

# PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-F-02- "AVENIDA DE EUROPA" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA



**PROMOTOR:** FERTILIZANTES Y MECANIZACIÓN, S.A. NIF: A-11603677.

**ARQUITECTO:**

**Nº. COLEGIADO:**

**EXPEDIENTE:**

**FECHA:** AGOSTO 2023

**EDICIÓN:** 2ª EDICIÓN





## ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

<u>ARTÍCULO 1.- DENOMINACIÓN, NATURALEZA Y CAPACIDAD</u>	.....
<u>ARTÍCULO 2.- DOMICILIO</u>	.....
<u>ARTÍCULO 3.- ÁMBITO</u>	.....
<u>ARTÍCULO 4.- OBJETO Y FINES</u>	.....
<u>ARTÍCULO 5.- FACULTADES</u>	.....
<u>ARTÍCULO 6.- CONTROL ADMINISTRATIVO</u>	.....
<u>ARTÍCULO 7.- DURACIÓN</u>	.....
<u>ARTÍCULO 8.- REQUISITOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PROPIETARIOS</u>	.....
<u>ARTÍCULO 9.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN</u>	.....
<u>ARTÍCULO 10.- TITULARIDADES ESPECIALES</u>	.....
<u>ARTÍCULO 11.- TRANSMISIÓN DE BIENES Y DERECHOS</u>	.....
<u>ARTÍCULO 12.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS</u>	.....
<u>ARTÍCULO 13.- CUOTAS DE PARTICIPACIÓN</u>	.....
<u>ARTÍCULO 14.- ÓRGANOS DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN</u>	.....
<u>ARTÍCULO 15.- LA ASAMBLEA GENERAL</u>	.....
<u>ARTÍCULO 16.- EL PRESIDENTE</u>	.....
<u>ARTÍCULO 17.- EL SECRETARIO</u>	.....
<u>ARTÍCULO 18.- MEDIOS PERSONALES</u>	.....
<u>ARTÍCULO 19.- PATRIMONIO</u>	.....
<u>ARTÍCULO 20.- INGRESOS Y GASTOS</u>	.....
<u>ARTÍCULO 21.- APORTACIONES DE LOS SOCIOS</u>	.....
<u>ARTÍCULO 22.- CONTABILIDAD</u>	.....
<u>ARTÍCULO 23.- EJECUTIVIDAD DE LOS ACTOS Y ACUERDOS DE LA JUNTA</u>	.....
<u>ARTÍCULO 24.- RESPONSABILIDADES Y SANCIONES</u>	.....

---

ARTÍCULO 25.- INTERPRETACIÓN E INTEGRACIÓN DE LOS ESTATUTOS.....

ARTÍCULO 26.- DISOLUCIÓN.....

ARTÍCULO 27.- LIQUIDACIÓN.....

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**.....

BASE 1ª.- ÁMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD.....

BASE 2ª.- RÉGIMEN LEGAL Y REGLAMENTARIO APLICABLE.....

BASE 3ª.- DEFINICIÓN DE DERECHOS EN LA EQUIDISTRIBUCIÓN.....

BASE 4ª.- FINCAS A EXPROPIAR Y SU VALORACIÓN.....

BASE 5ª.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES, LOS SEMBRADOS Y LAS PLANTACIONES.....

BASE 6ª.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE CONCESIONES ADMINISTRATIVAS, DERECHOS REALES, SERVIDUMBRES PEDIALES Y DERECHOS PERSONALES.....

BASE 7ª.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES A LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.....

BASE 8ª.- PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....

BASE 9ª.- PLAZOS Y FORMAS DE PAGO DE LAS CUOTAS.....

BASE 10ª.- ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA.....

BASE 11ª.- AFECCIÓN REAL DE LOS TERRENOS.....

BASE 12ª.- VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.....

BASE 13ª.- REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.....

BASE 14ª.- REGLAS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS.....

BASE 15ª.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....

BASE 16ª.- PLAZOS DE EJECUCIÓN.....

BASE 17ª.- MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.....

BASE 18ª.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.....

---

## ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

### ARTÍCULO 1.- DENOMINACIÓN, NATURALEZA Y CAPACIDAD

Con la denominación Junta de Compensación del “ARI-F-02 AVENIDA DE EUROPA” se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa y personalidad jurídica propia a partir de la aprobación de sus Estatutos.

La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos, por las bases de actuación que los acompañan y por la normativa contenida en la legislación urbanística estatal y autonómica aplicable, así como por las normas de derecho privado que les sean de aplicación.

Cuando los actos de la Junta no impliquen ejercicio directo de funciones públicas les serán de aplicación las normas de derecho privado. Por ello la Junta de Compensación podrá realizar con arreglo a las normas de derecho privado, y dentro de los límites y con sujeción a los presentes Estatutos y al ordenamiento jurídico vigente, toda clase de actos de administración, gestión y disposición: adquirir, enajenar, poseer, reivindicar, permutar, grabar e hipotecar toda clase de bienes; obligarse y celebrar contratos de asesoramiento, de prestación de servicios, de ejecución de obras de urbanización y de cualquiera otra naturaleza que resulte necesario para el desarrollo de su gestión; concertar créditos, establecer y explotar obras y servicios; y ejercitar acciones y excepciones e interponer recursos de toda clase.

### ARTÍCULO 2.- DOMICILIO

Mientras no se acuerde su modificación, para lo que será necesario acuerdo de la Asamblea General y la notificación al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, la Junta tendrá su domicilio en Avda. Tío Pepe Edificio Cuatro, Local 1ºB -Jerez de la Frontera (Cádiz).

### ARTÍCULO 3.- ÁMBITO

El ámbito de actuación lo integran todos los terrenos comprendidos en la delimitación de la Unidad de Ejecución “ARI-F-02 AVENIDA DE EUROPA” que consta en el PGOU de Jerez de la Frontera.

### ARTÍCULO 4.- OBJETO Y FINES

El objeto de la Junta es la gestión y ejecución de la urbanización de la unidad de ejecución y todos los actos exigidos por el sistema de compensación de conformidad con las Bases de Actuación y normativa vigente aplicable.

## ARTÍCULO 5.- FACULTADES

Para conseguir el objetivo antes citado la Junta ostenta las siguientes facultades:

- a) Redacción, elevación para su aprobación e impulso de su tramitación ante las Administraciones municipal y autonómica de los instrumentos de planeamiento, gestión urbanística y ejecución material del planeamiento que precise o aconseje el logro de sus fines.
- b) Tramitación de las actuaciones precisas para la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para la expropiación forzosa de los terrenos de propietarios que así lo soliciten conforme al art. 8.2 de los Estatutos o que resulten incumplidores de sus deberes con la Junta, o bien, respecto de estos últimos, someterlos al régimen de reparcelación forzosa con aportación de aprovechamiento o solicitar del Ayuntamiento el cobro, en vía de apremio administrativo, de las cantidades adeudadas para el supuesto que, por insuficiencia de suelo, no proceda el recobro de las cantidades adeudadas por vía de reparcelación forzosa.
- c) Adquisición, posesión, venta, gravamen de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando, en este caso, en calidad de beneficiaria de la expropiación.
- d) Adquisición, posesión, venta permuta, gravamen y cualesquiera otros actos de dominio o administración, de los terrenos aportados a la Junta por los propietarios incorporados a la misma, actuando en calidad de fiduciaria de los socios propietarios.
- e) Redacción del proyecto de reparcelación al objeto de dar cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización, procediendo, en su caso, a la reparcelación forzosa de los terrenos, impulsando su aprobación y solicitando su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f) Formalización de las operaciones de crédito, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos aportados y con la emisión de títulos, en las condiciones establecidas en el art. 154 de la Ley Hipotecaria.
- g) Gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta ante cualesquiera personas, autoridades y organismos administrativos, así como ante los Jueces y Tribunales.
- h) Contratar y ejecutar las obras de urbanización recaudando los fondos que ello exija. A los efectos previstos en el art. 218.1-f) del RLISTA, se estima como coste total de la urbanización el de 1.553.571,00 €.
- i) La enajenación de las parcelas en beneficio común para financiar las obras de urbanización.
- j) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan a la Junta de conformidad con la legislación vigente.
- k) Cualquier otro que requiera la consecución de su objeto.

## ARTÍCULO 6.- CONTROL ADMINISTRATIVO

La Junta actúa sometida a la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, al que corresponde:

- a) Impulsar los distintos procedimientos administrativos necesarios para la constitución de la Junta y el eficiente logro de sus objetos y fines.
- b) Aprobar inicialmente los presentes Estatutos y las Bases de Actuación que los complementan, sometiéndolos a información pública con notificación individualizada a los propietarios afectados, y puesta en conocimiento de su derecho alternativo a solicitar la expropiación de los terrenos o a participar en la gestión urbanística incorporándose a la Junta; todo ello con advertencia de que de no pronunciarse sobre las opciones referidas en los términos que prevé el art. 8 de estos Estatutos, serán sometidos al régimen de reparcelación forzosa y además se instará, para el supuesto de insuficiencia de suelo anteriormente referido, la vía de apremio para el recobro de las derramas adeudadas.
- c) Designar un representante municipal que formará parte del órgano de gobierno de la Junta.
- d) Aprobar definitivamente los presentes Estatutos y Bases de Actuación que los complementan, requiriendo de los propietarios la constitución de la Junta en escritura pública.
- e) La inscripción en el Registro Municipal de Entidades Colaboradoras de la escritura de constitución de la Junta de Compensación junto a una copia de los Estatutos y Bases de Actuación.
- f) Acordar la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de los terrenos de los propietarios que así lo hubieren solicitado por no desear participar en el sistema, así como de aquellos propietarios incumplidores en los términos previstos en estos Estatutos.
- g) Proceder, en vía de apremio administrativo, al cobro de las cantidades líquidas adeudadas por los propietarios incumplidores en aquellos supuestos en que la Junta así lo solicite y ello aún en el supuesto de haberse optado por aplicar a aquellos la reparcelación forzosa siempre que exista insuficiencia de suelo con el que afrontar el pago, o en instancia, solicitar de Ayuntamiento la expropiación de sus terrenos.
- h) Resolver los recursos ordinarios que pudieran interponer los miembros de la Junta contra los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno.
- i) Ratificar la aprobación que la Junta haga del Proyecto de Reparcelación que se redacte expidiendo certificación administrativa de ello en los términos dispuestos por los artículos 2.2 y 6 del Real Decreto Legislativo 1093/97 de 4 de julio, a los efectos de la inscripción de aquel en el Registro de la Propiedad.
- j) Aprobar los proyectos de urbanización y demás instrumentos urbanísticos que la Junta redacte y apruebe para el logro de sus fines.
- k) Aprobar los reformados de los instrumentos de planeamiento, gestión urbanística, Proyectos de Reparcelación y urbanización que, en su caso, la Junta eleve al Ayuntamiento a tal efecto.
- l) Recepcionar las obras de urbanización que se ejecuten extendiendo la correspondiente acta de recepción.

- m) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística vigente.
- n) La propia liquidación y disolución de la misma en los términos que prevén la normativa urbanística y los presentes Estatutos.

## ARTÍCULO 7.- DURACIÓN

La Junta estará habilitada para comenzar a ejercer sus funciones públicas desde la aprobación de sus Estatutos, conforme a lo previsto en el artículo 132 del RLISTA.

El desarrollo de tales funciones se prolongará hasta la disolución de la Junta, bien por el cumplimiento de su objeto, bien porque concurren causas para su disolución anticipada en los términos establecidos en estos Estatutos.

## ARTÍCULO 8.- REQUISITOS PARA LA INCORPORACIÓN DE PROPIETARIOS

1. La Junta se integra de las personas físicas o jurídicas que promueven su constitución representando más del 50% de los terrenos comprendidos en el ARI, así como por aquellos que voluntaria o forzosamente se incorporen a la misma por no haber optado por la expropiación de sus terrenos.

2. Los propietarios no promotores de la Junta podrán optar por:

- a) Solicitar la expropiación de los terrenos de su titularidad comprendidos en el ARI.
- b) Solicitar su incorporación a la Junta de Compensación. Las solicitudes que se formulen, para su validez, habrán de gozar de un carácter expreso, y dirigirse al Ayuntamiento adjuntando título acreditativo de la propiedad de los terrenos. Igualmente deberá dejarse constancia de los titulares de derechos reales o personales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes, así como de las demás circunstancias que conozcan y afecten a la finca.

Una vez incorporados, tendrán los mismos derechos y obligaciones que los promotores, si bien para que dicha incorporación tenga efecto, será preciso que depositen, en el plazo de quince días desde que se les requiera por la Junta y a su disposición, la cantidad necesaria, correspondiente a los gastos ya realizados y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior, proporcionalmente, a la ya satisfecha por los promotores.

3. Los terrenos pertenecientes al propietario o propietarios que no se hubieren incorporado efectivamente a la Junta, mediante la aportación al Ayuntamiento de escritura pública de adhesión, al momento de adquirir aquella personalidad jurídica serán objeto de expropiación, si así lo hubiesen solicitado sus propietarios, o sometidos al régimen de reparcelación forzosa en los términos señalados en la legislación urbanística, con incoación en este último caso, de la vía de apremio para el recobro de las derramas adeudadas siempre que por insuficiencia de suelo éste no pueda cumplir sus compromisos para con el proceso con aportación de suelo.



A efectos de cumplir con lo establecido en el art. 218.1-e) del RLISTA, los promotores de la Junta ofrecen a aquellos propietarios que no deseen incorporarse, la adquisición de sus terrenos según lo estipulado en el artículo 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

4. Dicho criterio de valoración se le aplicará a aquellos propietarios que opten por la incorporación al sistema pero no vayan a participar en los costes de urbanización, optando por la cesión de terrenos edificables para cubrir los mismos siempre que ello sea posible, dichos suelos en el supuesto de destinarse a equipamientos deberán contar con el Vº. Bº. de los servicios municipales correspondientes.

En el supuesto de cesión de suelos para usos lucrativos, éstos deberán cumplir los parámetros urbanísticos de aplicación para parcela edificable en función de su tipología edificatoria, no pudiéndose alterar respecto a terceros en ningún caso, en el ejercicio de tal facultad, el principio rector reparcelatorio de proximidad entre el suelo aportado y el resultante, ni que ello pudiera suponer vulneración de derechos al resto de los propietarios a juicio de la Junta de Compensación.

5. La Junta queda habilitada para proceder a admitir como socios a aquellos propietarios que habiendo solicitado inicialmente la expropiación soliciten extemporáneamente su adhesión. Del mismo modo la Junta podrá acceder a no someter a tales propietarios al régimen de reparcelación forzosa. En estos casos, la eficacia del acuerdo de admisión de la adhesión que se adopte quedará demorado en su eficacia a la aportación de escritura de adhesión con los requisitos expuestos anteriormente tanto al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera como a la Junta, así como al ingreso en la cuenta bancaria de esta última, en el plazo de los 15 días siguientes de la notificación del acuerdo, de los gastos ya efectuados y los que ya se haya acordado efectuar por la Junta que le correspondan conforme a su cuota de participación.

## **ARTÍCULO 9.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

1. El procedimiento para constitución de la Junta de Compensación, según el artículo 132 del RLISTA, se iniciará a solicitud de los interesados, debiendo acompañarse del Proyecto de Estatutos y de las Bases de la Actuación.

En el plazo de veinte días desde su presentación, la Administración actuante adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

- a) Desestimación de la solicitud por causa justificada.
- b) Aprobación inicial de los Estatutos de la entidad colaboradora.

Con la aprobación inicial de los Estatutos se acordará un periodo de información pública de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante, conforme al artículo 8.2. 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 plazo que se establezca.

Concluidos los trámites de audiencia e información pública, la Administración actuante emitirá informe sobre las alegaciones presentadas, designará representante en su máximo órgano de gobierno y requerirá a los promotores para la constitución de la entidad colaboradora mediante escritura pública. En la escritura pública se designarán a los cargos de los órganos de gobierno, que deberán ocuparse por personas físicas o por personas jurídicas representadas por una persona física.

2. Al otorgamiento de la escritura de constitución los promotores deberán citar a todos los propietarios o interesados afectados. Ello se llevará a efecto mediante carta certificada o medio escrito acreditativo de su recepción y con antelación mínima de 8 días naturales a la fecha del acto de constitución o por cualquier medio que deje fehaciencia de dicha convocatoria.

3. Aquellos propietarios que, debidamente citados en la forma expuesta en el apartado anterior, no concurrieren a la firma de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, aún hubieren manifestado con anterioridad su adhesión a la iniciativa del establecimiento del sistema, se les considerará a todos los efectos legales oportunos como reparcelados forzosos. No obstante lo anterior, hasta la definitiva inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Escritura de Constitución de la Junta de Compensación podrán adherirse a la misma dando traslado de la copia autorizada de la escritura de adhesión en las dependencias del Ayuntamiento o en la sede social de la Junta de Compensación.

4. Una copia autorizada de la escritura y de los Estatutos se trasladarán a la Administración actuante para que proceda, en su caso, a adoptar acuerdo de aprobación definitiva, momento a partir del cual la entidad colaboradora adquirirá personalidad jurídica, así como a adoptar acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad colaboradora. Aprobada su constitución, el municipio procederá de oficio a la inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras.

5. El artículo 217.2-c) del RLISA, determina que la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación deberá incluir garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.

En el propio PGOU se prevén los costes de urbanización del ARI-F02-AVENIDA DE EUROPA que ascienden a la cantidad de UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN EUROS (1.553.571,00€) en concepto de:

- Costes directos: 794.309€.
- Costes indirectos de planeamiento, urbanización, gestión e indemnizaciones: 235.789€.
- Costes interiores y exteriores adscritos: 523.473€.

El 7% de los gastos de urbanización asciende a la cantidad de **108.749,97€**.

Dicha garantía deberá constituirse en el momento del establecimiento del sistema mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos del sector público o mediante hipoteca sobre cualquier finca ubicada dentro o fuera de la unidad de ejecución.

Por consiguiente, tras la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación de transformación urbanística, se procederá a la formalización de la garantía en efectivo o mediante aval bancario, quedando la misma constituida de forma previa al establecimiento del sistema que tiene lugar con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

## **ARTÍCULO 10.- TITULARIDADES ESPECIALES**

1.Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados formarán parte de la Junta sus representantes legales, y la disposición de tales fincas por la Junta no estará sujeta a limitaciones de carácter civil. Si se compensare en metálico a los menores o incapacitados, se dará el destino señalado en la legislación civil.

2.En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los condueños deberán designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición.

Si no designaren representante en el plazo que al efecto señale la Junta, será nombrado por la Junta de Compensación, con aprobación municipal.

No obstante lo anterior y cuando por la Asamblea así se acuerde atendiendo al grado de cohesión existente en el proindiviso, todos los comuneros podrán asistir a la misma ejercitando voz, si bien para el cómputo de votos se estará a lo que al efecto se determina en la legislación civil sobre la comunidad de bienes.

3.En el caso de que alguna finca pertenezca en propiedad a una persona teniendo cualquier otro derecho real limitativo de dominio sobre la misma, o en el caso de la existencia de arrendamiento, la cualidad de socio corresponderá al propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente.

## **ARTÍCULO 11.- TRANSMISIÓN DE BIENES Y DERECHOS**

1.La incorporación de los propietarios a la Junta no implica la transmisión a la misma de la titularidad de los inmuebles, si bien aquélla actúa como fiduciaria con pleno poder de disposición sobre los terrenos. En todo caso los terrenos quedan directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma prevista en la legislación urbanística e hipotecaria.

2.Los miembros de la Junta podrán enajenar sus terrenos, y la correlativa cuota de participación en la Junta, con las consiguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión a los efectos de la necesaria constancia.
- b) El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y obligaciones ligadas a la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión, todo ello de acuerdo con lo previsto en la LISTA, el Reglamento de desarrollo de la LISTA y el Reglamento Hipotecario.

3.La condición de socio es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

## **ARTÍCULO 12.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS**

1.Son derechos de los socios:

- a) Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad aportadas, si bien con las limitaciones derivadas de la afección de aquéllas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y de los actos de disposición o administración efectuados por la Junta en ejercicio de sus facultades fiduciarias.
- b) Ser elector y elegible para los cargos sociales.
- c) Participar en el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta y en el patrimonio resultante de la liquidación, en proporción a sus respectivas cuotas.
- d) Asistir, por sí o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, presentar propuestas y sugerencias y emitir su voto con arreglo a la proporcionalidad derivada de su cuota de participación.
- e) Conocer las actuaciones de los órganos de gobierno de la Junta mediante los informes y cuentas rendidos por estos ante la Asamblea General.
- f) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno.
- g) Todos los demás derechos que le correspondan de acuerdo con los presentes Estatutos y las disposiciones legales aplicables.

2.Son obligaciones de los socios:

- a) Poner a disposición de los órganos de gobierno de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad en el plazo máximo de diez días a partir de su requerimiento, y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales o personales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- b) Señalar un domicilio a efectos de notificaciones, comunicando a la Junta los cambios del mismo.
- c) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la Junta, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los correspondientes recursos.
- d) Satisfacer puntualmente las cantidades establecidas por los órganos de gobierno para atender a los gastos tanto ordinarios como extraordinarios de la Junta, o bien optar por

sufragar los costes de urbanización que le correspondan mediante la aportación de aprovechamientos o la cesión de terrenos edificables de valor equivalente. A este efecto el órgano de administración fijará la cuantía correspondiente a cada miembro en función de la cuota de participación que tenga atribuida.

- e) Notificar a la Junta las transmisiones, o actos de gravamen, de los terrenos de su propiedad en el plazo máximo de quince días una vez realizadas. Además, comunicar fehacientemente a los adquirentes las circunstancias relativas al grado de desarrollo urbanístico en que se encuentra el inmueble objeto de venta.
- f) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el órgano de administración.
- g) Otorgar los documentos necesarios para la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas fijadas por el planeamiento vigente, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad.
- h) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- i) Para la obtención de la primera ocupación o legalización de la vivienda ya construida, es necesario la presentación de certificado emitido por la Junta en el que se haga constar de un modo expreso que el socio está al corriente tanto de los pagos ordinarios como extraordinarios.

3.Los derechos y obligaciones de los socios podrán ser ejercidos personalmente o por medio de representantes designados al efecto.

### **ARTÍCULO 13.- CUOTAS DE PARTICIPACIÓN**

1.El derecho de los propietarios en la reparcelación, será proporcional a la superficie de las fincas aportadas. A tal efecto, a cada uno de los socios de la Junta se le atribuirá una cuota de participación, proporcional a la superficie aportada, definitoria de sus derechos.

2.La participación de los propietarios en las cargas derivadas del planeamiento será proporcional al aprovechamiento de las fincas resultantes.

3.La cuota definida en el apartado 1 anterior, además de determinar el derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico, actuará provisionalmente como criterio definitorio tanto del derecho de voto porcentual de los socios en los acuerdos de los órganos de gobierno, como de distribución de costes de urbanización en el seno de la Junta. Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, tanto el derecho de voto de los socios como la participación de éstos en los gastos de urbanización quedará definido en los términos que dispone el apartado 2 anterior, por lo que habrá de llevarse a efecto un reajuste de las cuotas de urbanización abonadas con vistas a ajustar las derramas ya efectuadas a las nuevas cuotas definitorias de los costes de urbanización.

4.Las cuotas de participación que correspondan a la Junta en virtud de adquisiciones como beneficiaria de expropiaciones, se atribuirán a los miembros de ésta en la proporción que hayan contribuido a sufragar los justiprecios expropiatorios.

5.Las cuotas de participación de los titulares de los excesos de aprovechamientos urbanísticos será proporcional a éstos y actuará provisionalmente como criterio definitorio tanto del derecho de voto porcentual de los socios en los acuerdos de los órganos de gobierno, como de distribución de costes de urbanización en el seno de la Junta. Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, tanto el derecho de voto de los socios como la participación de éstos en los gastos de urbanización quedará definido en los términos que dispone el apartado 2 anterior, por lo que habrá de llevarse a efecto un reajuste de las cuotas de urbanización abonadas con vistas a ajustar las derramas ya efectuadas a las nuevas cuotas definitivas de los costes de urbanización.

## **ARTÍCULO 14.- ÓRGANOS DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:

- a) La Asamblea General
- b) El Presidente
- c) El Secretario

## **ARTÍCULO 15.- LA ASAMBLEA GENERAL**

1.La Asamblea General es el órgano máximo de gobierno de la Junta de Compensación, quedando aquélla integrada por todos los asociados y por un representante del Excmo. Ayuntamiento designado a tal efecto.

2.Se reunirá en forma ordinaria al menos dos veces al año; una, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, que coincidirá con el año natural, para aprobar la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior; y la otra, en los tres últimos meses de cada ejercicio, para aprobar el presupuesto del año siguiente. Si no se aprobara el presupuesto, se prorrogará el del ejercicio anterior.

3. Toda reunión de la Asamblea General no prevista en el apartado anterior tendrá carácter extraordinario. La Asamblea General extraordinaria se reunirá a propuesta de los socios que representen al menos el 20% de las participaciones sociales, debiendo indicarse en la propuesta los asuntos a tratar.

4.Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas por el Presidente mediante carta personalizada y entregada en persona previa firma de su recepción, burofax, telegrama o correo electrónico remitido a los socios de la Junta, siempre que conste la fehaciencia de su recepción al menos, con cuatro días naturales de antelación a la fecha señalada, aceptándose otros sistemas de comunicación que dejen

constancia de la recepción por parte del destinatario. La convocatoria dirá el lugar, día y hora de la reunión, en primera y en segunda convocatoria, y los asuntos incluidos en el Orden del Día. Entre la primera y segunda convocatoria deberá mediar, al menos media hora. Estando presentes, o representados, todos los miembros de la Junta podrá celebrarse la Asamblea si así se acuerda por unanimidad, sin que sea preciso, en este caso, previa convocatoria.

5.La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o representados, socios cuyas cuotas de participación representen al menos el 50% del total. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Asamblea cualquiera que sea el número de socios concurrentes siempre que estén presentes el Presidente y el Secretario.

6.Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas de participación asistentes a la reunión. No obstante lo anterior, los acuerdos de modificación de Estatutos y Bases, enajenación de fincas propias de los socios, aprobación del Proyecto de Reparcelación y disolución de la Junta, requerirán el voto favorable de socios cuyas cuotas de participación representen, al menos, el 50% de dichas cuotas. En caso de no obtenerse esta mayoría, el Presidente convocará en el plazo de diez días, una nueva Asamblea con carácter extraordinario cuyo orden del día será el acuerdo no conseguido, bastando la mayoría simple de cuotas.

7.Habrà de levantarse acta por el Secretario de los acuerdos adoptados en cada sesión al término de la misma, y será aprobada a continuación, debiendo ser firmada por el Presidente y por el Secretario.

8.A requerimiento de los socios o del Ayuntamiento, el Secretario expedirá certificación del contenido del Libro de Actas, en el que se transcribirán todas, por su orden, y una vez aprobadas velando siempre por la debida protección de datos de carácter personal.

9.Son atribuciones de la Asamblea:

- a) La aprobación del presupuesto de cada ejercicio y de las cuentas del mismo.
- b) La aprobación de la modificación del planeamiento, Proyecto de Reparcelación, Estatutos y Bases de Actuación y Proyecto de Urbanización, así como las modificaciones que fueran necesarias de todos ellos, sin perjuicio de la necesaria aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- c) La imposición de derramas extraordinarias para atender a los gastos no previstos en el presupuesto anual o para atender a insuficiencias temporales de tesorería.
- d) La realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquirir, enajenar y gravar toda clase de bienes y derechos; modificar entidades hipotecarias; constituir, permutar, modificar o cancelar derechos reales impuestos sobre los bienes o derechos pertenecientes a la Junta. No obstante, los actos de disposición en lo que la Junta actúa como fiduciaria de los socios sobre los bienes de éstos, requerirán el voto favorable de socios cuyas cuotas representen al menos el 50% de las cuotas.
- e) La formalización de créditos y la emisión de títulos, prestando garantía hipotecaria con los terrenos integrados en la Junta.
- f) La resolución procedente en orden a la adjudicación de las obras de urbanización.

- g) Optar con relación a los propietarios incumplidores entre solicitar la expropiación de sus terrenos, el cobro de las cantidades líquidas adeudadas en la vía de apremio incluso en el caso de que la insuficiencia de suelo impida el resarcimiento de las cuotas impagadas, o el someter a éstos al régimen de reparcelación forzosa con aportación de aprovechamiento siempre que el suelo a aportar forzosamente pueda cumplir tal fin.
- h) Solicitar de los órganos urbanísticos competentes el ejercicio de las potestades públicas, en beneficio de los intereses de la Junta, para proceder a la expropiación de la finca cuyos propietarios no se integren en la Junta, o estén en descubierto de sus obligaciones para con la misma, o para proceder, en su caso, en vía de apremio administrativo contra estos últimos.
- i) Acordar en los términos previstos por el art. 8.4 de estos Estatutos la admisión como socios de aquellos propietarios que así lo solicitaren extemporáneamente.
- j) Contratar las obras de urbanización con la empresa adjudicataria.
- k) Solicitar de los órganos urbanísticos competentes el ejercicio de las potestades públicas para que intervengan en caso de resistencia de abandono de la propiedad, y procedan a su desalojo, bien por su titular, bien por quien ostente derecho real o personal sobre la finca.
- l) Nombrar, sancionar y separar al personal necesario para la gestión de la Junta.
- m) La venta de terrenos que, en su caso, se reserva la Junta en el Proyecto de Reparcelación para afrontar los gastos de urbanización.
- n) La prestación de garantías que sean exigidas por la administración urbanística o por Ley.
- o) La disolución y liquidación de la Junta y, en general, cuantas sean precisas para la gestión común, el gobierno y la administración de la Entidad.

## **ARTÍCULO 16.- EL PRESIDENTE**

1.El Presidente será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

2.Son atribuciones del Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
  - b) Representar judicial y extrajudicialmente a la Junta pudiendo otorgar poderes a terceros para el ejercicio de dicha representación.
  - c) Autorizar las actas de la Asamblea General, las certificaciones y cuantos documentos lo requieran.
  - d) Abrir y cancelar, a nombre de la Junta cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos o Instituciones de Crédito y Ahorro, disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago, librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca.
  - e) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea.
-



f) Cuantas sean inherente a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.

3. Será sustituido en caso de ausencia o enfermedad por el miembro que se designe y en su defecto por el de mayor edad.

4. El cargo podrá ser retribuido si así lo acordase la Asamblea General.

## **ARTÍCULO 17.- EL SECRETARIO**

1. El Secretario será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso, no siendo preciso que sea miembro de la Junta, en cuyo caso no tendrá voto pero sí voz.

2. Son atribuciones del Secretario:

- a) Asistir a todas las reuniones de la Asamblea General, salvo ausencia justificada.
- b) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General transcribiéndolas al Libro de Actas.
- c) Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas, con el Visto Bueno del Presidente.
- d) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.
- e) Cuantas le sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.

4. El cargo podrá ser retribuido si así lo acordase la Asamblea General.

## **ARTÍCULO 18.- MEDIOS PERSONALES**

La Junta funcionará por la prestación personal de sus asociados, sin embargo, podrá procederse por acuerdo de la Asamblea General, a la contratación del personal que se estime necesario el cual será retribuido con arreglo a los recursos económicos autorizados al efecto.

## **ARTÍCULO 19.- PATRIMONIO**

El patrimonio de la Junta estará integrado por los bienes y derechos que, por cualquier título, se adquieran por la misma.

## **ARTÍCULO 20.- INGRESOS Y GASTOS**

1. Serán ingresos de la Junta:

- a) Las aportaciones iniciales de los socios.
- b) Las cantidades satisfechas por los socios, con carácter ordinario o extraordinario.
- c) Las subvenciones y donaciones que se obtengan.
- d) Los productos de las enajenaciones de bienes de que sea titular la Junta.

- e) Las rentas y productos de su patrimonio.
- f) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.

2. Serán gastos de la Junta los de:

- a) Promoción de la actuación urbanística.
- b) Ejecución de las obras de urbanización.
- c) Abono de honorarios profesionales, administrativos, de guardería y vigilancia etc.
- d) Indemnizaciones por expropiaciones de bienes y derechos, cuando la Junta fuera beneficiaria de la expropiación.
- e) Cuantos fueran exigidos para el cumplimiento del objeto social de la Junta.

## **ARTÍCULO 21.- APORTACIONES DE LOS SOCIOS**

1. Se fijará por la Asamblea General las aportaciones que, con carácter ordinario, extraordinario o las derramas que correspondan, deban efectuar los socios, asimismo definirá la forma y condiciones de pago de las mismas y la cuenta bancaria a estos efectos. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación social.

2. Transcurrido el plazo de pago voluntario establecido en los Estatutos, la deuda del socio moroso devengará un interés igual al legal del dinero más dos puntos hasta su total pago. Vencido el plazo de pago la deuda será recargada en un 20% en resarcimiento de daños y perjuicios. En este caso, la Asamblea General podrá optar por interesar del Ayuntamiento el cobro de la deuda en vía de apremio administrativo por la expropiación de los terrenos del socio moroso, o bien por someter al socio incumplidor al régimen de reparcelación forzosa con o sin aportación de aprovechamiento según se disponga de los mismos con carácter suficiente a tales fines, además de los intereses moratorios que por Ley correspondan exigirle.

## **ARTÍCULO 22.- CONTABILIDAD**

1. La Junta de Compensación llevará la contabilidad de la gestión económica en documentos adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas.

2. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por la Asamblea General, y en cuentas a nombre de la Junta de Compensación, pudiendo disponer de los mismos el Presidente.

3. La contabilidad de la Junta de Compensación estará a cargo de la persona física o jurídica que designe la Asamblea General, quien deberá llevarla en cada ejercicio conforme con el Plan contable vigente. El ejercicio se entenderá que lo conforma el año natural.

## **ARTÍCULO 23.- EJECUTIVIDAD DE LOS ACTOS Y ACUERDOS DE LA JUNTA**

1.Los actos y acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos salvo que estos previesen su eficacia demorada o precisaren de aprobación posterior por órganos urbanísticos.

2.Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o presuntos por silencio, cabe recurso de alzada ante el Excmo. Ayuntamiento, agotando la vía administrativa la resolución de éste. Contra la misma procederá la interposición del recurso contencioso-administrativo.

3.No están legitimados para la impugnación quienes hubieran votado a favor del acuerdo, por si o por medio de representante.

4.Los socios de la Junta no podrán promover procedimientos judiciales de retener o recobrar la posesión frente a resoluciones de la Asamblea adoptadas con el quórum preciso y en virtud de las facultades fiduciarias de disposición sobre las fincas de aquéllos. Tampoco procederá la acción judicial cuando la Junta ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización que sean conformes con el planeamiento y proyecto de urbanización. A estos efectos, el órgano de gobierno podrá solicitar de la Administración actuante que adopte las medidas legalmente establecidas para desalojar las parcelas aportadas a la reparcelación.

5.La interposición de recursos no suspenderá la ejecución del acto, salvo suspensión acordada por el órgano que tuviese que resolver dicho recurso, que podrá acordar asimismo, el afianzamiento en cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producirse a la Entidad.

## **ARTÍCULO 24.- RESPONSABILIDADES Y SANCIONES**

1.El incumplimiento por los socios de las obligaciones y cargas impuestas por Ley o por estos Estatutos, cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará al Ayuntamiento para, a requerimiento de la Asamblea General, expropiar los terrenos en beneficio de la Junta.

2.La Junta podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma, como consecuencia de las responsabilidades en que hubiere podido incurrir aquellos de sus miembros que directamente hubieren intervenido en la comisión de la infracción o hubieran percibido el beneficio derivado de la misma. Para hacer efectiva la repercusión de las multas podrá solicitarse del Ayuntamiento la exacción en vía de apremio o aplicar el régimen de reparcelación forzosa en sus dos modalidades.

## **ARTÍCULO 25.- INTERPRETACIÓN E INTEGRACIÓN DE LOS ESTATUTOS**

---

La interpretación e integración de los presentes Estatutos corresponde al órgano de gobierno de la Junta.

## **ARTÍCULO 26.- DISOLUCIÓN**

La Junta de Compensación se disolverá, por acuerdo de la Asamblea General, cuando haya sido cumplido el objeto de la Entidad y se hayan recibido por la Administración actuante las obras y servicios de la urbanización.

## **ARTÍCULO 27.- LIQUIDACIÓN**

Disuelta la Entidad, se procederá a la liquidación mediante el cobro de créditos y el pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación en gastos.

---

## **BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

### **BASE 1ª.- ÁMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD**

1. Las presentes Bases de Actuación son aplicables al “ARI-F-02 AVENIDA DE EUROPA” del PGOU de Jerez de la Frontera (Cádiz), cuyo ámbito territorial de actuación, objeto y fines quedan definidos en sus correspondientes Estatutos.

2. La finalidad de estas Bases es reglamentar las condiciones de la incorporación a la Junta de los propietarios con derecho a ello, y las condiciones con base a las cuales se habrá de proceder a la equidistribución de beneficios y cargas en el seno de la Junta de Compensación y la aprobación por la misma del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

### **BASE 2ª.- RÉGIMEN LEGAL Y REGLAMENTARIO APLICABLE**

1.La equidistribución en el ámbito del ARI se regirá por lo dispuesto en las presentes Bases de Actuación, y, en lo no previsto en las mismas, por los preceptos correspondientes contenidos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre; en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística; y en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

2.La aprobación de las presentes Bases por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, obliga a su cumplimiento por los propietarios y empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta.

3.Las presentes Bases son redactadas por propietarios de terrenos que han de materializar su derecho al aprovechamiento en el “ARI-F-02 AVENIDA DE EUROPA” que representan más del 50% de la superficie total de la misma.

### **BASE 3ª.- DEFINICIÓN DE DERECHOS EN LA EQUIDISTRIBUCIÓN**

1.El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie registral de las fincas de su titularidad aportadas a la Junta, salvo que su superficie física fuere distinta, en cuyo caso prevalecerá esta última siempre que se acredite de modo fehaciente su exceso de cabida. Conforme a ello a cada socio se le asignará un porcentaje expresivo de su cuota de participación que servirá de base para la adjudicación de las fincas resultantes.

2.En los supuestos de expropiaciones, en los que la Junta de Compensación ostente la condición de beneficiaria, y de los propietarios sometidos al régimen de reparcelación forzosa con aportación de aprovechamientos, tendrán los distintos socios a los que no sean aplicables regímenes, derecho a la

apropiación de las cuotas de adjudicación que se correspondan con el suelo expropiado, y con el aprovechamiento aportado en compensación de gastos proporcionales a sus respectivas cuotas, según son definidas en el apartado anterior. Sin perjuicio de lo anterior, tales derechos serán efectivamente materializados por aquellos socios que asuman la financiación de los justiprecios expropiatorios o de los costes de urbanización a que sustituyen las aportaciones de aprovechamiento; todo lo cual, se articulará en el Proyecto de Reparcelación que se apruebe conforme a los criterios que en este sentido pongan de manifiesto los socios, y en defecto de ello, atendiendo a la regla de proporcionalidad a las cuotas.

3. El derecho de los propietarios sometidos a régimen de reparcelación forzosa con aportación si a esta hubiere lugar, se verá reducido en la cuantía que resulte del cálculo contemplado en la Base 7ª.

4. El derecho de los propietarios titulares de los excesos de aprovechamientos urbanísticos asignados al ARI-F02-AVENIDA EUROPA será proporcional a éstos

### **BASE 4ª.- FINCAS A EXPROPIAR Y SU VALORACIÓN**

1. La Junta será beneficiaria de las expropiaciones que lleve a efecto el Ayuntamiento respecto de los terrenos de los propietarios que así lo soliciten por no desear participar en el sistema, y de los que aquellos propietarios en que así se proceda por resultar incumplidores de los deberes con la Junta.

2. Las expropiaciones se ajustarán al procedimiento legalmente establecido, y los terrenos se valorarán con arreglo a los criterios establecidos por la legislación urbanística.

3. Oferta de adquisición del suelo de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad, afectados por la actuación. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 218.1.e) del Reglamento General de la LISTA, los propietarios no adheridos al sistema, durante el periodo de información pública, tras la aprobación municipal de los Estatutos y Base de Actuación, y así lo manifiesten por escrito a través del Ayuntamiento, podrán aceptar la oferta de compra de sus terrenos, se reseña en la base de actuación cuarta, conforme a las previsiones del artículo 218.1.e) del Reglamento General LISTA, y que ascenderá a la cantidad que sea fijada por tasación al efecto, del metro cuadrado del suelo bruto de acuerdo a lo establecido en el artículo 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Dicha oferta vendrá determinada por la media del valor de entre las tasaciones periciales que se practiquen por el técnico competente, en el seno de la Junta de Compensación.

### **BASE 5ª.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES, LOS SEMBRADOS Y LAS PLANTACIONES**

1.El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2.El suelo se tasarán en la forma que a continuación se dirán, conforme a su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

3.Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones se tasarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario en concepto de gastos de urbanización.

---

## **BASE 6ª.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE CONCESIONES ADMINISTRATIVAS, DERECHOS REALES, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES**

1.Existiendo subrogación real de las fincas resultantes con respecto a la aportada, las cargas y derechos reales sobre éstas que no fueren cancelados por ser compatibles con el planeamiento urbanístico, serán trasladadas sobre las fincas resultantes y los titulares de tales derechos, por aplicación del principio de subrogación real, pasarán a referirse a las nuevas fincas.

No extinguiéndose tales derechos y cargas, los mismos no serán objeto de indemnización.

2.Cuando no opere la subrogación real, o, aun operando, la subsistencia de derechos reales, cargas, derechos de arrendamiento o cualquier otro, resultare incompatible con el planeamiento urbanístico, el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente; dicho acuerdo producirá los mismos efectos que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.

La subrogación real no tendrá lugar cuando no haya exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas con las antiguas, y en el caso de que las fincas resultantes se adjudiquen en proindiviso o con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad.

3.Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento de los derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas aportadas, si la situación y características de las nuevas fincas fuese incompatibles con su subsistencia, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre las fincas nuevas, en la cuantía que la carga sea valorada por el proyecto de reparcelación.

4.El proyecto de reparcelación fijará las indemnizaciones que hayan de percibir los titulares de cargas o derechos reales que se extingan, aplicando analógicamente los criterios fijados en las normas tributarias.

5.Las situaciones arrendaticias se valorarán conforme al número 3 del artículo 137 del Reglamento

---

de Gestión Urbanística, teniendo especialmente en cuenta, si los arrendatarios se encuentran, o no, en situación de prórroga forzosa y, en su caso, el plazo que restara de vigencia contractual.

Los arrendatarios serán indemnizados por la Junta de Compensación, siendo un gasto de urbanización a repartir proporcionalmente entre todos los socios en proporción a sus respectivas cuotas que quedará reflejado en la Cuenta de liquidación Provisional.

6.La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

## **BASE 7ª.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES A LOS COSTES DE URBANIZACIÓN**

1.Las aportaciones que se impongan a los titulares de suelo en compensación del abono de costes de urbanización serán calculadas según el criterio establecido en la oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

2.La participación de los propietarios en las cargas derivadas del planeamiento será proporcional al valor de la finca/as resultante/s que se le adjudique.

Dichas participaciones deberán ser corregidas según el distinto consumo de suelo que realicen las diversas tipologías edificatorias permitidas.



3.Las aportaciones de aprovechamiento que se imponga a los titulares de suelo en compensación del abono de costes de urbanización serán calculadas al redactar el Proyecto de Reparcelación considerando, de un lado, los gastos que resulten de la cuenta de liquidación provisional y las indemnizaciones a que se tengan derecho conforme a las Bases 5ª y 6ª, y de otro, los criterios de valoración de las fincas resultantes dispuestos por la Base 12ª y 15ª, procediendo a determinar la adjudicación decrementando aquella a la que tendría derecho conforme a la superficie de sus terrenos iniciales en la cuantía que resulte necesaria para que el valor de la disminución sea equivalente a los costes que se dejan de abonar. Una vez que se proceda a la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación el cálculo efectuado conforme a las reglas previstas en el apartado anterior habrá de ser, en su caso corregido, conforme a los costes que resulten de dicha cuenta de liquidación.

## **BASE 8ª.- PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

1.La gestión, control jurídico y económico, y ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por la Junta de conformidad con lo dispuesto en las normas que resulten de aplicación.

2. La Asamblea General de la Junta aprobará las obras a realizar y podrá, de estimarlo oportuno, anunciar la obra y el presupuesto; con previo anuncio o no, posteriormente, contratará las obras, haciendo constar en el contrato de obras además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las circunstancias que establece el art. 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## **BASE 9ª.- PLAZOS Y FORMAS DE PAGO DE LAS CUOTAS**

1.Las cuotas, ordinarias o extraordinarias, serán satisfechas en la forma prevista en los Estatutos.

2.El pago deberá hacerse en moneda de curso legal, si bien mediante acuerdo de la Asamblea General, podrá hacerse, en todo o en parte, mediante la transmisión a la Junta o algunos de sus miembros de la propiedad de terrenos incorporados al sistema de compensación, o de sus derechos de aprovechamiento urbanístico. Tal transmisión conllevará la correspondiente disminución de la cuota de participación del transmitente.

3.Transcurrido el plazo de pago voluntario establecido en los Estatutos, la deuda del socio moroso devengará un interés igual al legal del dinero más dos puntos hasta su total pago. Vencido el plazo de pago la deuda podrá ser recargada en un 20% en resarcimiento de daños y perjuicios. En este caso, el órgano de administración podrá optar por interesar del Ayuntamiento el cobro de la deuda en vía de apremio administrativo o por la expropiación de los terrenos del socio moroso, o bien por someter al socio

incumplidor al régimen de reparcelación forzosa con o sin aportación de aprovechamiento, además de los intereses moratorios que por ley correspondan exigirle.

## **BASE 10ª.- ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA**

1. Con objeto de poder hacer frente a los gastos de urbanización, y en su condición de fiduciaria de los propietarios, la Junta podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, o constituir gravámenes reales sobre ellos, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlos y del precio, haciéndose constar en todo caso, que habrá un derecho de tanteo y retracto por los socios de la Junta.

2. El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderán al titular primitivo del terreno en relación con la Junta.

## **BASE 11ª.- AFECCIÓN REAL DE LOS TERRENOS**

Los terrenos incorporados a la Junta quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad. Las fincas resultantes quedarán afectas, con carácter real, al pago de los costes de ejecución del planeamiento de desarrollo, así como de los instrumentos complementarios de planeamiento que resulten necesarios, en la proporción que corresponda y en los términos expuestos en los Estatutos de la Junta de Compensación; afección que quedará cancelada mediante certificaciones de la Junta y del Ayuntamiento acreditativas de haber quedado canceladas sus obligaciones para con ella.

## **BASE 12ª.- VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES**

1. Toda superficie que con arreglo al planeamiento, sea susceptible de propiedad privada, será adjudicada a los socios de la Junta, aunque no sea edificable.

2. Los terrenos susceptibles de aprovechamiento privado adjudicables a los miembros de la Junta, se valorarán de acuerdo con su aprovechamiento urbanístico.

3. El Proyecto de Reparcelación habrá de determinar el valor unitario de la unidad de aprovechamiento al objeto de determinar tanto las indemnizaciones en metálico que correspondan por excesos y defectos de adjudicación, como las aportaciones de aprovechamiento en el régimen de reparcelación forzosa.

## **BASE 13ª.- REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES**

1. No podrán adjudicarse como fincas independientes las superficies inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación, en todos los casos, conforme al planeamiento, salvo autorización expresa del Ayuntamiento que así lo determine.

2. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, se le adjudicarán finca/s resultantes en proindiviso.

3. Si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 30% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

En igual modo se procederá si tal circunstancia concurriese a consecuencia de la aplicación de las reglas de la reparcelación forzosa con aportación.

4. La situación de la finca resultante a adjudicar será lo más próxima a la situación de la finca originaria.

## **BASE 14ª.- REGLAS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS**

La distribución de las cargas urbanísticas y demás gastos que el desarrollo de la actuación genere a la Junta se llevará a efecto en atención al valor de las fincas resultantes.

## **BASE 15ª.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

1. De acuerdo con los criterios establecidos en estas Bases, la Junta formulará un Proyecto de Reparcelación que contendrá las determinaciones establecidas en el artículo 148 del RLISA:

- a) Memoria.
- b) Descripción de las fincas o parcelas de origen.
- c) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse.
- d) Descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Planos.
- g) Documentación complementaria.

2. El Proyecto de Reparcelación, una vez formulado, será sometido, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a la Asamblea General para su aprobación, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo con el voto favorable de los miembros cuyas cuotas de participación representen más del 50% de la superficie del ARI.

Cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, ésta, a iniciativa propia o de los propietarios que

hubieran apoyado el proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento de la Administración actuante, deberá elevar a ésta dicho proyecto para su examen y aprobación, con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes.

3.Una vez aprobado por la Junta de Compensación el Proyecto de Reparcelación, se elevará al Ayuntamiento para su ratificación, que sólo podrá denegarse por razones de estricta legalidad.

4.El acuerdo de ratificación del proyecto tendrá como efectos la transmisión a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, si bien la Junta y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar los terrenos cedidos al objeto de ejecutar las obras.

### **BASE 16ª.- PLAZOS DE EJECUCIÓN**

Constituida la Junta de Compensación, en el plazo de un mes se presentará el Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación para su tramitación conjunta y simultánea, de conformidad con lo estipulado en el art. 2.2.9-10 del PGOU.

En el plazo de seis meses, a contar desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle y el Proyecto de Reparcelación, se presentará el Proyecto de Urbanización.

Las obras de urbanización comenzarán en el plazo de 12 meses desde la A.D. del Proyecto de Urbanización, siendo su duración de 24 meses.

### **BASE 17ª.- MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS**

En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta el que se edifique alguno o algunos de los terrenos, podrá acordarse así, y el comienzo de la edificación será posible, antes de concluida la urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 203 del RLISTA.

### **BASE 18ª.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

Una vez producida la recepción de las obras por el Ayuntamiento, su conservación quedará a cargo de éste o de la Entidad Urbanística de Conservación caso que la misma sea imperativa según la normativa aplicable.

### **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.**

En lo no previsto en estas Bases de Actuación se aplicará lo dispuesto al efecto por los Estatutos de la Junta y por la Legislación Urbanística vigente.