

BASES DE ACTUACIÓN DE LA

JUNTA DE COMPENSACIÓN

DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

“SUP-ACA-08/802-UE-8-1”

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

DE ALMERÍA

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

ÍNDICE

PRIMERA.- ÁMBITO TERRITORIAL E INICIATIVA.

SEGUNDA.- FINALIDAD: LAS BASES COMO NORMA DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

TERCERA.- RÉGIMEN LEGAL Y FUERZA DE OBLIGAR.

CUARTA.- VIGENCIA Y MODIFICACIÓN DE LAS BASES.

QUINTA.- PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

SEXTA.- DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN A ESTAS BASES DE ACTUACIÓN.

SÉPTIMA.- VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS Y DERECHOS DE TERCEROS.

OCTAVA.- CESIONES DE TERRENOS A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO Y PARTICIPACIÓN DEL MISMO COMO ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

NOVENA.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES EN SITUACIONES DE DISCREPANCIAS SOBRE LA PROPIEDAD Y DOBLE INMATRICULACIÓN, TITULARIDAD LITIGIOSA O CONTROVERTIDA O TITULARIDAD EN PROINDIVISO DE LAS FINCAS DE ORIGEN.

DÉCIMA.- EXISTENCIA DE CARGAS Y DERECHOS REALES Y OTROS DERECHOS QUE PUDIERAN EXISTIR EN RAZÓN A LAS FINCAS.

UNDÉCIMA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES Y CARGAS SOBRE LAS FINCAS, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES QUE PUDIERAN ESTAR CONSTITUIDAS EN RAZÓN DE EllAS.

DUODÉCIMA.- ELEMENTOS EXISTENTES SOBRE LAS FINCAS APORTADAS Y SU INDEMNIZACIÓN.

DECIMOTERCERA.- VALORACIONES EN CASO DE INCORPORACIÓN DE EMPRESA URBANIZADORA.

DECIMOCUARTA.- REPARCELACIÓN FORZOSA Y EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS DE LOS PROPIETARIOS NO INCORPORADOS A LA JUNTA Y EN LOS CASOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN. VALORACIÓN EN CASO DE EXPROPIACIÓN.

DECIMOQUINTA.- REPARCELACIÓN FORZOSA Y EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

DECIMOSEXTA.- CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

DECIMOSÉPTIMA.- PLAZOS Y FORMA DE PAGO DE CUOTAS.

DECIMOCTAVA.- ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA.

DECIMONOVENA.- RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

VIGÉSIMA.- AFECCIÓN REAL DE LOS TERRENOS.

VIGÉSIMO PRIMERA.- DE LAS CARGAS DE LA COMPENSACIÓN Y SU DISTRIBUCIÓN ENTRE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.

VIGÉSIMO TERCERA.- VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

VIGÉSIMO CUARTA.- CUANTÍA, CRITERIOS, MOMENTO Y FORMA DE LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES.

VIGÉSIMO QUINTA.- REPARCELACIÓN ECONÓMICA. COMPENSACIÓN A METÁLICO EN LA ADJUDICACIÓN.

VIGÉSIMO SEXTA.- EFICACIA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

VIGÉSIMO SÉPTIMA.- EDIFICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

VIGÉSIMO OCTAVA.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

VIGÉSIMO NOVENA.- TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

TRIGÉSIMA.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN HASTA SU ENTREGA AL AYUNTAMIENTO.

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

PRIMERA.- ÁMBITO TERRITORIAL E INICIATIVA.-

1. Las presentes Bases de Actuación se refieren al desarrollo urbanístico por el sistema de compensación previsto para ejecutar la Unidad de Ejecución “**SUP-ACA-08/802-UE-8-1**” del suelo urbanizable del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMERÍA.

2. El ámbito territorial a que se refieren son todos los terrenos incluidos en la delimitación de esa Unidad de Ejecución.

3. Estas Bases de Actuación se presentan, al amparo de lo establecido en el artículo 130.1.c) de la LOUA, por propietarios de más del cincuenta por ciento del total de la superficie comprendida en la referida Unidad de Ejecución “**SUP-ACA-08/802-UE-8-1**” del P.G.O.U. de Almería, que constituirá el ámbito de la Junta de Compensación que habrá de constituirse con la naturaleza que le confiere el artículo 134 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre. El planeamiento de desarrollo es el Plan Parcial de Ordenación, cuya aprobación definitiva legitima la actividad de ejecución, junto con la Delimitación de la Unidad de Ejecución que posteriormente fue aprobada por la Junta de Gobierno Local de la Ciudad en sesión de fecha 12 de marzo de 2019.

Se formula, pues, esta iniciativa por propietarios de más del cincuenta por ciento de la superficie de la Unidad de Ejecución, como gestión privada y promoción propia, por lo que no se considera, en principio, la intervención de agente urbanizador, sin perjuicio de lo que se acuerde en cuanto a la ejecución de las obras de urbanización.

SEGUNDA.- FINALIDAD: LAS BASES COMO NORMA DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.-

1. La finalidad de estas Bases de Actuación es el establecimiento de las normas y criterios que han de regir la actuación de la Junta de Compensación, en orden a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

2. En desarrollo de las presentes Bases, la Junta de Compensación procederá a formular y aprobar el correspondiente Proyecto de Reparcelación, en que se reflejarán las fincas aportadas, los derechos que hayan de hacerse efectivos en la Unidad de Ejecución conforme al planeamiento y la

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

legislación vigente, las fincas resultantes con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Excmo. Ayuntamiento de Almería, el importe de las compensaciones a metálico si fueren procedentes, y lo demás que corresponda.

3. Aprobado el Proyecto de Reparcelación por la Junta de Compensación y ratificado por el Excmo. Ayuntamiento de Almería, el mismo servirá de título para la adjudicación de los terrenos y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

TERCERA.- RÉGIMEN LEGAL Y FUERZA DE OBLIGAR.-

1. La incorporación de los interesados a la Junta de Compensación, supone que los mismos aceptan las presentes Bases, que, con su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Almería, son normas de obligado cumplimiento.

2. En defecto de lo previsto en estas Bases de Actuación, regirá lo establecido en la legislación urbanística y, en concreto, en : a) El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; b) La Ley 7/2002, de 7 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); c) El vigente Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto (en adelante RGU); d) El 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 actos de naturaleza urbanística; e) La demás legislación aplicable.

Por lo demás se estará a lo que a este respecto establecen los Estatutos de la Junta de Compensación.

CUARTA.- VIGENCIA Y MODIFICACIÓN DE LAS BASES.-

1. Las presentes Bases estarán en vigor hasta la extinción de la Junta de Compensación, pero podrán modificarse por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación adoptado con el voto favorable de, al menos, el 50% de las participaciones. La modificación tendrá la misma tramitación que la aprobación.

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

2. Por excepción a lo anterior, cuando el acuerdo modificativo sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta y afecte a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válido sin necesidad de tramitación, pero habrá de someterse a la aprobación del Ayuntamiento como Administración actuante.

QUINTA.- PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.-

1. Durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de Actuación, los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir si participan o no en la gestión del sistema, optando por algunas de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuviesen afectos a la gestión de la Unidad de Ejecución.

2. El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto.

3. A los efectos previstos en el artículo 130.2.A),d) de la LOUA los propietarios que presentan estas Bases formulan **oferta de adquisición de los terrenos de aquellos propietarios que no han suscrito la iniciativa** por el precio de **72,13 € (setenta y dos euros con trece céntimos) por cada metro cuadrado de terreno sin urbanizar incluido en el ámbito de la Unidad de Ejecución**, pagadero en tres plazos del mismo importe, uno al contado en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, otro al año y otro a los dos años contados desde esa fecha.

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

4. El presupuesto estimado de gastos totales de urbanización asciende a la cantidad total de **5.610.000 euros**, a razón de **63,93 euros** por cada unidad de aprovechamiento, si bien, a efectos de reparcelación forzosa, el coste de urbanización definitivo se fijará al momento de la aprobación del proyecto de reparcelación.

Por ello, a efectos de lo previsto en el artículo 130.2.A),e) de la LOUA se formula **oferta de compensación** de los costes de urbanización que se determinen en el correspondiente Proyecto de Urbanización y de los demás gastos de urbanización –de los que los gastos de gestión del sistema no podrán superar el diez por ciento del total de los gastos de urbanización- mediante cesión de terrenos edificables, a fin de que se aplique, en su caso, a aquellos propietarios que opten por aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas. A tal efecto se establecen los siguientes valores y parámetros:

- Compensación por m². de suelo bruto: 90% de 0,5262 u.a./m². suelo.
- Por tanto, cada unidad de aprovechamiento equivale a **152,31 € (ciento cincuenta y dos euros con treinta y un céntimos)**.

Los propietarios que deseen acogerse a la presente oferta cederán, por cada m² de suelo bruto de su propiedad, suelo edificable al que corresponda el 90% de 0,5262 u.a. a favor de los promotores de la Junta de Compensación, en la proporción propia de cada uno de ellos en la Junta de Compensación y al valor indicado, para compensarlo con los pertinentes gastos de urbanización, que pagarán los adquirentes.

La reducción de aprovechamiento, edificabilidad o parcelas resultantes que se produzca como consecuencia de la compensación de los costes de urbanización, acrecerá el aprovechamiento, edificabilidad o parcela resultante de los adquirentes en la proporción en que cada uno haya participado.

Sin perjuicio de lo que proceda en los casos de reparcelación forzosa y otros, las ofertas de adquisición y compensación que se contienen en esta Base estarán en vigor hasta el mes siguiente a que haya sido notificada por el Ayuntamiento a los propietarios la aprobación inicial de los proyectos de

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

estatutos y bases de actuación, coincidente, pues, con el periodo de información pública establecido en el art. 129.3 de la LOUA. Expirado ese plazo, las referidas ofertas se extinguirán y quedarán sin vigencia alguna.

La aceptación de alguna de esas ofertas deberá comunicarse de forma expresa, por escrito y sin salvedad alguna, dentro del citado plazo, a los promotores de la iniciativa o al Excmo. Ayuntamiento de Almería.

5. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación en cualquier momento, conforme a las previsiones de los Estatutos, el urbanizador o urbanizadores que hayan de participar con los propietarios en la gestión y financiación de la Unidad de Ejecución.

6. Asimismo podrán incorporarse a la Junta de Compensación en constitución, durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de Actuación, las personas físicas o jurídicas que sean titulares de reservas de aprovechamiento urbanístico debidamente inscritas en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento del Excmo. Ayuntamiento de Almería y que hayan sido objeto del correspondiente acuerdo para su materialización en la Unidad de Ejecución. Dado que esta Unidad de Ejecución proviene de la división del Sector SUP-ACA-08/802, de los aprovechamientos urbanísticos que se asignaran en su día a dicho Sector se materializarán en esta Unidad de Ejecución los que correspondan proporcionalmente a su superficie y que así se designen por el Excmo. Ayuntamiento de Almería con el criterio que libremente determine, si bien tendrán preferencia sobre los restantes los aprovechamientos urbanísticos que sean de la titularidad de propietarios de suelo sito en esta Unidad de Ejecución y de los promotores de la iniciativa para el establecimiento del sistema de la Unidad de Ejecución "SUP-ACA-08/802-UE-8-1".

7. Los miembros de la Junta de Compensación que decidan participar en la gestión del sistema optando por pagar su parte de los gastos de urbanización, sufragarán el importe total de dichos gastos, y asumirán también, en la proporción que a cada uno corresponda, el importe de dichos gastos correspondiente a las fincas de los propietarios que opten por participar en el sistema abonando su parte de los gastos de urbanización mediante cesión

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

de parte de su aprovechamiento lucrativo, de su edificabilidad o de las fincas resultantes que debieran serles adjudicadas.- Como compensación, los miembros de la Junta que, por haber adquirido esos aprovechamientos asuman el pago de su parte de tales gastos de urbanización, incrementarán su aprovechamiento subjetivo en la proporción que corresponda al pago de esos gastos.

Si alguno de los miembros de la Junta de Compensación no quisiera adquirir esos aprovechamientos correspondientes a los referidos casos, podrá quedar exonerado de ello siempre que esos aprovechamientos sean adquiridos por alguno o algunos de los restantes miembros de la Junta, que libremente podrán optar por adquirirlos y asumir el pago de los gastos correspondientes.

Por acuerdo de su Asamblea General, la Junta de Compensación podrá decidir que el aprovechamiento lucrativo, la edificabilidad o las fincas resultantes que provengan de su cesión por sus propietarios que optaron por participar en el sistema abonando su parte de los gastos de urbanización mediante esa cesión o de los propietarios sujetos a reparcelación forzosa, sean objeto de enajenación conforme a lo que se regula en la Base Decimotava.

Los propietarios que no hayan efectuado, en tiempo y forma, opción alguna, quedarán sujetos a reparcelación forzosa, y se les adjudicarán, en su caso, si procede, las parcelas resultantes edificables que les correspondan con el aprovechamiento subjetivo que resulte después de deducir las cesiones legales y el importe que les corresponda de los gastos de urbanización.

SEXTA.- DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN A ESTAS BASES DE ACTUACIÓN.-

Se acompaña a estas Bases el escrito de la iniciativa para el establecimiento del sistema, con los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades, que no son superiores a los previstos por el Planeamiento, y a la justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa.

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

SÉPTIMA.- VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS Y DERECHOS DE TERCEROS.-

1. Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán los criterios establecidos voluntariamente por acuerdo adoptado por todos los propietarios y titulares de derechos afectados; tales criterios no podrán ser ni contrarios a la ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público. En defecto de tales criterios se aplicarán los establecidos por la legislación vigente.

2. Dado que el suelo incluido en el Sector de que aquí se trata y que es objeto de la actuación de la Junta de Compensación a la que servirán estas Bases está clasificado como urbanizable, todas las fincas aportadas incluidas en él, tendrán el mismo valor en cuanto al suelo -con independencia de la valoración de las construcciones y demás, que no alteran el valor de lo aportado sino que tienen el régimen establecido en estas Bases-, por lo que el derecho de sus propietarios en el Sector y en su gestión urbanística mediante compensación será proporcional al aprovechamiento urbanístico que cada uno aporte, y ello ya se trate de titularidad privada o de titularidad municipal de carácter patrimonial o integrante del Patrimonio Municipal del Suelo.

3. La participación, en su caso, de los propietarios de suelo exterior a la Unidad de Ejecución ocupado o cedido para la ejecución de sistemas generales, cuyos derechos se hayan de hacer efectivos en la Unidad de Ejecución, será la que les corresponda con arreglo al Planeamiento General y Parcial, estableciéndose su participación en base a las unidades de aprovechamiento que, respecto del total de la Unidad de Ejecución, les corresponda conforme a ello y, en su caso, a los concretos acuerdos municipales en que se declare su derecho.

4. El cien por cien de las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación será la suma de los porcentajes establecidos para los propietarios de suelo incluido en la Unidad de Ejecución y, en su caso, de los porcentajes establecidos para los propietarios de suelo exterior a dicha Unidad de Ejecución ocupado o cedido para la ejecución de sistemas

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

generales, cuyos derechos se hayan de hacer efectivos en la Unidad de Ejecución.

5. Conforme al texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y al artículo 54 de la LOUA, el derecho de los miembros de la Junta se cuantificará en los metros cuadrados de uso y tipología característicos que resulten de referir a su cuota de participación el 90% del aprovechamiento medio del Área de Reparto en que se incluye el Sector, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la LOUA. El aprovechamiento correspondiente al suelo de sistemas generales que, en su caso, deba materializarse en el Sector será íntegramente patrimonializable por sus propietarios si hubiera sido ya descontado el 10% con anterioridad.

6. Los derechos de los propietarios de terrenos que sean miembros de la Junta se definirán en función de la medición real de sus respectivas fincas, debidamente acreditada por estudio topográfico que se realice al efecto, por lo que en el supuesto de que existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos, conforme al artículo 103.3 del RGU.- No obstante, para la constitución de la Junta de Compensación, la determinación de derechos de cada uno de sus miembros se hará, en principio por las superficies que consten en los títulos de propiedad e inscripciones registrales de las fincas aportadas. Pero si existieran diferencias entre la superficie registral de las fincas y la medición real de las fincas, prevalecerá esta última, sin perjuicio de la comprobación que se realice una vez constituida la Junta de Compensación y que se plasme en el Proyecto de Reparcelación.

7. La superficie de las fincas no aportadas a la Junta de Compensación no computará en orden a la determinación de las cuotas de participación de los propietarios integrados en la misma.

8. La cuota de participación de cada miembro en la Junta de Compensación constituye el criterio para la definición y cualificación de sus derechos y obligaciones en ésta.

9. Los terrenos de uso y dominio público incluidos en la Unidad de Ejecución que hubiesen sido adquiridos onerosamente por la Administración que ostente su titularidad, atribuirán a ésta un aprovechamiento ur-

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

banístico susceptible de adquisición proporcional a la superficie de aquéllos. En todo caso deberá tenerse en cuenta que cuando la superficie de los bienes de dominio y uso público anteriormente fuere igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderá sustituida una por otra. Si tales superficies fueren superiores a las resultantes de la ejecución del Plan, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables, de acuerdo con lo determinado en los artículos 112 de la LOUA y 47 del Reglamento de Gestión Urbanística.

10. Los titulares de aprovechamiento urbanístico que haya de materializarse en esta Unidad de Ejecución, cuyos derechos estén debidamente inscritos en el correspondiente registro del Excmo. Ayuntamiento de Almería y los propietarios de suelo destinado a sistemas generales cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en la Unidad de Ejecución, equipararán su derecho al de los propietarios de fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución, siempre que hayan manifestado su decisión de participar en la gestión del sistema y hayan asumido formalmente la responsabilidad de la ejecución del planeamiento, optando por alguna de las alternativas que se recogen en la Base QUINTA, apartado 1.a).

OCTAVA.- CESIONES DE TERRENOS A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO Y PARTICIPACIÓN DEL MISMO COMO ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.-

1. Al Excmo. Ayuntamiento de Almería, como Administración actuante, le corresponde el aprovechamiento materializable que excede de referir a la superficie de las fincas incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución más, en su caso, la de las fincas de propietarios exteriores que hayan de materializar sus aprovechamientos en la misma, el 90% del aprovechamiento correspondiente a la Unidad de Ejecución “**SUP-ACA-08/802-UE-8-1**” del suelo urbanizable del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de Almería, pues corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Almería, como Administración actuante, el 10% del aprovechamiento que corresponde a dicha Unidad de Ejecución “**SUP-ACA-08/802-UE-8-1**” del suelo urbanizable del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de Almería.

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

2. Las cesiones que a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almería han de efectuarse como consecuencia de la compensación son:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento correspondiente a esta Unidad de Ejecución. Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

c) La superficie de suelo correspondiente, en su caso, a los excedentes de aprovechamiento, ya urbanizada, una vez deducida de ella la superficie correspondiente a la parte proporcional que a esos excedentes corresponde del valor de los gastos de urbanización. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

NOVENA.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES EN SITUACIONES DE DISCREPANCIA SOBRE LA PROPIEDAD Y DOBLE INMATRICULACIÓN, TITULARIDAD LITIGIOSA O CONTROVERTIDA O TITULARIDAD EN PROINDIVISO DE LAS FINCAS DE ORIGEN.-

1. En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o de sus linderos, serán aplicables las reglas contenidas en el artículo 10 del R.D. 1093/97 de 4 de julio.

2. Cuando la finca de origen fuese de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca estuviese en ignorado paradero, la defensa de sus in-

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

tereses durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes.

3. Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad, practicándose en este caso la inscripción de la finca de resultado al titular registral de la finca de origen trasladando igualmente la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.

4. En estos supuestos de doble inmatriculación y de titularidad controvertida o litigiosa sobre las fincas de origen, las fincas de resultado que correspondan se definirán en el proyecto de reparcelación con la superficie y aprovechamiento que resulte, una vez deducida de los mismos la parte que le corresponda por su contribución en los gastos de urbanización, de tal manera que dicha/s finca/s de resultado se adjudique/n en su día a quien corresponda y acredite su mejor derecho, como libre/s de gasto/s de urbanización, y ello con objeto de facilitar y simplificar la gestión del proceso reparcelatorio y urbanizador. No obstante, si los interesados consintieren, en pagar en la proporción que acuerden, la totalidad de los gastos de urbanización que corresponda a la finca en cuestión, no se deducirá aprovechamiento ni superficie alguna a la correspondiente finca resultante.

5. En el supuesto de que las fincas de origen pertenezcan en proindiviso a varios titulares, tendrán todos ellos la consideración de interesados y partícipes en el proceso reparcelatorio en la proporción que les corresponda en función de su participación en el proindiviso, procediéndose con el proyecto de reparcelación, si así lo decidiesen todos los comuneros por unanimidad, a la disolución del proindiviso y a la adjudicación a cada uno de la finca o fincas de resultado que les corresponda con arreglo a su cuota, teniendo en cuenta lo previsto en la Base Vigésimo Cuarta. En otro caso, la adjudicación de la finca o fincas resultantes que les corresponda se les hará pro indiviso.

6. Las superficies existentes de suelo de dominio y uso público se entenderán compensadas con los de la misma naturaleza previstos por el planeamiento.

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

DÉCIMA.- EXISTENCIA DE CARGAS Y DERECHOS REALES Y OTROS DERECHOS QUE PUDIERAN EXISTIR EN RAZÓN A LAS FINCAS.-

1. El hecho de que existan cargas, gravámenes o, en general, derechos reales o de otro tipo que graven las fincas incluidas en el Sector no altera su valor como fincas aportadas, ni la adjudicación de las fincas que correspondan a dicha aportación.

Conforme al artículo 23 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015:

- a) En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.
- b) Existiendo subrogación real y compatibilidad con la ordenación urbanística, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada.
- c) El registrador de la propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.
- d) Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas producirá la extinción de los arrendamientos, derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

e) No obstante lo que se acaba de expresar, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización en el instrumento de distribución de beneficios y cargas correspondiente.

3. La ratificación expresa o presunta por el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación conllevará la extinción de los derechos y cargas incompatibles con el planeamiento sin perjuicio de las demás consecuencias que en Derecho procedan.

4. La ratificación expresa o presunta por el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación producirá asimismo la extinción de los derechos de arrendamiento y de cualesquiera otros derechos personales de ocupación y uso de los inmuebles afectados, siempre que éstos no puedan conservarse conforme al artículo 98.2 RGU.

5. El procedimiento a seguir para determinar la valoración de estos derechos será conforme a lo determinado por la legislación urbanística, indemnizándose la extinción de los antedichos derechos reales y de arrendamiento.- En el caso de servidumbres de paso no habrá lugar a indemnización alguna por considerarse extinguidas como consecuencia de la ejecución de los viales de la urbanización.

UNDÉCIMA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES Y CARGAS SOBRE LAS FINCAS, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES QUE PUDIERAN ESTAR CONSTITUIDAS EN RAZÓN DE ELAS.-

1. El Proyecto de Reparcelación deberá declarar, de modo justificado, las construcciones, plantaciones, invernaderos, obras, edificaciones, instalaciones y usos que no puedan conservarse así como las servidumbres, cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros, cualquiera que sea su naturaleza, que sean incompatibles con el Planeamiento y su ejecución, así como aquéllos otros que, por no tener lugar la subrogación legal, deban ser indemnizados, y fijará las indemnizaciones correspondientes a los propietarios o titulares.

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

2. Las servidumbres prediales y derechos reales sobre inmuebles, los arrendamientos urbanos y los arrendamientos rústicos y demás derechos se valorarán conforme a lo establecido en la legislación urbanística, y, en su defecto, se estará, según el derecho de que se trate, a lo establecido en la legislación expropiatoria, en el derecho civil o administrativo, y, en defecto de ello, a lo señalado para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

3. Las indemnizaciones resultantes que sean a cargo de la Junta de Compensación serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y corresponderá satisfacerlas a todos los propietarios y titulares de derechos en la proporción de su participación en los gastos de urbanización.

DUODÉCIMA.- ELEMENTOS EXISTENTES SOBRE LAS FINCAS APOR-TADAS Y SU INDEMNIZACIÓN.-

1. Las construcciones y edificaciones, obras, plantaciones, invernaderos, instalaciones, usos y otros elementos legalmente existentes o susceptibles de legalización sobre las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución no se considerarán como valores aportados, pero los que no puedan conservarse serán indemnizados con cargo a los gastos del sistema de compensación y su importe se satisfará a quien corresponda, recogiendo en el Proyecto de Reparcelación como gastos de urbanización, valorándolos conforme a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, y, en su caso, en la legislación de expropiación forzosa.- En cuanto a las plantaciones, en ningún caso se valorará más que la cosecha pendiente, y siempre que no pudiere recogerse.- También serán indemnizables a sus propietarios las construcciones y demás elementos que se conserven y que se cedan al Excmo. Ayuntamiento de Almería.

2. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas, cuando estén situados en superficie que no deba adjudicarse íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional. Se entenderá

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

asimismo que las edificaciones son indemnizables cuando resulten íntegramente situadas en parcelas de resultado cuya edificabilidad sea manifiestamente superior a la consumida por las mismas, siendo precisa su demolición para el total disfrute del aprovechamiento objetivo que el Plan Parcial determine en la parcela, y ello salvo que la parcela en cuestión se adjudique al propietario mismo de la edificación de que se trate.

3. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización, y corresponderá satisfacerlas a todos los propietarios en la proporción de su participación en los gastos.

DECIMOTERCERA.- VALORACIONES EN CASO DE INCORPORACIÓN DE EMPRESA URBANIZADORA.-

1. En el caso de que se acordase la incorporación a la Junta de Compensación de empresa o empresas urbanizadoras, que aporten, total o parcialmente, los fondos o medios necesarios para la ejecución de la urbanización, la valoración de su aportación será fijada por la Junta, a cuyo fin podrá solicitar el asesoramiento e informe de los técnicos competentes que estime conveniente. En todo caso, tal valoración se determinará teniendo en cuenta el coste real de las obras del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que se vayan a ejecutar conforme al Proyecto de Urbanización, salvo que la Asamblea General acuerde otra distinta.

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 equivalencias 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 le entregarán, bien por remisión a precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquiera otra circunstancia o determinación de futuro. Se podrá convenir entre la Junta y la empresa urbanizadora de que se trate, en el momento de su incorporación, si esas cifras son definitivas o si serán de

aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, haciéndolo constar así en el acuerdo correspondiente.

3. La Junta podrá designar la empresa o empresas urbanizadoras bien directamente mediante decisión de sus órganos, bien, si así se acuerda, mediante un concurso, estableciendo las condiciones del mismo en el acuerdo que al respecto se adopte.

4. El derecho de las empresas urbanizadoras que se integren como miembros de la Junta de Compensación será proporcional a la participación que sobre la totalidad del aprovechamiento real de la Unidad reciban en compensación a la obra de urbanización que se obliguen a aportar y se expresará en una cuota porcentual de participación sobre dicho aprovechamiento.

5. La participación de las empresas urbanizadoras disminuirá, exclusivamente, la de los miembros de la Junta que se adhieran al convenio de aportación e integración con dichas empresas. El resto de los propietarios miembros de la Junta mantendrá su participación según los terrenos o derechos que hayan aportado, abonando los costes de urbanización que le correspondan.

DECIMOCUARTA.- REPARCELACIÓN FORZOSA Y EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS DE LOS PROPIETARIOS NO INCORPORADOS A LA JUNTA Y EN LOS CASOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN. VALORACIÓN EN CASO DE EXPROPIACIÓN.-

1. La aprobación de los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación determinará la afección real de la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

2. Los propietarios no titulares de la iniciativa deberán adoptar las decisiones y opciones que se recogen en la Base QUINTA, continuando el sistema en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo establecido al efecto.

3. Los terrenos de los propietarios que, al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallen adheridos al sistema de actuación por incorporación a aquella entidad, serán reparcelados forzosamente o, en su caso, expropiados a favor de la Junta de Compensación, que ostentará la condición de beneficiaria.

4. En el caso de reparcelación forzosa previsto en el apartado anterior, para la determinación del valor de los terrenos se estará a lo establecido en la Base QUINTA, salvo que el propietario afectado solicitase una valoración conforme a los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

5. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará para:

- a) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que le sean imputables.
- b) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

6. Las fincas pertenecientes a los miembros incumplidores de la Junta se valorarán en la forma indicada en el número 4 anterior, adicionando las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse otras cuotas ordinarias pagadas.

7. En los casos de expropiación de terrenos, la determinación de su valor se hará conforme a lo legalmente establecido.

8. Serán satisfechos por la Junta de Compensación, que los repercutirá, vía cuotas, a todos sus miembros en proporción a sus respectivas participaciones, los siguientes conceptos:

- Los costes derivados del pago de las indemnizaciones que, en su caso, proceda satisfacer a los propietarios de terrenos no incorporados a la Junta en concepto de expropiación, así como los gastos necesarios para ello.

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

- Iguales conceptos en los casos de expropiación por incumplimiento.
- Los gastos de urbanización correspondientes a los propietarios sujetos a reparcelación forzosa.

DECIMOQUINTA.- REPARCELACIÓN FORZOSA Y EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.-

1. A los efectos de lo establecido en la Base anterior, procederá la aplicación del régimen de aportación forzosa mediante reparcelación o la expropiación respecto de los terrenos y derechos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a seguido se indican:

- a). El impago a la Junta de cuotas o derramas de cualquier tipo, siendo condición que haya transcurrido el plazo de un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación.
- b). En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones señaladas en los Estatutos una vez que esté debidamente acreditado en Asamblea General y, en su caso, aprobada la sanción por la Asamblea y por el Excmo. Ayuntamiento de Almería.

DECIMOSEXTA.- CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

1. La ejecución de las obras de urbanización 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, se harán por la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de la Asamblea General, consignándose en el contrato de ejecución de obras, además de otras cláusulas típicas que se considere oportuno, las circunstancias siguientes:

- a). El compromiso de la Empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución al Proyecto de Urbanización y de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y del Consejo Rector de la Junta respecto de las obras.

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

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

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

d). La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido las obras, sin perjuicio de poder sustituir esas retenciones por las correspondientes garantías o avales.

3. El procedimiento para ese acuerdo será el ordinario de la adopción de acuerdos por la Asamblea, la cual podrá designar la empresa o empresas que ejecuten las obras de urbanización bien por adjudicación directa mediante acuerdo al efecto, bien, si así se decide, mediante selección entre varias ofertas, estableciendo las condiciones en el acuerdo que al respecto se adopte.

DECIMOSÉPTIMA.- PLAZOS Y FORMA DE PAGO DE CUOTAS.-

1. A excepción de los propietarios o titulares de derechos miembros de la Junta de Compensación que hayan optado por aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, o de la edificabilidad o de las fincas resultantes que les deban ser adjudicados, los propietarios o titulares de derechos miembros de la Junta deberán efectuar las aportaciones a que vengán obligados, debiendo satisfacer, dentro del plazo que fije la Junta, las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos y a estas Bases. Transcurrido dicho plazo, entrarán en juego los efectos que establecen los Estatutos.

2. El pago se hará normalmente en dinero, mediante ingreso en cuenta bancaria de la Junta de Compensación, pero, por acuerdo de la Asamblea General con el interesado, podrá sustituirse por la aportación de industria o por la transmisión a la Junta de Compensación de terrenos o aprovechamiento propiedad de aquél de los incluidos en la Unidad de Ejecución, que

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

sean de valor equivalente, y ello aunque no haya optado anteriormente en ese sentido.

DECIMOCTAVA.- ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA.-

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta de Compensación podrá enajenar los terrenos que, en su caso, se hubiesen reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio.- Igualmente, podrán constituirse gravámenes reales sobre dichos terrenos.- La enajenación se hará, preferentemente, a favor de los miembros de la Junta de Compensación que manifiesten su voluntad de adquirir en el plazo que se fije en el acuerdo de la Asamblea.

2. Si la adquisición se verifica una vez iniciadas las obras de urbanización, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y, si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor de la finca con el total de las resultantes.

DECIMONOVENA.- RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.-

1. La Junta de Compensación será directamente responsable ante el Excmo. Ayuntamiento de Almería de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras, conforme al Proyecto de Urbanización aprobado, como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a dicha Corporación Local.

2. En caso de incumplimiento total de los deberes de urbanización, el Excmo. Ayuntamiento de Almería podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio, y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en la legislación urbanística, si bien la Junta podrá repercutir el importe de las eventuales multas, cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

3. Cuando la anomalía o infracción hubiere sido cometida por la empresa o empresas urbanizadoras, ya esté incorporada a la Junta o sea contratista de las obras, las responsabilidades se transferirán a dicha empresa.

VIGÉSIMA.- AFECCIÓN REAL DE LOS TERRENOS.-

1. De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística vigente, los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución quedan afectos, con afección real, al cumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

2. Las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación quedarán asimismo gravadas, con carácter real, al pago de los gastos de urbanización en la cuantía y la proporción que corresponda a cada una de ellas en las cuentas de liquidación provisional y definitiva. No obstante, el Proyecto de Reparcelación podrá concentrar las cargas que afecten a parcelas de un mismo propietario, a fin de liberar las restantes, en alguna o algunas de ellas, siempre que sus valores urbanísticos sean superiores a dichas cargas, y las cuotas de cargas que correspondan a las mismas sean en su conjunto la suma de las de las parcelas que se adjudiquen.

3. En ningún caso quedarán gravadas las fincas que la Junta se hubiera reservado en el Proyecto de Reparcelación para hacer frente, mediante su venta, a los gastos de urbanización.

4. El Proyecto de Reparcelación podrá posponer esta afección y no surtirá efecto respecto de acreedores hipotecarios posteriores, siempre y cuando la hipoteca tuviere por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización.

5. La afección se cancelará totalmente, mediante certificación de la Junta de Compensación acreditativa de estar pagados totalmente los gastos de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, una vez que hayan sido recibidas las obras de urbanización por el Excmo. Ayuntamiento de Almería. También procederá la reducción parcial de dicha afección con arreglo al mismo procedimiento, cuando se reciban por el Ayuntamiento parte de las obras de urbanización o alguna de sus fases.

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

6. No será necesaria la constancia registral de la afección cuando del proyecto de equidistribución resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.

VIGÉSIMO PRIMERA.- DE LAS CARGAS DE LA COMPENSACIÓN Y SU DISTRIBUCIÓN ENTRE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.-

1. Son cargas de la compensación los gastos de urbanización que la Junta de Compensación ha de soportar para ejecutar el sistema de compensación.

2. A todos los efectos derivados de la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución se considerarán incluidos en los gastos de urbanización los siguientes conceptos:

A). El importe total de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, y, en su caso, el de sus modificados, complementarios y liquidación, así como el de la demolición y levantamiento de las obras, invernaderos, plantaciones y usos instalaciones necesarios para la ejecución de la urbanización, comprendiéndose especialmente dentro de este concepto, lo siguiente:

a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la Unidad de Ejecución.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicos.

B). Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización, incluyéndose especialmente en ello lo siguiente: Los gastos de redacción y tramitación del planeamiento y del Proyecto de Urbanización del Sector, trabajos de topografía, Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación, Proyecto de Reparcelación, proyectos de obras, alegaciones y recursos, etc., así como de cualquiera otros gastos u honorarios de empresas y profesionales cuyos servicios se estimen necesarios para el desarrollo y urbanización del Sector.- Los gastos de redacción de los proyectos que obtuviesen la aprobación inicial, aunque no llegasen a obtener la definitiva, serán considerados como gastos de proyecto y adeudados al conjunto de los propietarios afectados, para su reintegro a quienes los anticiparon.

C). Los gastos de gestión del sistema de actuación, entre los que se incluirán los gastos derivados de la constitución, funcionamiento y liquidación de la Junta de Compensación, así como de la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación, incluidas las rectificaciones y aclaraciones que de los instrumentos públicos e inscripciones sea necesario realizar.

D). Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

E). Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

F). Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la Unidad de

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

Ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

G). Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

H). Los impuestos, tasas y cualquier otro gasto que se devenguen en la tramitación de los proyectos técnicos y documentos antes mencionados en orden a la ejecución de la Unidad en general, así como los intereses y la amortización de los préstamos que, en su caso, concierte la Junta de Compensación, y los gastos de los avales prestados.

I). Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

2. Corresponden igualmente a la Junta de Compensación los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el Municipio.

3. Los miembros de la Junta de Compensación tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

4. Los gastos de urbanización se sufragarán por los miembros de la Junta de Compensación en proporción directa a su cuota prevista para la distribución de beneficios y cargas.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.-

1. La distribución de los beneficios o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación se hará, en su caso, te-

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

niendo en cuenta la participación de cada miembro en la Junta de Compensación, que será proporcional al aprovechamiento que le corresponda en la Unidad de Ejecución.

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 su caso, en la forma prevista 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.

VIGÉSIMO TERCERA.- VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.-

Para la valoración de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación en orden a su adjudicación entre los miembros de la Junta de Compensación se seguirán, si no hay acuerdo, los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y las siguientes reglas:

- a). Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privativo, adjudicables a los miembros de la Junta, se valorarán en base al aprovechamiento urbanístico, que será objeto de corrección por medio de coeficientes previstos en el planeamiento o, en su defecto, por los que se justifiquen por las circunstancias de las fincas, tales como uso (residencial, industrial, comercial, ...), tipología, situación, características, grado de urbanización, etc.....
- b). El estudio técnico de valoraciones será examinado y aprobado por la Asamblea General y se incorporará al Proyecto de Compensación.

VIGÉSIMO CUARTA.- CUANTÍA, CRITERIOS, MOMENTO Y FORMA DE LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES.-

1. Toda la superficie de la Unidad de Ejecución que, con arreglo al Plan, no esté afecta al uso dotacional público y sea susceptible de aprovechamiento privado, aunque no sea edificable, será objeto de adjudicación en

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

el Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta de Compensación, y se efectuará en proporción a sus respectivos derechos en la compensación.

2. Para la adjudicación de las fincas resultantes entre los miembros de la Junta y con carácter prioritario, se procurará la máxima agrupación y contigüidad de las fincas que se adjudiquen a cada miembro. Además, para la adjudicación se seguirán los siguientes criterios:

- a). La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora se hará entre los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a las participaciones respectivas, lo que se hará en el Proyecto de Reparcelación.
- b). En aplicación del artículo 102.1.d) de la LOUA, tendrán preferencia en la elección de las fincas resultantes los propietarios de terrenos ubicados en el ámbito de la Unidad de Ejecución, para procurar que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- c). Deberá lograrse la mayor coincidencia y agrupación en relación con las fases de urbanización previstas.
- d). Se tratará de adjudicar parcelas independientes a cada miembro.
- e). Siempre que las normas de parcelación lo permitan se procurará la correspondencia más exacta posible entre la cuota de participación de los miembros de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos.
- f). Los terrenos libres de las parcelas se adjudicarán junto con la superficie edificable de las mismas, no pudiendo adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable, o que sean disconformes con el planeamiento aplicable.
- g). Cuando por ser inferior el número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas o por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la Junta, previa o consecuencia de habersele ya adjudicado alguna finca, no sea posible la adjudicación de finca independiente, se les adjudicará en pro indiviso una parcela, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada copropietario, salvo que proceda la adjudicación en metálico, de acuerdo con lo previsto en es-

tas Bases, y todo ello a fin de evitar en la mayor medida posible las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación, posibilitando así que cada propietario pueda hacer efectivo su derecho en la reparcelación en aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

h). Cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por atribución a la empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero.

i). En todo caso, se procurará que la asignación de terrenos y de cantidades en metálico sea proporcionada y equivalente entre todos los miembros de la Junta, para lo que se evitarán adjudicaciones de terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

j). Caso de existir, los terrenos edificados incluidos en la Unidad de Ejecución que no resultaran disconformes con el Plan Parcial vigente serán adjudicados a sus propietarios sin perjuicio de las regularizaciones de linderos que, en su caso, procedan.

3. En el caso previsto en el artículo 93.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, se tramitará y aprobará conjuntamente con el proyecto de reparcelación un estudio de detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación.

4. La ratificación del Proyecto de Reparcelación hecha por el Excmo. Ayuntamiento de Almería, como Administración actuante, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento de escritura pública, con el contenido señalado en la legislación aplicable, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos que establece la legislación vigente.

5. Asimismo, la ratificación del Proyecto de Reparcelación producirá, por ministerio de la Ley, la transmisión al Excmo. Ayuntamiento de Almería,

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 179.2 RGU.

6. Al estar obligados los miembros de la Junta de Compensación a subvenir al pago de los gastos de urbanización de todo el terreno ordenado por el planeamiento, la adjudicación de finca urbanizada no modifica en absoluto dicha obligación, por lo que subsiste la afección real prevista en estas Bases, hasta su cancelación.

VIGÉSIMO QUINTA.- REPARCELACIÓN ECONÓMICA. COMPENSACIÓN A METÁLICO EN LA ADJUDICACIÓN.-

1. La reparcelación podrá ser económica:

- a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la Unidad de Ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en, al menos, el veinte por ciento de la superficie de aquélla.
- b) Cuando, aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen al menos el cincuenta por ciento de la superficie total de la Unidad de Ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan a favor de sus beneficiarios, incluido el Municipio, y a la redistribución de los terrenos en los que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

3. Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o exceso se compensarán en metálico.- Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al precio medio de los terrenos adjudicados, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir in natura.- El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea Gene-

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

ral y se reflejará en el Proyecto de Reparcelación las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.

4. Cuando, prevista la adjudicación proindiviso a que se refieren estas Bases, la cuantía de los derechos de los miembros de que se trate no alcanzase el 15 por ciento de la parcela mínima edificable, se les compensará en metálico, estándose para el cálculo de la suma a pagar y su señalamiento a lo establecido en los dos números precedentes.

5. En todo caso, se procurará que la atribución de terrenos y metálico sea proporcionada y equivalente entre todos los miembros de la Junta, para lo que se evitarán adjudicaciones que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

6. A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución a Empresa Urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación económica, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación in natura, determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenables y el total.

VIGÉSIMO SEXTA.- EFICACIA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.-

1. Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las plantaciones, invernaderos, obras, edificaciones, instalaciones y usos que deban levantarse o demolerse o extinguirse, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.

2. Con la notificación del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación a los titulares de los derechos y cargas que deban extinguirse y de los elementos que deban destruirse, se les señalará la cuantía fijada para la indemnización de su derecho citándolos para efectuar el pago.

VIGÉSIMO SÉPTIMA.- EDIFICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.-

1. En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta de Compensación la edificación de algún terreno por cuenta de la misma, y

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

aunque ello no esté previsto en los Estatutos, podrá acordarse así por la Asamblea General, que para cada caso fijará la valoración de los inmuebles que se construyan así como el precio de venta a terceras personas; ello podrá hacerse en cualquier momento después de la ratificación por el Excmo. Ayuntamiento de Almería del Proyecto de Reparcelación y de la aprobación del Proyecto de Urbanización, aunque no esté terminada la ejecución de la urbanización, y ello en los términos establecidos en el artículo 55 de la LOUA, sin perjuicio de la correspondiente licencia municipal.

2. Las fincas resultantes podrán ser edificadas desde el momento en que se ratifique por el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación y se apruebe el Proyecto de Urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 55 de la LOUA.

3. La Junta de Compensación adoptará las medidas que sean precisas para que las obras edificatorias no perjudiquen el ritmo de los trabajos de urbanización y podrá exigir de los distintos propietarios garantías para que los posibles daños que pudieran ocasionarse en la urbanización queden debidamente reparados.

VIGÉSIMO OCTAVA.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

Las características técnicas de las obras de urbanización serán las señaladas en el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución, tal y como resulte aprobado definitivamente.

VIGÉSIMO NOVENA.- TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

1. La ratificación del Proyecto de Reparcelación producirá la transmisión al Excmo. Ayuntamiento de Almería de los terrenos que han de ser objeto de cesión obligatoria para su afectación a los usos públicos previstos en el Planeamiento, así como del aprovechamiento lucrativo que legalmente le corresponde.

2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o ejecutora las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviera prevista en el Planeamiento y en el Proyecto de Ur-

| |
|--------------------|
| REGISTRO URBANISMO |
| ENTRADA |
| 06/10/2022 14:01 |
| 2022012038 |

banización aprobados, aquella solicitará del Excmo. Ayuntamiento de Almería que se proceda a la recepción de tales obras, debiendo resolver el Ayuntamiento sobre su recepción en un plazo máximo de tres meses, sin perjuicio de que pueda acordarse la prórroga de ese plazo en la forma legalmente establecida. Lo que se acaba de exponer podrá referirse a la parte del suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente utilizable.

3. El periodo de garantía para responder de defectos en las obras de urbanización por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de recepción de las obras por parte de éste.

TRIGÉSIMA.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN HASTA SU ENTREGA AL AYUNTAMIENTO.-

1. Hasta que se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Excmo. Ayuntamiento de Almería, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio y proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de los 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 guarde el valor del inmueble o los inmuebles de que se trate respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Junta de Compensación.

Almería, octubre de 2022