

AYUNTAMIENTO DE GELVES
<b>REGISTRO DE ENTRADA</b>
05/08/2024 14:01
<b>PREÁMBULO.</b>
ENTRADA NÚMERO: 6773

## BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR Nº 1 DE GELVES

En la actualidad, el Sector 1 cuenta con:

- Plan Parcial aprobado definitivamente el 18/07/2006 (BOP 10/03/2007)
- Proyecto de Reparcelación aprobado el 31/10/2006 (BOP 14/12/06) e inscrito; y
- Proyecto de Urbanización aprobado el 7/11/06 (BOP 14/12/06).

Habiéndose establecido el sistema de compensación en la modalidad de propietario único, las obras de urbanización se encuentran parcialmente recepcionadas, habiéndose constituido en 2021 una Entidad Urbanística de Conservación (constituida mediante escritura otorgada ante el notario de Córdoba D. José María Montero Pérez-Barquero el 24 de mayo de 2012, protocolo nº 1283), que extiende su funcionamiento sólo al área de influencia de las manzanas RL4 y RP. Dicha EUC se encuentra suspendida por cumplimiento de sus objetivos estatutarios respecto del ámbito recepcionado.

En la actualidad, se aprecia que la estructura de la propiedad ha pasado de ser única a plural, por lo que se ha creído conveniente constituir una Junta de Compensación para acometer las obras de urbanización pendientes en el Sector. De ahí que se planteen unos Estatutos y Bases de Actuación sui generis, ya que se ha de partir del hecho de que una buena dosis de las actuaciones teóricamente a acometer ya se han ejecutado.

### **-BASE 1ª- ÁMBITO TERRITORIAL-**

Las presentes Bases de Actuación se refieren a la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE GELVES, aplicándose sobre los terrenos comprendidos en la delimitación del ámbito definido en el art. 5 de los Estatutos por los que se rige

### **-BASE 2ª- FINALIDAD DE LAS BASES-**

Sobre la base de que el Proyecto de Reparcelación ya se encuentra inscrito, su finalidad es la de reglamentar el modo y la forma de incorporación a la Junta de los interesados y fijar los presupuestos de contratación de la obra urbanizadora, su recepción y conservación, establecimiento de cuotas y normas para su exacción.

### **-BASE 3ª- OBLIGATORIEDAD-**

1. La aprobación definitiva de estas Bases por el Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de terrenos a la Junta de Compensación supone que los miembros de la entidad aceptan, como normas de necesaria observancia, todas las reglas y criterios previstos en ellas, quedando por tanto plenamente obligados.

2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación siempre que ésta sea votada en Asamblea General por miembros que representen más de la mitad de las cuotas de participación en la Junta y, previa la tramitación correspondiente, sea aprobada por el Ayuntamiento.

#### **-BASE 4ª- OPCIONES DE LOS PROPIETARIOS FRENTE A LA INICIATIVA DE COMPENSACIÓN-**

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito que no hayan promovido la iniciativa de compensación que ha dado origen al procedimiento, podrán optar entre las siguientes alternativas:

a.- Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación con plenitud de derechos y obligaciones, afrontar económicamente los costes de urbanización y gestión que les correspondan.

b.- No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a participar en la Junta, y solicitando la expropiación del suelo ya reparcelado.

2.- Los propietarios que decidan participar en la gestión podrán optar, respecto de los costes de urbanización, por:

a.- Abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o;

b.- Solicitar la compensación de los costes de urbanización y gestión que se generen, mediante cesión de suelo resultante. A tal efecto, teniendo en cuenta las previsiones de gasto contenidas los instrumentos de ordenación y ejecución urbanísticos ya aprobados y que hay una fase del Sector ya ejecutada, se calcula que los gastos de urbanización pendientes (incluyendo internos y externos) asciende a la cuantía de **4.923.627,73** euros, según informe técnico que se adjunta como anexo.

3.- Los propietarios habrán de manifestar la elección de su preferencia durante el periodo de información pública de los Estatutos y Bases de Actuación.

4.- De conformidad con lo establecido en el artículo 218.1.f) R.G.L.I.S.T.A., teniendo en cuenta la previsión de coste de urbanización ya expuesta y el ya referido informe técnico que se anexa, se oferta asumir los gastos de urbanización de terrenos edificables no residenciales mediante la atribución a la Junta de Compensación del 78% de la parcela pasando su propietario actual a tener el 22% de la misma neta y sin cargas. Dicha oferta se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

#### **-BASE 5ª- RÉGIMEN DE LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS CON PLENITUD DE DERECHOS Y OBLIGACIONES -**

1.- Los propietarios que han promovido la presente iniciativa de compensación y los que opten por adherirse a la Junta en idénticas condiciones, quedan obligados a abonar en dinero los costes de urbanización y de gestión propios.

Asimismo, y como miembros de la Junta, deberán sufragar los gastos correspondientes a los propietarios que opten por la venta o expropiación de sus terrenos y los correspondientes a los reparcelados por opción o forzosos; la oferta de adquisición de dichos terrenos será asumida, con carácter preferente, por aquellos propietarios interesados en adquirir los aprovechamientos y, en todo caso, por los promotores de la presente iniciativa en proporción a los derechos que ostenten dentro de la Junta de Compensación.

Quienes se hallen en esta situación acrecerán su aprovechamiento, en proporción a la superficie de su finca aportada, incorporando el aprovechamiento correspondiente a las fincas adquiridas.

2.- Los que, por su parte, hayan optado por la compensación de los gastos mediante

cesión de terrenos edificables de valor equivalente, están exentos de hacer frente a ninguna derrama, si bien mantendrán su derecho de voto en los términos expuestos en el apartado 3 de esta Base.

3.- Dando cumplimiento a lo preceptuado en el artº 218.1.g) R.G.L.I.S.T.A. y de conformidad con lo establecido en el artº 12.b) de los Estatutos de esta entidad, el derecho de voto se ejercerá atribuyendo a cada propietario adherido 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.

Por último, caso de incorporarse una empresa urbanizadora, el derecho de voto de la misma vendrá definido según se establece en el artº 8 de los Estatutos de esta entidad.

#### **-BASE 6ª- OFERTA DE ADQUISICIÓN -**

1.- Los promotores de la iniciativa del sistema de actuación por compensación formulan oferta de adquisición de terrenos a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, que asciende a cinco euros por unidad de aprovechamiento.

2.- Una vez efectuada la comunicación de esta opción a la Administración actuante o a los promotores de la iniciativa en el domicilio que consta en los Estatutos, la formalización de la transmisión de la propiedad y el abono de las cantidades deberá producirse, previa aceptación de los propietarios afectados, en el plazo de sesenta días desde la recepción de la comunicación.

3.- La presente oferta tendrá validez hasta el día en que tenga lugar la inscripción de la Junta de Compensación en el registro público correspondiente, sin perjuicio de ulteriores acuerdos.

#### **-BASE 7ª- VALORACIÓN DE FINCAS APORTADAS**

1.- El derecho de cada propietario será proporcional a la carga urbanística de la manzana lucrativa que aporta en relación con la totalidad de las comprendidas en la unidad de ejecución.

2.- En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, de parte de él o señalamiento de lindes, se estará a lo dispuesto en los apartados 4º, 5º y 6º del artículo 147 R.G.L.I.S.T.A., en relación con los artículos 9 y 10 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.

#### **-BASE 8ª- FINCAS A EXPROPIAR Y SU VALORACIÓN-**

1. La Junta tendrá la consideración jurídica de beneficiaria en los supuestos de expropiación a propietarios que en tiempo legal lo hubieran solicitado o para los que procediera imperativamente por causa legal. Conforme a lo dispuesto en el artículo 43 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el art. 120 L.I.S.T.A. la Administración actuante podrá optar entre el expediente individualizado o el procedimiento de tasación conjunta.

2. Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se valorarán de acuerdo con lo prevenido en la ley.

3. Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa están exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos o cualesquiera otro que sustituya a los indicados.

4. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta con los intereses y recargos procedentes, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio, siendo de cuenta del moroso todos los gastos originados a consecuencia de la iniciación del referido expediente.

#### **-BASE 9ª- CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS-**

1.- La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado en el Proyecto de Urbanización o de las fases o partidas que vaya a ejecutar; conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

2.- Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, bien mediante un cuadro de equivalencia entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan --ya se determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se entregarán--, bien por remisión de precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

3.- La participación de la empresa disminuirá la de los restantes miembros de la Junta, salvo que alguno opte por realizar en dinero su aportación con lo cual mantendrá íntegro el aprovechamiento lucrativo que le pertenezca en adjudicación.

#### **-BASE 10ª- CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN-**

1. - La adjudicación de las obras de urbanización que restan por ejecutar, podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

2. - En otro caso, la ejecución será por la empresa o empresas que se determine en virtud del acuerdo de la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, si bien en

todo caso la adjudicación estará sometida a los principios de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. La entidad deberá garantizar el acceso a los procedimientos de contratación en condiciones de igualdad, concurrencia y transparencia.

3. - En el contrato de ejecución de obras se hará constar todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico:

a) El compromiso de la empresa adjudicataria de ajustarse en el plazo y modo de ejecución al Proyecto de Urbanización y de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento y del Consejo Rector de la Junta con respecto de las obras.

b) Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.

c) Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.

d) La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial como garantía de una ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras por la Administración actuante.

e) La no transmisión de la posesión de la obra a la empresa urbanizadora, de modo que la rescisión o resolución del contrato de obras, cuando proceda, sea por incumplimiento sea por voluntad de la Junta o por cualquier imposibilidad sobrevenida, resulte eficaz y pueda la Junta continuar la obra por sí o por medio de otro contratista.

#### **-BASE 11ª- PLAZOS Y FORMAS DE PAGO DE CUOTAS-**

1. - Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan conforme a los Estatutos y salvo acuerdo en contrario, serán satisfechas en metálico en el plazo máximo de dos meses desde que se produzca la notificación de requerimiento expreso que a tal efecto llevará a cabo el Consejo Rector.

2. - Transcurrido este plazo entrarán en juego los efectos que establecen el número 3 del art. 36 de los Estatutos.

3. - Las cuotas no serán exigibles para aquellos propietarios que a su tiempo hubieren optado por satisfacer sus obligaciones urbanísticas mediante cesión de aprovechamiento.

#### **-BASE 12ª- REPARCELACIÓN FORZOSA O EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES-**

1. - Con independencia de los supuestos de expropiación a instancia del propietario ejercitada en tiempo legal, es procedente también ésta conforme al art. 101.4 L.I.S.T.A. respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de algunas de las obligaciones que señala el art. 13 de los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

2. - El incumplimiento de las obligaciones ordinarias de pago por los propietarios dará lugar prioritariamente a la utilización de la vía de apremio conforme a la normativa

aplicable.

#### **-BASE 13ª- ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA-**

1. - En el supuesto de que la Junta de Compensación sea eventualmente la titular dominical total o en indiviso de una de las fincas de resultado del ámbito, aquélla, con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización e indemnizaciones que procedan, podrá enajenarla, en todo o en parte.

2. - El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la superficie total aportada por los miembros de la Junta.

3.- Si la transmisión se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresas urbanizadoras, se acordará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros.

4. - Tanto para el caso de enajenación de terrenos como para gravar las fincas, será necesario el oportuno acuerdo de la Asamblea General, en el cual incluso se podrá fijar el precio de venta respecto del primer caso.

#### **-BASE 14ª- RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN-**

1.- La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local.

A tal efecto, teniendo en cuenta el desfase actual con las previsiones contenidas en el Plan Parcial aprobado el 18/07/2006, la Junta de Compensación, para la fase aún pendiente de ejecutar y desde que adquiera personalidad jurídica, habrá de cumplir los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística previstos en dicho instrumento de ordenación detallada

2.- la Junta será responsable de la conservación de las obras hasta su recepción en las condiciones previstas en los artículos 97 y 98 L.I.S.T.A., y artículos 197 y siguientes R.G.L.I.S.T.A..

3. - En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá incoar expediente conducente a la sustitución del sistema de compensación por otro de actuación pública conforme a lo previsto en el artículo 104 L.I.S.T.A..

4. - La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudieran sufrir por la actuación de aquélla.

#### **-BASE 15ª- AFECCIÓN REAL DE LOS TERRENOS-**

1.- De acuerdo con lo previsto en el art. 102.4 de la L.I.S.T.A., los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de

Compensación, mediante certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en la Unidad de Ejecución.

2.- Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará en los términos del art. 20 del R.D. 1.093/97, sin perjuicio de lo dispuesto en la Base 5ª.2.b).

#### **-BASE 16ª- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES-**

Las parcelas con aprovechamiento lucrativo se valorarán según las unidades de aprovechamiento que se le atribuya en la ordenación.

#### **-BASE 17ª- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS-**

1. - La distribución de beneficios, cargas o pérdidas resultantes de la actuación urbanística de la Junta de Compensación, se hará atendiendo a la cuota de participación que cada uno tenga en la Entidad.

2.- La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras, que participarán en la forma indicada en estas Bases.

3. - La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.

#### **-BASE 18ª- MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS-**

1.- La posibilidad de simultánea urbanización del ámbito y edificación de las parcelas resultantes se podrá llevar a cabo de acuerdo con lo previsto en el artº 203 RG LISTA

2. - En el caso de que convenga a los intereses de la Junta la edificación de algún terreno por cuenta de la misma y aunque ello no esté previsto en los Estatutos, podrá acordarse así en Asamblea General, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal.

#### **-BASE 19ª- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

1.- Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de cuotas de conservación.

2- En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de los terrenos respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes.

#### **-BASE 20ª- TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS.**

1.- El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación producirá la

transmisión al Ayuntamiento de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el Plan, así como los de concreción del diez por ciento del aprovechamiento, urbanizados, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 de la L.I.S.T.A. y en el artículo 161 R.G.L.I.S.T.A.

2.- La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá conforme a lo establecido en el artículo 97 L.I.S.T.A.

3.- La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración actuante se formalizará en escritura pública o en documento expedido por la misma con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos y la cesión de obras e instalaciones se reflejará en acta que suscribirá con la Junta de Compensación.

\*\*\*\*\*