueva planta no vinculadas a dichas actividades indicadas. Las condiciones de la edificación de vivienda unifamiliar aislada ligada al uso primario son indicadas en el art. 5.3.6 apartado 1: parcela mínima 6 has en secano; distancia mínima al núcleo de población 2 km; separación mínima a linderos 25 metros; superficie máxima construida en dos planta de altura 150 m² no incluyendo las edificaciones propias de la explotación como naves, almacenes de aperos, etc., ni las edificaciones para usos mixtos como garajes, almacenes, etc.

La superficie total de las edificaciones residenciales (edificación-1 y edificación-2) sería de 256,45 m² de vivienda (sobrepasándose en 106,45 m² la máxima permisible) y de 209,65 m² de almacén (edificación-3), inferior a los 500 m² permisibles.

En el caso de procederse al trámite de declaración de situación de asimilado a fuera de ordenación, las edificaciones deben vincularse a la totalidad de la finca o al menos a una superficie mínima de 6 hectáreas y así se hará constar en el registro de la propiedad junto a la declaración de asimilado a fuera de ordenación si procediera.

También debe recogerse datos superficiales, de uso y estado de las supuestas edificaciones existentes como segundo caserío (106 m² según catastro), puesto que también podrían quedar en situación de fuera de ordenación a consecuencia de la declaración pretendida.



Ubicación planimetría del TRPGOU

En relación con las infraestructuras de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica:

Infraestructuras	Características	Observaciones
Abastecimiento de agua	Según se indica en la documentación presentada, se realiza a través de captación en nacimiento de agua en el interior de la propia finca (¿fuente Peñaloja?) y que por gravedad, mediante tubería de polietileno de 32 mm de diámetro, se almacena en depósito de poliéster reforzado desde donde se impulsa mediante motor eléctrico a la construcción residencial. Se presenta comunicación al organismo pertinente en materia de aguas, del aprovechamiento de las aguas del manantial situado en el interior de la propia finca, en un volumen total anual de 200 m ³ (inferior a los 7.000 m ³ exigidos para requerir concesión administrativa de acuerdo con el art. 59.1 del texto refundido de la Ley de Agua RDL 1/2001). En todo caso debe garantizarse la aptitud de las aguas para el consumo humano.	Se entiende que el depósito y motor se encuentran en la construcción de 19,43 m ² señalada anteriormente y que el nacimiento de agua se trata de la fuente Peñaloja. No obstante, según catastro, desde la fuente manantial se genera un cauce público en dirección sur que es dominio público de aguas con referencia catastral 11019A013090090000JM, por lo que las edificaciones estarían afectadas por la zona de servidumbre y de policía.
Saneamiento:	Se indica que la evacuación de las aguas sucias procedente de las edificaciones residenciales se realiza mediante tubería soterrada hasta fosa séptica homologada y con contrato con empresa de servicios para el mantenimiento y retirada anual de los depósitos.	
Suministro de energía eléctrica:	Se presenta contrato de suministro eléctrico con compañía suministradora para suministro de 5 kw de fecha 28/03/2023, por consiguiente no se trata de una instalación de energía renovable y de autoconsumo	Se entiende que se presenta en las proximidades de la finca una línea eléctrica en media tensión y centro de transformación de la compañía suministradora y que



		ésta, mediante contador individual, le da servicio eléctrico en baja tensión al interesado. Se desconoce la forma de acceso al servicio eléctrico, pues la compañía suministradora debería haber exigido la licencia de ocupación o utilización para su contratación de acuerdo con el art. 142 de la LISTA.
De acuerdo con el art. 404.4 del RGLista, las edificaciones irregulares que se pretenden reconocer como asimilado a fuera de ordenación, no pueden acceder a los servicios básicos ni realizar obras en ellas hasta que no se dicte la resolución administrativa de reconocimiento.		

En relación con la posibilidad de proceder a la legalización y no a la declaración de AFO, en la nueva documentación presentada se indica que la propiedad se ha decantado por la declaración de AFO y no a la posibilidad de legalizar.

CONCLUSIÓN:

Por todo lo expuesto se concluye con lo siguiente:

1.- En relación con el transcurso del plazo para el restablecimiento del orden jurídico perturbado: Seguimos desconociendo la actuación de los organismos implicados y la posible suspensión de plazos a contabilizar ante una resolución expresa de demolición con recursos contenciosos administrativos interpuestos y traslado de las resoluciones a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del territorio, al Parque Natural Sierra de Grazalema y a la Fiscalía Provincial de Cádiz.

2.- En relación con lo solicitado de declaración de AFO y desistido proceder a la legalización, la documentación presentada podría considerarse suficiente para el inicio e instrucción del procedimiento de Declaración de AFO.

En todo caso se sigue detectándose lo siguiente, por lo que debería aclararse antes del inicio del procedimiento:

- Debe recogerse datos superficiales, de uso y estado de las supuestas edificaciones existentes indicadas como segundo caserío (106 m2 según catastro), puesto que podrían quedar en situación de fuera de ordenación a consecuencia de la declaración parcial de AFO de las edificaciones ahora pretendidas.

Las edificaciones deben vincularse a la totalidad de la finca o al menos a una superficie mínima de 6 hectáreas, por lo debería procederse a una aclaración de la superficie privada de la finca para lo que:

- Debe aclararse la existencia de un cauce público de agua que nace en la fuente manantial Peñaloja y que en dirección sur corta la finca y afecta a las propias edificaciones en cuestión, pues estarían incluidas en la zona de servidumbre y de policía de agua, e incluso verse afectadas por el propio cauce, por lo que procedería solicitar informe al órgano competente en materia de agua.

- Debe aclararse la afección a Monte Público como así señala la planimetría del PGOU

- Debe ubicarse el yacimiento arqueológico Yacimiento Peñaloja” y el bien de interés etnológico “Era empedrada” y proceder en consecuencia.

Una vez iniciado el procedimiento, de acuerdo con el art. 408.2 del RGLISTA, durante la instrucción del procedimiento el Ayuntamiento debe solicitar informe a los órganos y entidades administrativas gestores de interés públicos afectados al objeto de que se pronuncien, entre otras circunstancias, sobre lo siguiente:



- Afección a terrenos de dominio público y sus zonas de afección, así como el régimen aplicable a la edificación irregular conforme a lo previsto en la legislación sectorial que los regula.
- Instrucción de procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad en materia de su competencia.
- Existencia de riesgos naturales o antrópicos cuya concurrencia corresponda valorar

La finca se ubica en suelo rústico de especial protección por estar incluida en los límites del Parque natural de Grazalema, encontrándose afectada por:

- Parque Natural Sierra de Grazalema.
- Monte Público según planimetría del PGOU
- Una vía pecuaria, camino público y/o cauce de agua y carretera A-372
- El yacimiento arqueológico Yacimiento Peñaloja"(nº14) y el bien de interés etnológico "Era empedrada" (E27)
- Manantial desde donde se abastece las edificaciones irregulares
- Vertido de aguas sucias de las edificaciones

A la vista de la documentación técnica (a volver completar por el solicitante), de los informes emitidos (a solicitar) y antecedentes que obren en el Ayuntamiento sobre la edificación irregular (a aclarar si ha transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden jurídico perturbado) procedería emitir por parte de los servicios técnicos y jurídicos (propios del Ayuntamiento o de la Diputación) sobre la idoneidad de la documentación, sobre el cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y, en su caso, sobre las obras necesarias para cumplir con estos requisitos y la ejecución de las mismas.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

En Villamartín a fecha indicada en la firma electrónica

Fdo: Arquitecto del SAM"

INFORME JURÍDICO COMPLEMENTARIO SOBRE PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE AFO

Visto el expediente en tramitación para la declaración de la situación de asimilado a fuera de ordenación, seguido a instancias de la interesada, y remitido por el Ayuntamiento de Grazalema, se procede a emitir el pertinente informe jurídico de conformidad con lo establecido en el art. 404 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, sobre la base de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Se emite informe jurídico con fecha 05/07/23, en el que se señala que las edificaciones objeto de expediente resultan susceptibles de ser declaradas en la situación de AFO, si bien con las premisas que se indicaban.
2. Con fecha 23/11/23 se remite nueva documentación por parte del Ayuntamiento, en relación con el procedimiento, y la subsanación practicada por la interesada.

A la vista de tales antecedentes cabe informar en base a los siguientes FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO: En el informe de referencia se concluía lo que sigue: "No obstante todo lo anterior, y considerando los antecedentes que versan sobre las edificaciones objeto de expediente, no cabrá reconocer la situación de AFO respecto de las mismas, en caso que se hubiera producido la interrupción del plazo de 5 años previsto en el art. 364.4 del RGLISTA."



Entre la documentación que ahora se remite, no se alude en ningún momento a la citada interrupción. Por tanto, salvo que el Ayuntamiento pruebe lo contrario, habría transcurrido dicho plazo de prescripción y por ende, procedería el reconocimiento de la situación de AFO.

SEGUNDO: En este trámite no se remiten los informes sectoriales que resulta pertinente recabar en el procedimiento de reconocimiento de AFO.

TERCERO: La interesada no hace indicación en la documentación ahora presentada acerca de la identificación de la existencia de riegos de origen natural o antrópico, lo cual deberá ser subsanado.

CUARTO: Atendiendo a la documentación presentada, y analizada la adecuación legal de la actuación, se puede formular la siguiente

CONCLUSIÓN

- Se entiende que el plazo de prescripción de 5 años referido en el art. 364.4 del RGLISTA, habría transcurrido, salvo prueba en contrario que pueda hacer valer el Ayuntamiento.

- Se deben aportar al expediente los informes sectoriales pertinentes, a fin de poder resolver de forma favorable el procedimiento.

- La interesada deberá subsanar los aspectos que se han puesto de manifiesto.

Es todo cuanto cabe informar, salvo mejor parecer debidamente fundado en Derecho.

TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL”.

Considerando que el artículo 68.1 (Subsanación y mejora de la solicitud) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que *“si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21.”*

Y considerando lo anteriormente expuesto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, acuerda:

- **PRIMERO.-** Requerir a [REDACTED] la subsanación de la documentación aportada conforme a los informes técnico y jurídico emitidos por el Servicio de asistencia a Municipios de la Excma. Diputación Provincial de Cádiz y transcritos anteriormente.
- **SEGUNDO.-** El plazo para la subsanación indicada en el punto anterior será de 10 días contados a partir de la notificación del presente acuerdo con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 LPA.
- **TERCERO.-** Una vez subsanado, en su caso, el citado requerimiento y tras la incoación del correspondiente expediente, se deberán recabar los informes sectoriales preceptivos conforme a los informes anteriormente indicados emitidos por el Servicio de asistencia a Municipios de la Excma. Diputación Provincial de Cádiz.
- **CUARTO.-** Notificar en legal forma a la interesada para su conocimiento y efectos oportunos



- **QUINTO.-** Dar cuenta al Pleno de la Corporación Municipal para su conocimiento y efectos oportunos.

PUNTO 7º.- CONVOCATORIA Y APROBACIÓN DE LAS BASES POR LAS QUE SE REGISTRÁ EL PROCEDIMIENTO PARA LA PROVISIÓN POR EL SISTEMA DE OPOSICIÓN LIBRE DE UNA PLAZA DE AGENTE DE LA POLICÍA LOCAL PERTENECIENTE A LA PLANTILLA DE PERSONAL FUNCIONARIO DEL AYUNTAMIENTO DE GRAZALEMA, INCLUIDA EN LA OFERTA DE EMPLEO PÚBLICO DE 2024.

Considerando el Decreto de Alcaldía nº: 17/2024 de fecha 24.01.2024, ratificado por la Junta de Gobierno Local, de aprobación de la Oferta de empleo público para el año 2024 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº: 31 de fecha 14.02.2024 en la que se incluía la plaza vacante de Agente de la Policía Local.

Considerando las Bases específicas confeccionadas en los siguientes términos:

“BASES DE LA CONVOCATORIA PARA LA PROVISIÓN POR EL SISTEMA DE OPOSICIÓN LIBRE DE UNA PLAZA DE POLICÍA LOCAL PERTENECIENTE A LA PLANTILLA DE PERSONAL FUNCIONARIO DEL AYUNTAMIENTO DE GRAZALEMA

1.- OBJETO DE LA CONVOCATORIA

1.1.- Es objeto de la presente convocatoria la provisión como funcionario de carrera, mediante el sistema de acceso de turno libre y a través del procedimiento de selección de oposición, de una (1) plaza, vacante en la plantilla y relación de puestos de trabajo de este Ayuntamiento, perteneciente a la Escala de Administración Especial, Subescala de Servicios Especiales, Categoría de Policía del Cuerpo de la Policía Local, de conformidad con la Oferta de Empleo Público para el año 2.024, aprobada por Resolución de Alcaldía de fecha 24/01/24 del Ayuntamiento de Grazales, publicada en BOP Cádiz nº 31, de fecha 14/02/24.

1.2.- La plaza citada adscrita a la Escala Básica, conforme determina el art. 23.1 c) de la Ley 6/2023, de 7 de julio, de Policías Locales de Andalucía, se encuadra en el Grupo C, Subgrupo C1, dotada con las retribuciones correspondientes, y resultante de la Oferta de Empleo Público del año 2.024.

2.- LEGISLACIÓN APLICABLE

Las presentes Bases se registrarán por lo dispuesto en la Ley 6/2023, de 7 de julio, de Policías Locales de Andalucía, Decreto 201/2003, de 8 de julio, de ingreso, promoción interna, movilidad y formación de los funcionarios de los Cuerpos de la Policía Local, Decreto 66/2008, de 26 de febrero, por el que se modifica el Decreto 201/2003, de 8 de julio, de ingreso, promoción interna, movilidad y formación de los funcionarios de los Cuerpos de la Policía Local, Orden de 22 de diciembre de 2003, por la que se establecen las pruebas selectivas, los temarios y el baremo de méritos para el ingreso, la promoción interna y la movilidad a las distintas categorías de los Cuerpos de la Policía Local, Orden de 31 de marzo de 2008, por la que se modifica la Orden de 22 de diciembre de 2003, por la que se establecen las pruebas selectivas, los temarios y el baremo de méritos para el ingreso, la promoción interna y la movilidad a las distintas categorías de los Cuerpos de la Policía Local, Orden de 30 de noviembre de 2020, por la que se modifica el Anexo III de la Orden de la Consejería de Gobernación de 22 de diciembre de 2003, por la que se establecen las pruebas selectivas, los temarios y el baremo de méritos para el ingreso, la promoción interna y la movilidad a las distintas categorías de los Cuerpos de la Policía Local, y en lo no previsto en la citada legislación, les será de aplicación la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local, 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, Ley 30/1984, de 2 de agosto, de Medidas para la Reforma de la Función Pública, Ley 5/2023, de 7 de junio, de la Función



Pública de Andalucía, Decreto 2/2002, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento General de ingreso, promoción interna, provisión de puestos de trabajo y promoción profesional de los funcionarios de la Administración General de la Junta de Andalucía, 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 Promoción Profesional de los Funcionarios Civiles de la Administración General del Estado, y 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.

3.- REQUISITOS DE LOS ASPIRANTES

3.1.- Para participar en el proceso selectivo de oposición por el turno libre, los aspirantes deberán reunir, antes de que termine el último día de presentación de solicitudes, los siguientes requisitos:

- a) Nacionalidad española.
- b) Tener dieciocho años de edad y no haber cumplido la edad de jubilación forzosa.
- c) Estatura mínima de 1,65 metros los hombres y 1,60 metros las mujeres. Estarán exentos del requisito de la estatura aquellos aspirantes que sean funcionarios de carrera de algún Cuerpo de la Policía Local de Andalucía.
- d) Compromiso de portar armas y utilizarlas cuando legalmente sea preceptivo.
- e) Estar en posesión del título de Bachiller, Técnico Superior de Formación Profesional o equivalente.
- f) No haber subrido separación, mediante resolución administrativa firme, del servicio a la Administración local, autonómica o estatal, ni inhabilitación para el ejercicio de la función pública por sentencia firme.
- g) No tener antecedentes penales por delitos doloso, sin perjuicio de la aplicación del beneficio de la rehabilitación, de acuerdo con las normas penales.
- h) Estar en posesión de los permisos de conducción de las clases A2 y B (deberá aportarse con la solicitud copia de los permisos de conducción A2 y B, o bien original escaneado en formato pdf si se opta por presentación telemática de la solicitud).
- g) Compromiso de conducir vehículos policiales, en concordancia con el apartado anterior.
- j) Acreditar, en el caso de haber obtenido con anterioridad una plaza por el turno libre, haber prestado servicio en el municipio en que se obtuvo durante al menos cinco años.

Estos requisitos deberán acreditarse documentalmente antes de realizar el curso de ingreso en la Escuela de Seguridad Pública de Andalucía o Escuelas de Policía de las Corporaciones Locales, salvo el de estatura, que lo será en la prueba de examen médico y los permisos de conducción de los que deberá aportar copia junto con la solicitud.

4.- SOLICITUDES

4.1.- En el plazo de veinte días hábiles a contar desde el siguiente al de la publicación en el BOE de la presente convocatoria, quienes deseen tomar parte en las pruebas selectivas cursarán su solicitud dirigida al titular de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento, manifestando que reúnen todos y cada uno de los



requisitos exigidos, debiéndose de aportar fotocopia del DNI, fotocopia del permiso de conducir y del Título exigido en la base 3.e de esta convocatoria. Los opositores que aleguen estudios equivalentes a los específicamente señalados en dicha Base habrán de citar la disposición legal en que se reconozca tal equivalencia o, en su caso, aportar certificación del órgano competente en tal sentido.

Las bases íntegras se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica de este Ayuntamiento, insertándose un extracto de la convocatoria en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y el Boletín Oficial del Estado, siendo la fecha de este último anuncio la que servirá para el cómputo del plazo de presentación de instancias indicado anteriormente.

4.2.- Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento o conforme a lo dispuesto en el art. 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El modelo de solicitud de participación para el turno libre se publicará en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento de Grazalema (www.grazalema.es).

4.3.- Si alguna de las solicitudes adolece de algún defecto, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días hábiles subsane la falta o, en su caso, acompañe los documentos preceptivos, indicándole que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución que se dictará al efecto, de conformidad con lo establecido en el art. 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, ya citada.

5.- ADMISIÓN DE ASPIRANTES

5.1.- Expirado el plazo de presentación de solicitudes, el órgano correspondiente del Ayuntamiento dictará resolución declarando aprobada la lista provisional de admitidos y excluidos y las causas de exclusión. En dicha resolución, que deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, en el caso de que no exprese la relación de todos los solicitantes, se indicarán los lugares en que se encuentran expuestas al público las listas certificadas completas de aspirantes admitidos y excluidos, señalando un plazo de diez días hábiles para su subsanación.

5.2.- Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, la autoridad convocante dictará resolución declarando aprobados los listados definitivos de aspirantes admitidos, determinando el lugar y la fecha de comienzo de los ejercicios.

6.- TRIBUNAL CALIFICADOR

6.1.- El Tribunal calificador estará constituido por un Presidente, cuatro Vocales y un Secretario

Presidente: A designar por la persona titular de la Alcaldía.

Vocales: Cuatro, a designar por la persona titular de la Alcaldía.

Secretario: El titular de la Corporación o funcionario en quien delegue, con voz y sin voto.

6.2.- No podrán formar parte del Tribunal: El personal de elección o de designación política, los funcionarios interinos y el personal eventual. La pertenencia al Tribunal será siempre a título individual, no pudiendo ostentarse ésta en representación o por cuenta de nadie.

6.3.- Los vocales del Tribunal deberán poseer titulación o especialización de igual o superior nivel de titulación a la exigida para el ingreso en las plazas convocadas.

6.4.- Junto a los titulares se nombrarán suplentes, en igual número y con los mismos requisitos.



6.5.- El Tribunal podrá contar, para todas o algunas de las pruebas, con la colaboración de asesores técnicos, con voz y sin voto, los cuales deberán limitarse al ejercicio de su especialidad técnica.

6.6.- El Tribunal podrá actuar válidamente con la asistencia del Presidente, dos Vocales y el Secretario. Le corresponderá dilucidar las cuestiones planteadas durante el desarrollo del proceso selectivo, velar por el buen desarrollo del mismo, calificar las pruebas establecidas y aplicar los baremos correspondientes.

6.7.- Los miembros del Tribunal deberán abstenerse de intervenir y los aspirantes podrán promover la recusación en los casos de los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.

6.8.- A los efectos de lo establecido en el Real Decreto 462/2002, de 24 de mayo, de indemnizaciones por razón del servicio, y disposiciones complementarias, el Tribunal se clasifica en la categoría segunda.

7.- INICIO DE CONVOCATORIA Y CELEBRACIÓN DE PRUEBAS PARA LA OPOSICIÓN

7.1.- La actuación de los aspirantes se iniciará por orden alfabético conforme al resultado del sorteo público celebrado de conformidad con la Resolución de 9 de febrero de 2024, de la Dirección General de Recursos Humanos y Función Pública de la Junta de Andalucía (BOJA de 14/02/2024, n.º 32), por la que se hace público el resultado del sorteo que determina el orden de actuación de los aspirantes en las pruebas selectivas, iniciándose por aquellos aspirantes cuyo primer apellido comience por la letra "G". En el supuesto de que no exista ningún aspirante cuyo primer apellido comience por dicha letra, el orden de actuación se iniciará por aquellos cuyo primer apellido comience por la letra "H", y así sucesivamente.

7.2.- Los aspirantes serán convocados para cada ejercicio en llamamiento único, siendo excluidos quienes no comparezcan, salvo en los casos de fuerza mayor, debidamente justificada y libremente apreciada por el Tribunal.

7.3.- El Tribunal podrá requerir en cualquier momento a los aspirantes para que acrediten su identidad.

7.4.- Una vez comenzadas las pruebas selectivas no será obligatoria la publicación de los sucesivos anuncios de la celebración de las respectivas pruebas en el Boletín Oficial de la Provincia. Estos anuncios deberán hacerse públicos por el Tribunal en el tablón de anuncios de la Corporación o en los locales donde se hayan celebrado las pruebas anteriores, con doce horas, al menos, de antelación del comienzo de las mismas, si se trata del mismo ejercicio, o de veinticuatro horas, si se trata de un nuevo ejercicio.

7.5.- Desde la total conclusión de un ejercicio o prueba hasta el comienzo del siguiente deberá transcurrir un plazo mínimo de cinco días hábiles y máximo de cuarenta y cinco días hábiles.

8.- PROCESO SELECTIVO PARA LA OPOSICIÓN

El proceso selectivo constará de las siguientes fases y pruebas:

8.1. Primera fase: oposición

En la fase de oposición los aspirantes deberán superar las siguientes pruebas, que se desarrollarán en el orden que establezca en la convocatoria, asegurando la objetividad y racionalidad de la selección.

8.1.1.- Primera prueba: Prueba de conocimiento. Examen teórico.



De carácter eliminatorio y obligatorio para todos los aspirantes. Consistirá en contestar un cuestionario tipo test de 110 preguntas, confeccionadas por los miembros del Tribunal para cada materia de las que figuren en el Anexo III a esta convocatoria, con 4 respuestas alternativas siendo sólo una de ellas la correcta, las 100 primeras ordinarias y evaluables y las 10 últimas de reserva, que sólo serán valoradas en el supuesto de anulación de algunas de las anteriores. El tiempo concedido para la realización del ejercicio será de 120 minutos. Este ejercicio se valorará de 0 a 10 puntos, siendo necesario para superarlo obtener 5,00 puntos.

Tras la realización del ejercicio el Tribunal Calificador publicará en el tablón de anuncios y en la página web (www.grazalema.es), la plantilla de respuestas correctas que servirá para su corrección. Dicha plantilla tendrá carácter provisional, las personas aspirantes dispondrán de un plazo de cinco días hábiles a contar desde el día siguiente a la publicación de la plantilla provisional en los indicados tableros para formular alegaciones a la mismas, presentándose en el Registro General del Ayuntamiento ubicado en Plaza de la Inmaculada s/n (11160), o en los lugares previstos en el art. 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, incluido el Registro electrónico de la Entidad (sede electrónica de Grazalema). Resueltas en su caso por el Tribunal las alegaciones presentadas, éste hará pública la plantilla definitiva que se empleará para la corrección del ejercicio. En el supuesto de que hubiese que anular una o varias preguntas, en el acuerdo de publicación de la plantilla definitiva se establecerá la sustitución, a efectos de su evaluación, de las anuladas por otras tantas de reserva, por el orden en que se contienen en el ejercicio. Después de publicada la plantilla definitiva y corregido el ejercicio, el Tribunal hará pública en el tablón de anuncios y en la página web (www.grazalema.es) de la Entidad la lista de aspirantes aprobados. Ni la plantilla provisional ni la que resulte de la estimación de las alegaciones son recurribles de forma independiente a la publicación de la lista de las personas aprobadas.

8.1.2.- Segunda prueba: aptitud física.

De carácter obligatorio y eliminatorio. Los aspirantes realizarán las pruebas de aptitud física que se describen en la Orden de 22 de diciembre de 2003, de la Consejería de Gobernación, por la que se establecen las pruebas selectivas, los temarios y el baremo de méritos para el ingreso, la promoción interna y la movilidad a las distintas categorías de los Cuerpos de la Policía Local, detalladas en el Anexo I de la presente convocatoria, y en el orden que se establece, siendo cada una de ellas de carácter eliminatorio. Se calificará de apto o no apto.

Para la realización de las pruebas de aptitud física, los aspirantes deberán entregar al Tribunal Calificador, un certificado médico en el que se haga constar que el aspirante reúne las condiciones físicas precisas para realizar las pruebas.

Si alguna de las aspirantes en la fecha de celebración de las pruebas físicas se encontrara en estado de embarazo, parto o puerperio, debidamente acreditado, realizará el resto de pruebas, quedando la calificación, en el caso de que superase todas las demás, condicionada a la superación de las pruebas de aptitud física, en la fecha que el Tribunal determine al efecto, una vez desaparecidas las causas que motivaron el aplazamiento. Dicho plazo no podrá superar los 6 meses de duración, desde el comienzo de las pruebas selectivas, salvo que se acredite con certificación médica que persisten las causas, en cuyo caso se podrá ampliar dicho plazo otros 6 meses.

Cuando el número de plazas convocadas sea superior al de aspirantes que se puedan acoger al anterior derecho, el aplazamiento no afectará al desarrollo del proceso selectivo de las restantes plazas. En todo caso, se entiende que han superado el proceso selectivo aquellos aspirantes cuya puntuación final no puede ser alcanzada por las aspirantes con aplazamiento aunque éstas superen las pruebas físicas.

Para la realización de las pruebas físicas los opositores deberán presentarse provistos de atuendo deportivo.



8.1.3.- Tercera prueba: psicotécnica.

De carácter obligatorio y eliminatorio. La valoración psicotécnica tendrá como finalidad comprobar que los aspirantes presentan un perfil psicológico adecuado a la función policial a la que aspiran.

A.- Valoración de aptitudes.

Se realizará una valoración del nivel intelectual y de otras aptitudes específicas, exigiéndose en todos los casos rendimientos iguales o superiores a los normales en la población general, según la baremación oficial de cada una de las pruebas utilizadas, en función del nivel académico exigible para la categoría a la que se aspira.

Se explorarán los aspectos que a continuación se relacionan: inteligencia general, comprensión y fluidez verbal, comprensión de órdenes, razonamiento cognitivo, atención discriminativa y resistencia a la fatiga intelectual.

B.- Valoración de actitudes y personalidad.

Las pruebas de personalidad se orientarán a evaluar los rasgos de la personalidad más significativos y relevantes para el desempeño de la función policial, así como el grado de adaptación personal y social de los aspirantes. Asimismo, deberá descartarse la existencia de síntomas o trastornos psicopatológicos y/o de la personalidad.

Se explorarán los aspectos que a continuación se relacionan: estabilidad emocional, autoconfianza, capacidad empática e interés por los demás, habilidades interpersonales, control adecuado de la impulsividad, ajuste personal y social, capacidad de adaptación a normas, capacidad de afrontamiento al estrés y motivación por el trabajo policial.

Los resultados obtenidos en las pruebas deberán ser objeto de constatación o refutación mediante la realización de una **entrevista personal** en la que, además de lo anterior, se valorará también el estado psicológico actual de los candidatos. De este modo, aparte de las características de personalidad señaladas anteriormente, se explorarán también los siguientes aspectos: existencia de niveles disfuncionales de estrés o de trastornos del estado de ánimo; problemas de salud; consumo excesivo o de riesgo de alcohol u otros tóxicos y grado de medicación; expectativas respecto de la función policial, u otros.

8.1.4.- Cuarta prueba: Prueba de Conocimiento. Examen Práctico.

De carácter obligatorio y eliminatorio. Consistirá en desarrollar por escrito un supuesto práctico relacionado con el temario de la convocatoria, aprobado por el Tribunal momentos antes de su realización y en un tiempo máximo de 120 minutos. El ejercicio será leído posteriormente por el aspirante en sesión pública, pudiendo el Tribunal formular las preguntas que estime necesarias para aclarar o contrastar los conocimientos. La valoración se fundamentará en el soporte profesional del candidato al puesto de trabajo. Se calificará de 0 a 10 puntos. Los aspirantes deberán alcanzar, al menos, 5 puntos para superar este ejercicio, quedando excluidos de la convocatoria los candidatos que no obtengan dicha puntuación mínima. La calificación final de la prueba de conocimiento será la suma de las calificaciones obtenidas en el primer ejercicio y en este cuarto ejercicio, dividida en dos.

8.1.5.- Quinta prueba: examen médico.



Con sujeción a un cuadro de exclusiones médicas que garantice la idoneidad, conforme a las prescripciones contenidas en la Orden de 22 de diciembre de 2003, modificada por la Orden de 30 de noviembre de 2020 en lo que respecta al cuadro de exclusiones médicas, que figura en el Anexo II de la presente convocatoria.

Se calificará de apto o no apto. Las pruebas de la primera fase, tendrán carácter eliminatorio.

8.2. Segunda fase: curso de ingreso

Superar con aprovechamiento el curso de ingreso en la Escuela de Seguridad Pública de Andalucía, Escuelas Concertadas o Escuelas Municipales de Policía Local.

Estarán exentos de realizar el curso de ingreso quienes ya hubieran superado el correspondiente a la misma categoría a la que aspiran en la Escuela de Seguridad Pública de Andalucía o Escuelas Concertadas; en el caso de las Escuelas Municipales de Policía Local, los cursos necesitarán la homologación de la Escuela de Seguridad Pública de Andalucía. Esta exención tendrá una duración de cinco años a contar desde la superación del curso realizado, hasta la fecha de terminación de la fase de oposición.

9.- RELACIÓN DE APROBADOS

Una vez terminada la fase de oposición el Tribunal hará pública la relación de aprobados por orden de puntuación, en el tablón de anuncios de la Corporación o lugar de celebración de las pruebas, elevando al órgano correspondiente del Ayuntamiento propuesta de los aspirantes que, en su caso, deberán realizar el correspondiente curso selectivo.

En el supuesto que se produzcan renunciaciones de aspirantes seleccionados antes de su nombramiento como funcionario de carrera, la Alcaldía podrá requerir al Tribunal de selección relación complementaria de aspirantes que sigan, por el orden decreciente establecido, a los propuestos, para su posible nombramiento como funcionario en prácticas a efectos de realizar el curso de ingreso. Del mismo modo se actuará en los supuestos de aspirantes excluidos por no presentación o falsedad en la documentación, o no superasen el reconocimiento médico previsto.

10.- PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS

10.1.- Los aspirantes que hubieran aprobado la primera fase del proceso selectivo, presentarán en el Ayuntamiento, dentro del plazo de veinte días hábiles, a partir de la publicación de la relación de aprobados, los siguientes documentos:

a) Fotocopia compulsada del DNI.

b) Copia compulsada de la titulación académica a que se refiere la Base 3.1. de la presente convocatoria. Los opositores que aleguen estudios equivalentes a los específicamente señalados en dicha Base habrán de citar la disposición legal en que se reconozca tal equivalencia o, en su caso, aportar certificación del órgano competente en tal sentido.

c) Declaración de no haber sido condenado por delito doloso ni separado del servicio del Estado, de la Administración Autónoma, Local o Institucional, ni hallarse inhabilitado para el ejercicio de funciones públicas, todo ello sin perjuicio de lo que el Decreto 201/2003, de 8 de julio, prevé en cuanto a la aplicación del beneficio de la rehabilitación, de acuerdo con las normas penales y administrativas.

d) Declaración del compromiso de portar armas y utilizarlas cuando legalmente sea preceptivo.



e) Declaración del compromiso de conducir vehículos policiales.

f) Fotocopia compulsada de los permisos de conducción de las clases A2 y B.

10.2.- Quienes sean funcionarios públicos estarán exentos de acreditar documentalmente aquellos extremos que constituyen un requisito previo para su nombramiento, debiendo presentar certificación, que acredite la prestación de cinco años de servicio en el municipio donde se obtuvo la plaza.

10.3.- Si dentro del plazo indicado los opositores no presentaran la documentación o no reunieran los requisitos obtenidos, no podrán ser nombrados funcionarios en prácticas y quedarán anuladas todas sus actuaciones, sin perjuicio de las responsabilidades en que hubieran podido incurrir por falsedad en la solicitud inicial.

11.- PERIODO DE PRÁCTICA Y FORMACIÓN

11.1.- El titular de la Alcaldía, una vez acreditados documentalmente los requisitos exigidos en la Base 3 de la convocatoria, nombrará funcionarios en prácticas para la realización del curso de ingreso, a los aspirantes propuestos por el Tribunal, con los deberes y derechos inherentes a los mismos.

11.2.- Para obtener el nombramiento como funcionario de carrera, será necesario superar con aprovechamiento el curso de ingreso para los Cuerpos de Policía Local en la Escuela de Seguridad Pública de Andalucía, Escuelas Concertadas o en las Escuelas Municipales de Policía Local.

11.3.- La no incorporación al curso de ingreso o el abandono del mismo, sólo podrá excusarse por causas excepcionales e involuntarias, debidamente justificadas y apreciadas por el titular de la Alcaldía, debiendo el interesado incorporarse al primer curso que se celebre, una vez desaparecidas tales circunstancias. En este caso, el posterior escalafonamiento tendrá lugar con la promoción en que efectivamente se realice el curso.

11.4.- La no incorporación o el abandono del curso, por causa que se considere injustificada e imputable al alumno, producirá la pérdida de los resultados obtenidos en la oposición, y la necesidad de superar nuevamente las pruebas de selección en futuras convocatorias.

11.5.- Cuando el alumno no haya superado el curso, a la vista del informe remitido por la Escuela, repetirá el curso siguiente, que de no superar, producirá la pérdida de los resultados en la oposición, y la necesidad de superar nuevamente las pruebas de selección en futuras convocatorias.

12.- PROPUESTA FINAL, NOMBRAMIENTO Y TOMA DE POSESIÓN

12.1.- Finalizado el curso selectivo de ingreso, la Escuela de Seguridad Pública de Andalucía o, en su caso, la Escuelas Municipal de Policía Local o Escuela Concertada, enviará al Ayuntamiento un informe sobre las aptitudes del alumno, para su valoración en la resolución definitiva de la convocatoria. El Tribunal, a los aspirantes que superen el correspondiente curso de ingreso, les hallará la nota media entre las calificaciones obtenidas en las pruebas de la oposición y el curso selectivo, fijando el orden de prelación definitivo de los aspirantes, elevando la propuesta final al titular de la Alcaldía, para su nombramiento con funcionario de carrera de las plazas convocadas

12.2.- Tras la propuesta final, que no podrá contener un número de aspirantes aprobados superior al número de plazas convocadas, los funcionarios en prácticas serán nombrados funcionarios de carrera, los cuales deberán tomar posesión en el plazo de un mes, a contar del siguiente al que le sea notificado el nombramiento, debiendo previamente prestar juramento o promesa de conformidad con lo establecido en el



Real Decreto 707/1979, de 5 de abril, regulador de la fórmula para toma de posesión de cargos o funciones públicas.

12.3.- El escalafonamiento como funcionario se efectuará atendiendo a la puntuación global obtenida en la fase de oposición y curso de ingreso.

13.- MEDIDAS COMPENSATORIAS.

De conformidad con el artículo 43.5 de la Ley 6/2023, de 7 de julio, de Policías Locales de Andalucía se establece un período mínimo de permanencia obligatoria de cinco (5) años en el municipio. En caso de no cumplir el tiempo indicado anteriormente, se establece como medida económica compensatoria a favor del Ayuntamiento el abono de 20.000 euros y con un preaviso por la persona interesada de seis meses. Asimismo, se establece la misma medida económica compensatoria a favor del Ayuntamiento en el caso de que la renuncia se produzca antes de su nombramiento como personal funcionario de carrera.

14.- RECURSOS

Contra las presentes Bases podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el órgano que aprobó las Bases en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su última publicación en el Boletín Oficial de la Provincia o en el de la Junta de Andalucía, según cuál sea posterior en el tiempo, o bien interponer directamente recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses, contados igualmente desde el día siguiente al de su última publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo correspondiente, todo ello de conformidad con los artículos 114.c), 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En el caso de interposición de recurso de reposición, se deberá esperar a que éste se resuelva y notifique, o bien a que pueda ser entendido como desestimado en virtud de silencio. No obstante lo anterior, los interesados podrán presentar cualquier otro recurso que estimen procedente en defensa de sus derechos e intereses.

ANEXO I

PRUEBAS DE APTITUD FÍSICA

Las pruebas de aptitud física tendrá la calificación de “apto” o “no apto”. Para obtener la calificación de “apto” será necesario no rebasar las marcas establecidas como máximas para las pruebas A.1, A.5 y A.6, y alcanzar o superar los mínimos de las pruebas A.2, A.3 y A.4.

Los ejercicios se realizarán por el orden en que están relacionados y cada uno es eliminatorio para realizar el siguiente.

Se establecen diferentes marcas para cada sexo y grupos de edad: de 18 a 24 años, de 25 a 29 años y de 30 a 34 años. El opositor estará incluido en el grupo de edad correspondiente, teniendo en cuenta la edad de los aspirantes el día de la celebración de las pruebas, salvo que superase los 34 años, en cuyo caso estará incluido en el grupo de 30 a 34 años.

Las pruebas se realizarán de forma individual, salvo las de resistencia general y natación que podrán hacerse de forma colectiva si así lo considera el Tribunal.

En las pruebas de resistencia general y natación se dispone de una sola posibilidad de ejecución; en el resto se permitirá una segunda realización cuando en la primera no se haya obtenido la calificación de “apto”.



OBLIGATORIAS

A.1.- Prueba de velocidad: carrera de 50 metros lisos.

Se realizará en una pista de atletismo o cualquier zona totalmente llana de terreno compacto.

El aspirante se colocará en la pista en el lugar señalado, pudiendo realizar la salida de pie o agachado, sin utilizar tacos de salida.

Las marcas máximas exigidas para la superación de la prueba son:

	Grupos de edad		
	18 a 24	25 a 29	30 o mas
Hombres	8 segundos	8 segundos y 50 centésimas	9 segundos
Mujeres	9 segundos	9 segundos y 50 centésimas	10 segundos

A.2.- Prueba de potencia de tren superior: los hombres realizarán flexiones de brazos en suspensión pura, y las mujeres lanzamiento de balón medicinal de 3 kilogramos.

A.2.1.- Flexiones de brazos en suspensión pura.

Se realizará en gimnasio o campo de deportes.

Se iniciará desde la posición de suspensión pura, agarrando la barra con las palmas de las manos desnudas, al frente, y con los brazos totalmente extendidos.

La flexión completa se realizará de manera que la barbilla asome por encima de la barra. Antes de iniciar otra nueva flexión será necesario extender totalmente los brazos. No se permite el balanceo del cuerpo o la ayuda con movimientos de las piernas.

Se contarán solamente las flexiones completas y realizadas correctamente.

El número de flexiones mínimo exigible para cada grupo de edad es:

	Grupos de edad		
	18 a 24	25 a 29	30 o mas
Hombres	8	6	4

A.2.2.- Lanzamiento de balón medicinal.

Se realizará en campo de deporte o en cualquier otro lugar que permita la medida exacta de la caída del balón.

Se marcará una línea en el suelo, que será paralela a la zona de lanzamiento. La aspirante se colocará frente a ésta sin pisarla, con los pies separados, paralelos entre sí y a la misma altura.

El balón se sostendrá con ambas manos, por encima y detrás de la cabeza, y se lanzará desde esta posición para que caiga dentro del sector de lanzamiento previsto.



No se levantarán en su totalidad los pies del suelo y no se tocará con ninguna parte del cuerpo el suelo por delante de la línea de lanzamiento.

Las marcas mínimas exigidas (en metros) para la superación de la prueba son:

	Grupos de edad		
	18 a 24	25 a 29	30 o mas
Mujeres	5,50	5,25	5,00

A.3.- Prueba de flexibilidad: test de flexibilidad profunda.

Se realizará en gimnasio o campo de deportes.

El aspirante se colocará de pie sobre el aparato apropiado, sin calzado y con los pies colocados en los lugares correspondientes.

Entre los bordes exteriores de los pies habrá una separación de 75 centímetros.

En el centro de una línea que una los bordes posteriores de los talones de los pies, se colocará el cero de una regla de 50 centímetros, y un cursor o testigo que se desplace sobre la regla perpendicularmente a la línea anterior y en sentido opuesto a la dirección de los pies.

Se flexionará el cuerpo llevando los brazos hacia atrás y entre las piernas, hasta tocar y empujar el cursor o testigo de la regla, sin impulso.

Se tocará y empujará el testigo (sin apoyarse en él) con los dedos de ambas manos al mismo tiempo, manteniéndose la posición máxima alcanzada, hasta que se lea el resultado.

Para la ejecución el aspirante puede mover los brazos, flexionar el tronco y las rodillas, pero no puede separar del suelo ninguna parte de los pies antes de soltar el testigo.

Hay que mantener el equilibrio y abandonar el aparato por su frente y caminando.

Las marcas mínimas exigidas (en centímetros) para la superación de la prueba son:

	Grupos de edad		
	18 a 24	25 a 29	30 o mas
Hombres y Mujeres	26	23	20

A.4.- Prueba de potencia de tren inferior: salto vertical.

Se realizará en gimnasio o campo de deportes, con suelo horizontal y junto a una pared vertical y lisa, con la superficie adecuada para efectuar la medición de las marcas.

El aspirante se colocará de lado junto a una pared vertical, y con el brazo más cercano a la misma totalmente extendido hacia arriba. Desde esta posición inicial el aspirante marcará la altura que alcanza.

Separado 20 centímetros de la pared vertical, saltará tanto como pueda y marcará nuevamente con los dedos el nivel alcanzado.



Se acredita la distancia existente entre la marca hecha desde la posición inicial y la conseguida con el salto.

Las marcas mínimas (en centímetros) exigidas para la superación de la prueba son:

	Grupos de edad		
	18 a 24	25 a 29	30 o mas.
Hombres	48	44	40
Mujeres	35	33	31

A.5.- Prueba de resistencia general: carrera de 1.000 metros lisos.

Se realizará en pista de atletismo o en cualquier zona totalmente llana de terreno compacto.

El aspirante se colocará en la pista en el lugar indicado. La salida se realizará en pie.

Será eliminado el corredor que abandone la pista durante la carrera.

Las marcas máximas exigidas para la superación de la prueba son:

	Grupos de edad		
	18 a 24	25 a 29	30 o mas
Hombres	4 minutos	4 minutos y 10 segundos	4 minutos y 20 segundos
Mujeres	4 minutos y 30 segundos	4 minutos y 40 segundos	4 minutos y 50 segundos

ANEXO II

CUADRO DE EXCLUSIONES MEDICAS

La persona aspirante ha de estar exento en el momento de la exploración de toda enfermedad orgánica, de toda secuela de accidente y de cualquier deficiencia física que pueda constituir una dificultad en el desempeño de las funciones policiales, teniendo como base los criterios que se indican a continuación:

1. - Talla.

Estatura mínima: 1'65 metros los hombres y 1'60 metros las mujeres.

2.- Obesidad – Delgadez.

Obesidad o delgadez manifiestas que dificulten o incapaciten para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

Índice de Masa Corporal (IMC) no inferior a 18'5 ni superior a 29'9, considerando el IMC como la relación resultante de dividir el peso de la persona expresado en kilos por el cuadrado de la talla expresado en metros.

En los aspirantes que posean un IMC comprendido entre 25 y 29,9, ambos inclusive, se realizará una medición del perímetro abdominal a la altura del ombligo. Este perímetro no será superior en ningún caso a 102 centímetros en los hombres o a 88 centímetros en las mujeres.

3.- Ojo y visión.



- 3.1.- Agudeza visual sin corrección inferior a los dos tercios de la visión normal en cada uno de los ojos.
- 3.2.- Desprendimiento de retina.
- 3.3.- Patología retiniana degenerativa.
- 3.4.- Hemianopsias y alteraciones campimétricas.
- 3.5.- Glaucoma y alteraciones de la tensión ocular, uni o bilaterales en todas las formas.
- 3.6.- Cualquier otro proceso patológico que, a juicio de los facultativos médicos, dificulte de manera importante la agudeza visual.

4. - Oído y audición.

4.1. Agudeza auditiva que suponga una pérdida entre 1.000 y 3.000 hertzios a 35 decibelios o de 4.000 hertzios a 45 decibelios. Así mismo no podrá existir una pérdida auditiva en las frecuencias conversacionales igual o superior a 30 decibelios.

El examen funcional auditivo será realizado según norma internacional (ANSI-ISO)

4.2. Cualquier otro proceso patológico que, a juicio de los facultativos médicos, dificulte de manera importante la agudeza auditiva.

5.- Aparato digestivo.

5.1.-Cirrosis hepática.

5.2.-Hernias abdominales o inguinales no corregidas.

5.3.-Pacientes gastrectomizados, colostomizados o con secuelas postquirúrgicas que produzcan trastornos funcionales.

5.4. Enfermedad inflamatoria intestinal (enfermedad de Crohn o colitis ulcerosa).

5.5. Cualquier otro proceso digestivo que a juicio de personal facultativo médico dificulte el desempeño del puesto de trabajo. El mero diagnóstico de celiaquía no será considerado como causa de exclusión, sino que habrá de realizarse en base a parámetros clínicos.

6.- Aparato cardiovascular.

6.1. Hipertensión arterial, de cualquier causa y no debiendo sobrepasar en reposo, en el momento del reconocimiento, en posición de sentado al menos durante 3-5 minutos antes de comenzar a tomar la medición y sin medicación, los 140 mm/Hg de presión sistólica, y los 90 mm/Hg de presión diastólica tras descartar en lo posible el componente emocional o "Síndrome de la bata blanca". En los casos que se sobrepase cualquiera de las dos cifras se repetirán, al menos tres veces, la determinación en ayunas y tras reposo horizontal de diez minutos después de cada comprobación.

6.2. Insuficiencia venosa periférica. No se admitirán varices de miembros inferiores que se acompañen de edemas maleolares, foveas, úlceras u otros trastornos tróficos de la piel.



6.3. Portadores de marcapasos, prótesis valvulares o injertos cardiovasculares.

6.4. Cualquier otra patología o lesión cardiovascular que, a juicio del personal facultativo médico, puedan limitar el desempeño del puesto de trabajo.

7.- Aparato respiratorio.

7.1. Asma bronquial.

7.2. Enfermedad pulmonar obstructiva crónica.

7.3. Neumotórax espontáneo recidivante.

7.4. Tuberculosis pulmonar activa, incluso si se está en tratamiento. Se exigirá un año de inactividad después de concluida una terapéutica correcta. Se valorará la capacidad respiratoria, así como la posibilidad de reactivación.

7.5. Otros procesos del aparato respiratorio que, a juicio del personal facultativo médico, dificulten el desarrollo de la función policial.

8.- Aparato locomotor.

Alteraciones del aparato locomotor que limiten o dificulten el normal desarrollo de la función policial, o que puedan agravarse, a juicio del personal facultativo médico, con el desempeño del puesto de trabajo: patología ósea de extremidades, retracciones o limitaciones funcionales de causa muscular o articular, defectos de columna vertebral y otros procesos óseos, musculares y articulares, entre ellas hernia discal intervenida o no, pérdida o alteración, total o parcial congénita o adquirida de cualquier parte del cuerpo que menoscabe la morfología general, como fracturas que dejen secuelas o lesiones podológicas con pérdida total o parcial del dedo y primer metatarsiano que dificulten la marcha o bipedestación, etc.

9.- Piel.

9.1. Cicatrices que produzcan limitación funcional.

9.2. Otros procesos patológicos que, a juicio del personal facultativo médico, dificulten o limiten el desarrollo de la función policial. El mero diagnóstico de psoriasis no será considerado como causa de exclusión, sino que habrá de realizarse en base a parámetros clínicos.

10.- Sistema nervioso.

10.1. Epilepsia, en todas sus formas. Crisis de actividad comicial o de afinidad comicial (como los llamados equivalentes epilépticos y otros) con hallazgos electroencefalográficos significativos.

10.2. Migraña.

10.3. Movimientos involuntarios anormales uni o bilaterales, generalizados o no en todas su formas, como temblor, tic o espasmo de cualquier causa.

10.4. Otros procesos patológicos que, a juicio del personal facultativo médico, dificulten el desarrollo de la función policial o pueda suponer un riesgo para sí mismo o terceros. El mero diagnóstico de disartria o



difemia o tartamudez manifiesta, no será considerada como causa de exclusión, en cambio no así las dificultades importantes de la fonación.

11.- Trastornos psiquiátricos.

11.1. Depresión.

11.2. Trastornos de la personalidad.

11.3. Psicosis.

11.4. Trastornos mentales y del comportamiento debidos al consumo de sustancias psicotrópicas o drogas, incluido el alcohol.

11.5. Otros procesos patológicos que, a juicio del personal facultativo médico, dificulten el desarrollo de la función policial o pueda suponer un riesgo para sí mismo o terceros.

12. Aparato endocrino.

12.1. Otros procesos patológicos que, a juicio del personal facultativo médico, dificulten o limiten el desarrollo de la función policial. El mero diagnóstico de diabetes no será considerado como causa de exclusión, sino que habrá de realizarse en base a parámetros clínicos.

13. Sistema inmunitario y enfermedades infecciosas.

13.1. Enfermedades infecciosas y parasitarias que por su contagiosidad sean incompatibles con el desempeño de la función policial.

13.2. Enfermedades inmunológicas sistémicas no asintomática o no controladas con tratamiento médico que imposibiliten el desempeño del puesto de trabajo.

13.3. Otros procesos patológicos que, a juicio del personal facultativo médico, dificulten o limiten el desarrollo de la función policial. El mero diagnóstico de VIH no será considerado como causa de exclusión, sino que habrá de realizarse en base a parámetros clínicos.

14. Patologías diversas.

Cualquier enfermedad, síndrome o proceso patológico, defecto físico o característica somática que, a juicio del personal facultativo médico, limite o incapacite al aspirante en el momento del examen, o previsiblemente en el futuro, para el ejercicio del normal desarrollo de la función policial o pueda suponer un riesgo para sí mismo o terceros.

Para los diagnósticos establecidos en este Anexo se tendrán en cuenta los criterios de las Sociedades Médicas de las especialidades correspondientes.

Todas estas exclusiones se garantizarán con las pruebas complementarias necesarias para el diagnóstico.

ANEXO III

TEMARIO



1.- El Estado. Concepto. Elementos. La división de poderes. Funciones. Organización del Estado Español. Antecedentes constitucionales en España. La Constitución Española de 1978. Estructura y contenido. La reforma de la Constitución Española. El Estado español como Estado Social y Democrático de Derecho. Derechos y deberes constitucionales; clasificación y diferenciación.

2.- Derechos fundamentales y libertades públicas I: Derecho a la vida e integridad. Libertad ideológica, religiosa y de culto. Derecho a la libertad y seguridad. Derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen. La inviolabilidad del domicilio y el secreto de las comunicaciones. La libertad de residencia y de circulación. El derecho a la libertad de expresión reconocido en el artículo 20 de la Constitución.

3.- Derechos fundamentales y libertades públicas II: Derecho de reunión. Derecho de asociación. Derecho a la participación en los asuntos públicos y al acceso a funciones y cargos públicos. La tutela judicial efectiva y la prohibición de indefensión. La imposición de condena o sanción del artículo 25 de la Constitución, sentido de las penas y medidas de seguridad. Prohibición de tribunales de honor. El derecho a la educación y la libertad de enseñanza. Derecho a la sindicación y a la huelga, especial referencia a los miembros de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad. Derecho de petición.

4.- Derechos y deberes de los ciudadanos. Los principios rectores de la política social y económica. Las garantías de los derechos y libertades. Suspensión general e individual de los mismos. El Defensor del Pueblo.

5.- La Corona. Las Cortes Generales. Estructura y competencias. Procedimiento de elaboración de las leyes. Formas de Gobierno. El Gobierno y la Administración. Relaciones del Gobierno con las Cortes Generales. Funciones del Gobierno.

6.- El Poder Judicial. Principios constitucionales. Estructura y organización del sistema judicial español. El Tribunal Constitucional.

7.- Organización territorial de Estado. Las comunidades autónomas. El Estatuto de Autonomía de Andalucía. Estructura y disposiciones generales. Instituciones: Parlamento. Presidente y Consejo de Gobierno. Mención al Tribunal Superior de Justicia.

8.- Relación de la Junta de Andalucía con la Administración del Estado y con otras Comunidades Autónomas. Idea general de las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

9.- El Derecho Administrativo. Fuentes y jerarquía de las normas.

10.- El acto administrativo. Concepto. Elementos. Clases. La validez de los actos administrativos; nulidad y anulabilidad. Notificación de actos administrativos. Cómputo de plazos. Recursos administrativos. Alzada y reposición; el recurso extraordinario de revisión.

11.- El procedimiento administrativo. Concepto y principios generales. Clases. Los interesados. La estructura del procedimiento administrativo.

12.- El Régimen Local Español. Principios constitucionales y regulación jurídica. Tipos de entidades locales.

13.- El municipio. Concepto y elementos. Competencias municipales. La provincia: concepto, elementos y competencias. La organización y funcionamiento del municipio. El pleno. El alcalde. La comisión de gobierno. Otros órganos municipales.



- 14.- Ordenanzas, reglamentos y bandos. Clases y procedimiento de elaboración y aprobación.
- 15.- La licencia municipal. Tipos. Actividades sometidas a licencia. Tramitación.
- 16.- Función Pública Local. Su organización. Adquisición y pérdida de la condición de funcionario. Derechos, deberes e incompatibilidades de los funcionarios. Situaciones administrativas.
- 17.- Ley Orgánica de Fuerzas y Cuerpos de Seguridad. Funciones de la Policía Local.
- 18.- Ley de Coordinación de las Policías Locales de Andalucía y normas de desarrollo. Régimen disciplinario: Disposiciones generales y faltas disciplinarias.
- 19.- La actividad de la Policía Local como policía administrativa I. Consumo. Abastos. Mercados. Venta ambulante. Espectáculos y establecimientos públicos.
- 20.- La actividad de la Policía Local como policía administrativa II. Urbanismo. Infracciones y sanciones. La protección ambiental: prevención y calidad ambiental, residuos y disciplina ambiental.
- 21.- La Ley de Gestión de Emergencias en Andalucía y normas de desarrollo.
- 22.- Delitos y faltas. Circunstancias modificativas de la responsabilidad criminal. Personas responsables: autores, cómplices y encubridores. Grados de perfección del delito.
- 23.- Delitos cometidos con ocasión del ejercicio de los derechos fundamentales y de las libertades públicas garantizados por la Constitución. Delitos cometidos por los funcionarios públicos contra las garantías constitucionales.
- 24.- Delitos contra la Administración Pública. Atentados contra la Autoridad y sus Agentes. Desórdenes públicos.
- 25.- Homicidio y sus formas. Faltas contra las personas. Delitos y faltas contra el patrimonio y el orden socioeconómico.
- 26.- Delitos contra la seguridad del tráfico. Faltas cometidas con ocasión de la circulación de vehículos a motor. Lesiones y daños imprudentes. Carencia del seguro obligatorio.
- 27.- El atestado policial en la Ley de Enjuiciamiento Criminal. Concepto y estructura.
- 28.- Detención: concepto, clases y supuestos. Plazos de detención. Obligaciones del funcionario que efectúa una detención. Contenido de la asistencia letrada. Derecho del detenido. Responsabilidades penales en las que puede incurrir el funcionario que efectúa una detención. El procedimiento de "Habeas Corpus".
- 29.- Ley de Seguridad Vial. Reglamentos de desarrollo. Estructuras y conceptos generales.
- 30.- Normas generales de circulación: velocidad, sentido, cambios de dirección. Adelantamientos. Obstáculos. Parada y estacionamiento. Transporte de materias que requieren precauciones especiales.



31.- Circulación de peatones. Circulación urbana. Conductores. Marcha atrás. Trabajos eventuales. Instalaciones en la vía pública. Circulación de bicicletas y ciclomotores. Señales de circulación. Clasificación y orden de preeminencia.

32.- Procedimiento sancionador por infracciones a la Normativa de Circulación. Actuaciones complementarias. Inmovilización y retirada de vehículos de la vía pública.

33.- Accidentes de circulación: definición, tipos y actuaciones de la Policía Local. Alcoholemia. Datos. Su consideración según la normativa vigente. Procedimiento de averiguación del grado de impregnación alcohólica.

34.- Estructura económica y social de Andalucía: demografía, economía, servicios públicos, sociedad civil, nuevas tecnologías, patrimonio ecológico, social y cultural.

35.- Vida en sociedad. Proceso de socialización. Formación de grupos sociales y masas. Procesos de exclusión e inclusión social. La delincuencia: tipologías y modelos explicativos. La Policía como servicio a la ciudadanía. Colaboración con otros servicios municipales.

36.- Comunicación: elementos, redes, flujos, obstáculos. Comunicación con superiores y subordinados. Equipos de trabajo y atención a la ciudadanía.

37.- Minorías étnicas y culturales. Racismo y xenofobia. Actitud policial ante la sociedad intercultural.

38.- Igualdad de oportunidades de hombres y mujeres en Andalucía: conceptos básicos; socialización e igualdad; políticas públicas de igualdad de género. Violencia contra las mujeres: descripción, planes de erradicación y atención coordinada a las víctimas.

39.- La Policía en la sociedad democrática. El mandato constitucional. Valores que propugna la sociedad democrática. La dignidad de la persona. Sentido ético de la prevención y la represión.

40.- Deontología policial. Normas que la establecen.”

Tal y como se recoge en las Bases de la Convocatoria se ha establecido de conformidad con el artículo 43.5 de la Ley 6/2023, de 7 de julio, de Policías Locales de Andalucía un período mínimo de permanencia obligatoria de cinco (5) años en el municipio. En caso de no cumplir el tiempo indicado anteriormente, se establece como medida económica compensatoria a favor del Ayuntamiento el abono de 20.000 euros y con un preaviso por la persona interesada de seis meses. Asimismo, se establece la misma medida económica compensatoria a favor del Ayuntamiento en el caso de que la renuncia se produzca antes de su nombramiento como personal funcionario de carrera. El citado importe se estima conveniente para sufragar los gastos inherentes a dicha circunstancia y de realización de un nuevo proceso selectivo.

A continuación la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, acuerda:

- **PRIMERO.-** Aprobar la convocatoria y las bases reguladoras confeccionadas para la provisión en propiedad como personal funcionario de carrera, por el procedimiento de oposición libre, de una plaza de Agente de la Policía Local de la plantilla de personal funcionario del Ayuntamiento de Grazalema, perteneciente a la Escala de Administración Especial, Subescala de Servicios Especiales, Categoría de Policía del Cuerpo de la Policía Local, de conformidad con la Oferta de Empleo Público para el año 2024, aprobada por Resolución de Alcaldía de fecha 24/01/24 del Ayuntamiento de Grazalema, ratificada por Junta de Gobierno Local, y publicada en BOP Cádiz nº 31, de fecha 14/02/24.



- **SEGUNDO.-** Proceder a su publicación preceptiva para el inicio del plazo de presentación de solicitudes.

PUNTO 8º.- RATIFICACIÓN DECRETOS DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA.-

Los miembros de la Junta de Gobierno Local tienen conocimiento de todos los Decretos de Alcaldía-Presidencia y de los cuales se dan cuenta igualmente en todos los Plenos Ordinarios de la Corporación Municipal, mediante una relación detallada y se publican en extracto en el Portal de Transparencia y página web del Ayuntamiento.

Considerando el Decreto de Alcaldía nº: 277/2023, de fecha 20.07.2023 de delegación de atribuciones por la Alcaldía en la Junta de Gobierno Local y que en diversas ocasiones se emiten Decretos de Alcaldía sobre materias relacionadas con las atribuciones delegadas por distintos motivos de urgencia.

Los miembros de la Junta de Gobierno, por unanimidad de sus miembros, ratifica todos los Decretos de Alcaldía-Presidencia que, en su caso, han sido emitidos en relación con atribuciones delegadas.

Y sin más asuntos a tratar, por el Sr. Alcalde se levanta la Sesión, siendo las once horas y treinta y dos minutos, extendiéndose la presente Acta en el lugar y fecha al principio indicados, de lo que yo el Secretario-Interventor DOY FE.

EL ALCALDE – PRESIDENTE
Fdo. Carlos Javier García Ramírez

EL SECRETARIO-INTERVENTOR
Fdo. Luis Taracena Barranco

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE