

ADMINISTRACIÓN LOCAL

317/19

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE ALMERÍA

Expte: 1/2018-EYB

EDICTO

El Sr. Concejale Delegado del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda, D. Miguel Ángel Castellón Rubio,

HACE SABER: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de diciembre de dos mil dieciocho, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“5.- Aprobación inicial del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la unidad de ejecución UE-AMA-03/140 del vigente P.G.O.U. de Almería.

La Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Almería, acuerda por unanimidad, aprobar la propuesta del Concejale Delegado del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda, que dice:

“EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA, D. MIGUEL ÁNGEL CASTELLÓN RUBIO, en relación con el expediente relativo a la Propuesta para el inicio del establecimiento del sistema y aprobación de los Proyectos de Estatutos y Bases de la unidad de ejecución UE-AMA-03/140 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almería, y a la vista de los informes emitidos por la Jefe Jurídico y por la Jefe Técnico de la Sección de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo, y de conformidad con los artículos 129, 130 y 131 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, de Gestión Urbanística, y según lo establecido en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción establecida por la Ley 57/2003, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, tiene el honor de elevar a la Junta de Gobierno Local la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

RESULTANDO que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almería delimitó un sector de suelo urbano no consolidado en C/ Granada y C/ Ismael, esquina C/ Sicardo de esta Ciudad de 2890 m², denominada UE-AMA-03/140. Según su ficha de determinaciones, la ordenación urbanística detallada de este sector se establecerá, en desarrollo de los objetivos definidos por el propio Plan General, mediante un Estudio de Detalle, fijando el sistema de actuación por compensación como sistema conforme al cuál debe desarrollarse la actividad de ejecución.

RESULTANDO que con fecha 19/04/2018, y N.º 2018005861 de entrada en el Registro de Urbanismo, se presenta solicitud de aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación en el Sector UE-AMA-03/140 del P.G.O.U. de Almería, y aprobación inicial de los correspondientes proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, por las siguientes físicas o jurídicas, por sí o debidamente representadas: ALVORES INVESTMENTS, S.L. con C.I.F. N.º B04527438 como propietaria que representan más del 50% de la superficie de la Unidad de Ejecución, debidamente acreditado con los documentos obrantes en el expediente.

RESULTANDO que con fecha 28/06/2018 se cursó requerimiento a fin de completar y/o subsanar determinados documentos y/o aspectos de la iniciativa presentada, que ha sido cumplimentados mediante los escritos registrados en el Registro de Urbanismo con fecha 27/07/2018 (N.º 2018011167) y 18/10/2018 (N.º 2018014857) y documentación que los acompaña.

RESULTANDO que la Jefe Técnico de Sección de Planeamiento y Gestión ha emitido informes técnicos de fecha 05 de octubre y 28 de noviembre de 2018, favorables a la documentación antes referida presentada con fecha 27/07/2018 (N.º 2018011167) y 18/10/2018 (N.º 2018014857) de entrada en el Registro de Urbanismo

RESULTANDO que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 13 de noviembre de 2018, aprobó inicialmente el proyecto de Estudio de Detalle sobre la unidad de ejecución de suelo urbano UE-AMA-03/140 que nos ocupa.

CONSIDERANDO que el art. 130.1 c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), al establecer que la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponde a las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución.

Consta en el expediente debidamente acreditado el cumplimiento del anterior precepto por parte de la persona propietaria que presentó la iniciativa mediante escrito de fecha 19 de abril de 2018 y N.º 2018005861 de entrada en el Registro de Urbanismo.

CONSIDERANDO que de conformidad con lo dispuesto por el art. 130.2 del citado texto legal, las iniciativas previstas en el citado artículo 130.1.c), se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

- A) Estatutos y Bases de actuación del sistema.
- B) Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento o fijados por el municipio.
- C) La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación.
- D) Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa.

CONSIDERANDO que, respecto al contenido de los Estatutos y Bases de Actuación, es el que hasta ahora venía establecido en los artículos 166 y 167 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por R.D. 3288/1.978, de 25 de agosto, que se aplica con carácter supletorio hasta el desarrollo reglamentario de la LOUA y además las siguientes, según lo dispuesto por el art. 130.2 A) de la LOUA:

- a) La previsión de incorporación de las personas propietarias, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.
- b) La previsión de que las personas propietarias que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.
- c) La previsión de que las personas propietarias que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.
- d) Oferta de adquisición del suelo de las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectadas por la actuación.
- e) Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a las personas propietarias que puedan quedar sujetas a reparcelación forzosa.
- f) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación.
- g) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

CONSIDERANDO que el art. 131 de la misma norma legal, regula el procedimiento para el establecimiento del sistema, disponiendo en su apartado 1 que, en el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, el Ayuntamiento, previos los informes técnicos precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos: (...) c. Aceptación de la iniciativa e inicio del procedimiento para el establecimiento del sistema, en los supuestos del artículo 130.1.c) y d), conforme a los apartados siguientes:

“En el supuesto previsto en el artículo 130.1.c), se iniciará el establecimiento del sistema con la aprobación inicial de los estatutos y de las bases de actuación y la apertura del trámite de información pública, por plazo mínimo de un mes, con notificación a las personas propietarias afectadas que no hayan suscrito la iniciativa.

En el caso de que junto con la iniciativa se hubiese presentado la ordenación detallada y, en su caso, el proyecto de urbanización, se podrá acordar el inicio de la tramitación de dichos instrumentos.

Finalizado este plazo y dentro del mes siguiente, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva del sistema de actuación por compensación, de los estatutos y de las bases de actuación.”

CONSIDERANDO que la Disposición Transitoria Novena de la L.O.U.A., declara de aplicación supletoria, y en lo que no sea incompatible con la Ley, el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por R.D. 3288/1978, de 25 de agosto. Estableciéndose, en los artículos 161 y siguientes del citado Reglamento, el procedimiento para la tramitación de los Estatutos y Bases de Actuación. Determinando el número 3 del referido artículo 161 que el acuerdo de aprobación inicial, con los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se notificará además individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, en cuya notificación se hará mención del Boletín oficial en el que se inserte el aludido acuerdo, siendo propietarios afectados tanto los de suelo comprendido en la unidad de ejecución como los de suelo destinado a sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicha unidad.

Continúa el artículo 162 que, durante un plazo de quince días, contados a partir de la notificación, los propietarios podrán formular ante la Administración actuante las alegaciones que a sus derechos convengan y, en su caso, solicitar su incorporación a la Junta.

CONSIDERANDO al respecto de tal solicitud de incorporación, el artículo 129.3 y 4 de la LOUA señala que

“3. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente y durante el período de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna 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 estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

4. 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.”

CONSIDERANDO que el artículo 96.1 de la LOUA, establece que el desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo que se trate, que deberán incluir las bases orientativas para su ejecución relativas, al menos, a calidades, plazos y el diseño urbano, con el alcance necesario para calcular los gastos de urbanización imputables a la actuación.

CONSIDERANDO que en virtud del artículo 4.14 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Almería aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Almería, el día 30/12/2005, y publicados en el B.O.P. N.º 013, de 20/01/2006, corresponde a ésta la competencia de ejecutar, directa o indirectamente, planes, programas y proyectos urbanísticos, así como realizar cuantos actos la Ley atribuye a los Ayuntamientos en relación con la ejecución del planeamiento, y en particular, representar al Ayuntamiento en las Juntas de Compensación que se creen.

Añadiendo el artículo 5 de los referidos Estatutos que el Ayuntamiento de Almería, a través de sus órganos de gobierno correspondientes, se reserva en materia de urbanismo, entre otras, la competencia de aprobar los expedientes y proyectos de reparcelación, Proyectos de urbanización, y demás instrumentos de gestión y ejecución urbanísticas.

El artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, establece en cuanto al régimen de organización de los municipios de gran población, que corresponde a la Junta de Gobierno Local, la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística.

CONSIDERANDO que de conformidad con lo establecido en el artículo 7.e) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, la documentación aprobada inicialmente deberá estar disponible durante el periodo de información pública en la sede electrónica o página Web del Excmo. Ayuntamiento de Almería y de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Por lo expuesto anteriormente, se concreta la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

1º.- Aceptar la iniciativa e iniciar el procedimiento para el establecimiento del sistema de actuación por compensación en la unidad de ejecución UE-AMA-03/140, presentada por las siguientes personas físicas o jurídicas, por sí o por medio de sus representantes: ALVORES INVESTMENTS, S.L., con C.I.F. N.º B04527438 como propietaria de más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución.

2º.- Aprobar inicialmente el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la unidad de ejecución UE-AMA-03/140 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almería, (proyecto de Estatutos en su redacción de fecha 27/07/2018 y N.º 2018011167 de entrada y Bases en su redacción de fecha 18/10/2018 y N.º 2018014857) que han sido promovidos por la empresa-promotora de la iniciativa antes referida como propietaria de más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución.

3º.- Someter el citado proyecto de Estatutos y Bases de la unidad de ejecución UE-AMA-03/140 del P.G.O.U. de Almería a información pública por plazo UN MES, a contar desde la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia que deberá contener el texto íntegro del proyecto de Estatutos y Bases aprobado inicialmente, a fin de que cualquier persona pueda examinar el procedimiento y formular alegaciones al mismo, el cual se les pondrá de manifiesto durante el citado plazo de UN MES en las dependencias de la Sección Planeamiento y Gestión, sitas en la Avda. Federico García Lorca, N.º 73, 1ª planta, en días y horas hábiles de oficina, es decir, de lunes a viernes, de 9 a 13.

Durante el periodo de información pública, el documento aprobado inicialmente estará disponible en la sede electrónica o página Web del Excmo. Ayuntamiento de Almería.

4º.- Notificar el presente acuerdo, haciéndose mención del Boletín Oficial en el que se inserte, a las personas propietarias afectadas que no hayan suscrito la iniciativa, para que, durante el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente hábil al de la notificación, puedan alegar ante esta Administración lo que estimaren conveniente a su derecho y, en su caso, solicitar su incorporación a la Junta.

5º.- Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente y durante el período de información pública, tras la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas (art. 129.3 y 4 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, publicada en el BOJA N.º 154, de 31 de diciembre):

- 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.
- 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 estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución.

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.

6º.- Facultar al Excmo. Sr. Alcalde-Presidente a dictar cuantas resoluciones sean precisas en orden a la ejecución de este acuerdo.””

El contenido de los Estatutos aprobados inicialmente es el siguiente:

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UE-AMA-03/140 DEL PGOU DE ALMERÍA

TÍTULO PRIMERO. Disposiciones Generales.

Artículo 1. Denominación, naturaleza y capacidad.

Artículo 2. Normativa aplicable. Órgano urbanístico tutelar.

Artículo 3. Domicilio de la Junta de Compensación.

Artículo 4. Objeto.

Artículo 5. Funciones.

Artículo 6. Duración de la Junta de Compensación.

Artículo 7. Modificación y otros acuerdos cualificados.

TÍTULO SEGUNDO. Constitución y miembros de la Junta de Compensación.
Artículo 8. Miembros de la Junta de Compensación.
Artículo 9. Incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación.
Artículo 10. Incorporación de Empresas Urbanizadoras de la Junta de Compensación.
Artículo 11. Constitución de la Junta de Compensación.
Artículo 12. De los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación.
Artículo 13. Titularidad, capacidad y representación.
Artículo 14. Actuación fiduciaria de la Junta de Compensación.
Artículo 15. Transmisión de bienes y derechos.
Artículo 16. Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación.
Artículo 17. Participación de los miembros en la Junta de Compensación.
Artículo 18. Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.
Artículo 19. Obligaciones de los miembros.

TÍTULO TERCERO. Órganos de Gobierno y Administración
Artículo 20. Enumeración de los Órganos de Gobierno y Administración.
Artículo 21. Junta General.
Artículo 22. Presidente.
Artículo 23. Secretario.

TÍTULO CUARTO. Régimen de funcionamiento de la Junta
Artículo 24. Junta General.
Artículo 25. Convocatoria.
Artículo 26. Quórum de constitución.
Artículo 27. Adopción de acuerdos.
Artículo 28. Actas de las Juntas.

TÍTULO QUINTO. Medios económicos
Artículo 29. Recursos de la Junta de Compensación.
Artículo 30. Importe y pago de las cuotas.

TÍTULO SEXTO. Ejecutividad de los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación
Artículo 31. Ejecutividad de los acuerdos de los órganos de la Junta.
Artículo 32. Impugnación de los acuerdos de los órganos de la Junta.
Artículo 33. Improcedencia de acciones judiciales interdictales.

TÍTULO SÉPTIMO. Disolución y liquidación de la Junta de Compensación
Artículo 34. Disolución.
Artículo 35. Liquidación.

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Denominación, naturaleza y capacidad.

Estando determinado en el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Almería vigente el desarrollo del Sector denominado UE-AMA-03/140 del PGOU de Almería por el sistema de compensación, es preciso la iniciativa para el establecimiento del mismo a que se refiere en el artículo 130 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que de acuerdo, con lo determinado en el artículo 129 del mismo cuerpo legal, los responsables de la gestión y ejecución se constituyen en Junta de Compensación, aportando los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizando la urbanización a su costa.

Se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora con la denominación de "Junta de Compensación del Sector UE-AMA-03/140 del P.G.O.U. de Almería", con el fin de desarrollar por el sistema de compensación el Sector UE-AMA-03/140 delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Almería, que actuará bajo la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Almería, quién controlará y fiscalizará su actuación dentro del ámbito de su competencia.

La Junta de Compensación se constituye por los titulares de más del cincuenta por ciento de los terrenos incluidos en el citado Sector, como una entidad de derecho público de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde la inscripción del acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento de Almería en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, con tan amplia capacidad como requiera la realización de sus fines encaminados al desarrollo del referido Sector, de acuerdo a lo determinado en los artículos 134 y 111 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los actos que puedan realizarse antes de la mencionada inscripción, deberán de ser ratificados en la primera Asamblea General que se celebre con posterioridad a dicha inscripción.

Artículo 2. Normativa aplicable. Órgano urbanístico tutelar.

La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos y por las Bases de Actuación que los acompañan, y demás legislación supletoria y de necesaria aplicación (Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y normativa de desarrollo y/o

de desarrollo; Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto; Decreto 1006/1966, de 7 de Abril; 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) y será tutelada por la Administración actuante que en este caso resulta ser el Excmo. Ayuntamiento de Almería, que necesariamente y por imperativo legal formará parte de la misma, con independencia de las propiedades de este afectas al ámbito de desarrollo del Sector.

Cuando los actos de la Junta no impliquen ejercicio directo de funciones públicas, les serán de aplicación las normas de derecho privado, con plena capacidad de obrar.

La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela del Ayuntamiento de Almería, y en ejercicio de sus funciones corresponde al mismo: Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación, instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester.

Artículo 3. Domicilio de la Junta de Compensación.

Se fija como domicilio de la Junta de Compensación y del establecimiento del sistema de compensación el de calle Maestro Serrano, N.º 1, Almería 04004. La Junta General podrá trasladar el domicilio a otro lugar dentro de la propia localidad, con la consiguiente comunicación a los miembros de la Junta y a la Administración actuante para su anotación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 4. Objeto y fines.

El único objeto de la Junta de Compensación es la ejecución del planeamiento dentro del ámbito del sector delimitado como UE-AMA-03/140 por el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Almería, por el sistema de compensación, y la conservación de la urbanización hasta la recepción de la misma por la Administración actuante (153.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Artículo 5. Funciones.

Con carácter meramente enunciativo, son funciones de la Junta de Compensación:

1. La asunción frente al municipio de la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización, integrando a los propietarios de suelo en el ámbito del sector y los propietarios de sistemas generales afectos a esta a fin de promover y efectuar las obligaciones de equidistribución, urbanización y cesión, a los efectos de hacer efectivo su derecho al aprovechamiento urbanístico o a la indemnización económica del mismo.
2. Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa o de reparcelación forzosa (135 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) en beneficio de la Junta, de los terrenos de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, así como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos determinados legalmente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación que acompañan a los presentes.
3. Redacción e impulso a la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización. necesario para la ejecución de las obras de la unidad de actuación.
4. Formulación e impulso a la aprobación del Proyecto de Reparcelación
5. Aprobar las condiciones de incorporación de las empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación de acuerdo a lo determinado en las Bases de Actuación que acompañan a los presentes.
6. Actuar como fiduciaria sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros, incluidas en el sector, sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos.
7. Contratar, controlar y ejecutar, a su costa o directamente, las obras de urbanización del sector, determinadas en el Proyecto de Urbanización que se apruebe.
8. Exigir de las empresas suministradoras el reembolso de los gastos de instalación de las redes y servicios, si así lo estima procedente, salvo en la parte que corresponda a los usuarios conforme a la legislación vigente.
9. Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por sus miembros, o cuando proceda, la expropiación de los terrenos de estos y ello con independencia de su reclamación por la vía civil ordinaria o ejecutiva. La Junta podrá optar por la vía administrativa de apremio o por la reclamación civil, pero no por ambas a la vez.
10. Conservar y mantener las obras de urbanización hasta su recepción por parte del Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 154 de la LOUA.
11. Ceder efectivamente al Ayuntamiento la urbanización una vez esté ejecutada, manteniendo mientras tanto la plena posesión de la misma, y ceder los terrenos dotacionales públicos una vez que estén ejecutados.
12. Gestionar y defender los intereses comunes de los miembros de la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales o particulares.
13. Solicitar y reclamar cuantos beneficios fiscales sean procedentes.
14. En general, todo aquello que beneficie, contribuya y resulte necesario o conveniente a sus fines.
15. Formalización e inscripción registral del Proyecto de Reparcelación.
16. Llevar a cabo la equidistribución de cargas y beneficios, distribuyendo gastos y adjudicando parcelas resultantes según lo dispuesto en la ley y Bases de Actuación.
17. La enajenación de los terrenos propiedad de la Junta en beneficio común cuando fuere acordada.
18. La Junta habrá de prestar las garantías económicas para el desarrollo de los trabajos en cuantía no inferior al 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

19. Podrá emitir títulos representativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros corresponda en los bienes que constituyan, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.

20. Llevar a efecto la cesión de terrenos dotacionales y del porcentaje que del aprovechamiento lucrativo del sector corresponda a la administración actuante.

21. Inscribir la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 6. Duración de la Junta de Compensación. Órgano Urbanístico de Control: Facultades.

La Junta de Compensación, a los efectos de sus miembros, comenzará el desarrollo de su actividad a partir del otorgamiento de su escritura de constitución, surtiendo efecto frente a terceros con personalidad jurídica propia, una vez haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y manteniéndose viva hasta el total cumplimiento de su objeto, quedando legalmente disuelta en el momento en que hayan finalizado las obras de urbanización, se haya inscrito en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación y se hayan practicado todas las liquidaciones entre los miembros de la Junta

El ejercicio de la Junta coincidirá con el año natural, salvo el ejercicio de su constitución, el cual dará comienzo el día que adquiera personalidad jurídica.

El Órgano Urbanístico de Control será el Ayuntamiento de Almería, en cuanto Administración actuante, sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía. Corresponde al Órgano urbanístico de Control, entre otras, las siguientes facultades:

- h) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- i) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación.
- j) Tramitar y aprobar los expedientes expropiación forzosa de los titulares de bienes y derechos en los supuestos del artículo 5.b) e i) de estos estatutos.
- k) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- l) Ratificar el Proyecto de Compensación aprobado en el seno de la Junta de Compensación, el cual solo podrá ser denegado por razones de estricta legalidad, así como la de examinar y aprobar el mismo en los términos expuestos en el artículo 136.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- m) Designar un representante en el máximo órgano de gobierno de la Junta de Compensación.
- n) Seguir la vía de apremio administrativo, a instancias de la Junta de Compensación.
- o) Resolver en vía administrativa los recursos que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- p) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
- q) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- r) Cuantas facultades le estén atribuidas por estos Estatutos o resulten de la normativa legal vigente.

La disolución de la Junta de Compensación se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fue creada y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante.

No procederá la aprobación de la disolución de la Junta de Compensación mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes.

Artículo 7. Modificación y otros acuerdos cualificados.

La modificación de los Estatutos y/o las Bases de actuación que los acompañan requerirá el voto afirmativo de de los miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación y no será efectivo hasta la aprobación, a su vez, por el Excmo. Ayuntamiento de Almería.

La modificación del Proyecto de Reparcelación, una vez hubiere sido aprobado por la Junta de Compensación y por el Excmo. Ayuntamiento de Almería, requerirá las mismas mayorías determinadas en la legislación vigente para su aprobación inicial por la Junta de Compensación, así como el consentimiento de los propietarios afectados por la modificación. No obstante, las modificaciones que tengan por objeto subsanar errores que no afecten al contenido de la equidistribución contenida en el Proyecto se tramitarán como operaciones jurídicas complementarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística.

TÍTULO SEGUNDO. CONSTITUCIÓN Y MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 8. Miembros de la Junta de Compensación.

Las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en el sector podrán integrarse como miembros en la Junta de Compensación, ya sea en calidad de promotoras o de adheridas a la misma.

El Ayuntamiento quedará integrado en la Junta como Administración actuante.

En su caso, se entenderán integradas como miembros de la Junta de Compensación por imperativo de la Ley, las Entidades públicas titulares de bienes incluidos en el sector, ya tengan estos carácter demanial o patrimonial.

También serán, en su caso, miembros de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras de acuerdo a lo determinado en los presentes Estatutos y Bases de Actuación.

Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la misma, iguales derechos y obligaciones. Serán miembros fundadores los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación que presenten la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución y se constituyan en promotores del mismo.

Artículo 9. Incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación.

Los promotores de la Junta de Compensación y los demás propietarios que soliciten su incorporación a la misma durante el periodo de información pública conforme al Art. 129.3 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, habrán de constituir la Junta de Compensación mediante escritura pública conforme al Art. 163 Reglamento Gestión Urbanística.

Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, de acuerdo a lo determinado en el Art. 129.3 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, individual o colectivamente y durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna 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 estuvieran afectados a la gestión del sector.

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.

Existirá la posibilidad de adherirse por los titulares de terrenos en el plazo de un mes a partir de la publicación en el BOP del acuerdo de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación por el Órgano Urbanístico de Control, o de la notificación personal del mismo a los titulares; o posteriormente a ese plazo siempre y cuando lo consintiere expresamente y unilateralmente la Junta de Compensación tras su constitución. Para que la incorporación surta efecto en este último caso será preciso que los propietarios adheridos ingresen en la cuenta habilitada al efecto, en el plazo de un mes desde que se les requiera por la Junta de Compensación, las cantidades correspondientes a gastos ya realizados y a los de previsión inmediata, cantidades que no podrán ser superiores a las ya satisfechas por los miembros fundadores atendidas las cuotas de participación respectivas.

No obstante, de acuerdo con lo determinado en el artículo 135 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los terrenos de aquellos propietarios que, al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallen adheridos al sistema de actuación mediante incorporación a aquella entidad, serán reparcelados forzosamente o, en su caso, si así lo decide la Junta de Compensación, expropiados a favor de la Junta de Compensación que ostentará la condición de beneficiaria.

En cualquier caso, los propietarios deberán entregar a la Administración actuante o a los promotores de la Junta, en el plazo de diez días desde la fecha de la determinación de su incorporación a la Junta, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, y de los nombres y los domicilio de los titulares de los derechos reales o arrendamientos.

Si algún propietario incumpliera su deber de manifestación de cargas, o si las que declarase no se ajustaran a la realidad, dicha omisión, error o falsedad en los títulos y situación jurídica de sus fincas no afectará al resultado objetivo de la reparcelación. No obstante, si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 130.2.d) de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y conforme a la Base de Actuación Vigésima de la presente Junta de Compensación, se efectuará oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su propiedad afectados por la actuación, en los términos y condiciones que se establecen en dicha Base de Actuación Vigésima.

El otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación por cualquier propietario de terreno supondrá su incorporación a la Junta de Compensación, con independencia de que previamente se hubiere solicitado o no dicha incorporación.

La incorporación de los miembros a la Junta supone su plena aceptación de estos Estatutos y de las Bases de Actuación que los complementan.

Todos los miembros de la Junta tendrán, una vez incorporados a ella, los mismos derechos y obligaciones, y en la proporción de su respectiva cuota de participación.

En el supuesto de que alguna de las fincas pertenezca a menores de edad, o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de aquellos, y la disposición de tales fincas por la Junta no estará sujeta a limitaciones de carácter civil. En el caso de que la finca pertenezca en propiedad a una persona y, otra ostente cualquier derecho real limitativo del dominio, la calidad de miembro corresponderá a la primera.

Artículo 10. Incorporación de Empresas Urbanizadoras a la Junta de Compensación.

Podrán incorporarse a la Junta de Compensación el urbanizador o urbanizadores que hayan de participar con los propietarios en la gestión y financiación del sector, debiendo solicitar tal incorporación mediante un escrito a la Junta de Compensación en el que se haga constar expresamente su solicitud de Incorporación y la aceptación del contenido del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

La representación de las empresas urbanizadoras deberá de ostentarla una sola persona.

El acuerdo de la Asamblea General aprobatorio de la incorporación a la Junta de Compensación será notificado a la/s empresa/ s urbanizadora/s, el Órgano Urbanístico de Control y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, y en el supuesto de que el acuerdo fuera denegatorio de la solicitud de incorporación, deberá ser notificado únicamente a la empresa urbanizadora.

La incorporación nunca podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta y siempre requerirá el acuerdo de la Junta General con la mayoría de los votos afirmativos que representen al menos el cincuenta por ciento de las cuotas de participación.

Si la incorporación se instrumentase en el acto de constitución de la Junta, se reflejará en el referido acuerdo constitutivo, o con posterioridad. Las condiciones para la participación de empresas urbanizadoras serán las que en su momento establezca o acuerde la Junta General.

Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, además, que estas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine la Junta General.

Para la valoración de la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

Artículo 11. Constitución de la Junta de Compensación.

Transcurridos los plazos a los que se refiere el Art. 162 del Reglamento Gestión Urbanística, el Ayuntamiento requerirá a los propietarios que hayan de incorporarse, para que constituyan la Junta de Compensación. A partir de este requerimiento, y con una antelación mínima de siete (7) días hábiles, los promotores convocarán, mediante carta certificada o burofax, a todos los propietarios que hubieran solicitado su incorporación a la Junta de Compensación y solicitado su incorporación a la Junta de Compensación y/o el Ayuntamiento de Almería; señalando Notaría, fecha y hora, para que comparezcan y otorguen la escritura de constitución de la Junta.

La constitución se realizará mediante escritura pública en la que se hará constar:

- Relación de los propietarios de bienes y derechos afectados, con determinación de sus circunstancias personales.
- Relación de propietarios no incorporados a la Junta de Compensación y, en su caso, las empresas urbanizadoras incorporadas a la misma.
- Relación de entidades públicas titulares de bienes incluidos en el ámbito de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial.
- Relación de las fincas de la que son titulares, con expresión de las cargas y demás circunstancias que les afecten.
- Acuerdo de constitución de la Junta de Compensación.
- Personas que se designen para ocupar los cargos de los órganos de la Junta de Compensación.
- Solicitud de exenciones fiscales.
- Solicitud de aprobación de la misma por la Administración actuante y su remisión al Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.
- Solicitud de cada uno de sus miembros al Registro de la Propiedad para efectuar la anotación marginal de afección.

Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, se elevará certificación del acuerdo, junto con copia autorizada de la escritura, a la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

La garantía económica para el desarrollo de los trabajos, según lo previsto en el art. 130.2. A g) de LOUA, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento (7%) de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar, se constituirá dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la constitución de la Junta de Compensación.

Artículo 12. De los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación.

Los propietarios que no se incorporen a la Junta en el acto del otorgamiento de escritura pública de constitución y que en el plazo de información pública determinado en el artículo 129.3 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no hubiesen optado por la adhesión a la Junta de Compensación, quedarán sujetos al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

Los que hubiesen optado por 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 estuvieran afectados a la gestión del sector, serán expropiados por el Ayuntamiento en beneficio de la Junta de Compensación.

No obstante lo anterior, y de conformidad con el artículo 163.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, los propietarios o interesados que no otorguen la escritura de constitución podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un (1) mes a partir de la fecha de formalización de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, durante el cual los propietarios podrán adherirse a la Junta de Compensación cumpliendo los requisitos establecidos en los presentes Estatutos. Transcurrido dicho plazo, sólo podrá realizarse la adhesión de los propietarios obteniendo éstos previamente el acuerdo favorable de la Junta General con los criterios que establezca ésta, entre los que se encuentran, entre otros, el que los propietarios depositen en el plazo que se le requiera por aquella, y a disposición de la Junta de Compensación, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya realizados y de previsión inmediata, y que estarán en función de su porcentaje de participación en la Junta de Compensación, o bien hayan optado por reducir su derecho al aprovechamiento lucrativo de la edificabilidad o de las fincas resultantes a fin de hacer frente a los costos de urbanización que le correspondan de acuerdo a su porcentaje de participación.

Artículo 13. Titularidad, capacidad y representación.

Las cuestiones de titularidad, capacidad y representación se regirán por lo dispuesto en la legislación general, urbanística y, en especial, de acuerdo a lo determinado en el Reglamento de Gestión urbanística [Arts. 76, 103 y 166.e) y f)] y R.D. 1093/1997 por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística y legislación de expropiación forzosa.

En caso de litigio entre propietarios miembros de la Junta de Compensación sobre la titularidad de la finca o fincas afectadas, se estará a lo establecido en el Real Decreto 1093/1997 por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, a la persona física que represente a todos ellos, con poderes suficientes para el ejercicio de todos los derechos y deberes derivados de su participación, respondiendo ante la Junta todos los cotitulares de forma solidaria. Igualmente deberán designar persona física que ostente la representación ante la Junta las personas jurídicas titulares de derechos. Cuando en el litigio entre miembros de la Junta esté afectado el Ayuntamiento u otra Administración Pública, se estará a lo que resulte de los actos administrativos adoptados por estas, sin perjuicio de lo que resulte de los recursos que se interpongan en vía administrativa o contencioso-administrativa.

Artículo 14. Actuación fiduciaria de la Junta de Compensación.

La incorporación de los dueños de los terrenos afectos al ámbito de la Junta de Compensación supone la afección directa de dichos terrenos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, correspondiendo a la Junta de Compensación la actuación sobre los mismos con carácter fiduciario en orden a la gestión y urbanización del sector, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos (Art. 134.1 b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

La Junta de Compensación, a través de sus órganos rectores, podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

Artículo 15. Transmisión de bienes y derechos.

La constitución de la Junta de Compensación no conlleva la transmisión a la misma de la titularidad de los terrenos por parte de sus miembros. La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus asociados sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos. Las fincas aportadas quedarán directamente afectadas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

Los miembros de la Junta podrán enajenar libremente sus terrenos o derechos, estando obligados a comunicarlo a la Junta de Compensación con aportación de copia autorizada de la escritura de venta, en la que habrá de constar la incorporación inmediata a la Junta de Compensación de los nuevos titulares. De la nueva titularidad de terrenos se dará cuenta la Administración actuante, a fin de notificar al Registro de Entidades urbanísticas Colaboradoras, en su caso.

La modificación de las cuotas de participación en la Junta, como consecuencia de transmisiones de terrenos o derechos de cualquier índole o incorporaciones a la misma de propietarios no incorporados, no supondrá, en ningún caso, modificación de los presentes Estatutos.

La transmisión de terrenos o derechos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozará de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas por la pertinente legislación general y autonómica, así como por las correspondientes normas locales.

La transmisión a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación (137.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Artículo 16. Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación y adquirirá la propiedad de los terrenos expropiados cuyos propietarios no se incorporen a la misma, o incumplan las obligaciones contraídas para con la misma en los supuestos legalmente determinados por los presentes Estatutos y por la legislación vigente.

La Junta de Compensación podrá adquirir terrenos incluidos en el sector por compra a sus propietarios o como resultado de la aportación por sus miembros para hacer frente a los gastos de urbanización.

Estos terrenos, por acuerdo de la Junta General, podrán ser gravados o enajenados por esta para hacer frente a los gastos de urbanización.

Igualmente, la Junta será titular de terrenos de acuerdo a lo previsto en el Art. 130.2.A. a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que le sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a la parte de los costes de urbanización que les fueren imputables.

Artículo 17. Participación de los miembros en la Junta de Compensación.

La participación porcentual de la Junta de Compensación estará determinada, en principio, tanto para las fincas que se encuentren dentro del ámbito del sector como las calificadas fuera de dicho ámbito como Sistemas Generales cuyo derecho a materializar el aprovechamiento en este sector hubiere sido determinado expresamente por el Excmo. Ayuntamiento de Almería o en el proyecto de reparcelación.

Esta participación se expresará en cuotas porcentuales de participación en la totalidad de las unidades de aprovechamiento del sector, y se determinará por el producto resultante de aplicar a la superficie de cada finca afecta el noventa por ciento del aprovechamiento tipo homogeneizable que le sea de aplicación.

De igual modo se computará el porcentaje de participación de la Junta de Compensación para el caso de que la propia Junta de Compensación sea titular de parcelas de resultado, para el caso de que la Junta de Propietarios así lo decida, o por aplicación, en su caso, de lo determinado en el Art. 130.2, A), a) de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o por expropiación.

Las cuotas de participación de cada uno de los miembros de la Junta de Compensación se verán alteradas: a) por la incorporación de empresa urbanizadora, en cuyo caso disminuirán de acuerdo al porcentaje que se acuerde; b) por aceptación de

los propietarios de soportar proporcionalmente los costes de urbanización de aquellos que se incorporen optando por la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a los costes de urbanización que les corresponda; c) por razón de expropiación a favor de la Junta de Compensación, en la medida que se acuerde por la Junta General que los beneficiarios finales sean los componentes de la Junta de Compensación que soporten los costos de las indemnizaciones expropiatorias; d) por expropiación como consecuencia del incumplimiento de los deberes económicos asumidos por los miembros.

Artículo 18. Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.

Además de los determinados en las normas legales de aplicación, son derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Participar en los beneficios que se obtuvieren por la entidad como resultado de su gestión urbanística en la proporción de sus cuotas.
- b) Participar en las sesiones de la Junta General, por sí o por medio de representante.
- c) Elegir a los miembros que desempeñen la gestión y administración de la entidad y ser elegidos para el desempeño de cargos.
- d) Emitir su voto en proporción a sus respectivas cuotas.
- e) Recibir información en Junta General de las actuaciones de la Junta y del Presidente, y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes.
- f) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.

Artículo 19. Obligaciones de los miembros.

Además de las determinadas en las normas legales de aplicación, son Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de la titularidad sobre las fincas aportadas y declarar ante la misma la situación jurídica, cargas y gravámenes que a lo largo del proceso afecten a las mismas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, cuantía, nombre y dirección de los titulares de derechos reales o arrendamientos, etc.
- b) Regularizar la titularidad, situación registral y estado real de cargas, de los terrenos aportados, dentro de los plazos que se señalen.
- c) Facilitar la ejecución material de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- d) Sufragar las cuotas ordinarias y extraordinarias que se acuerden, abonándolas en los plazos establecidos las cuotas derramas que se establezcan.
- e) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, sin perjuicio de la interposición de los recursos administrativos que crean conveniente formular.
- f) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta.
- g) Pagar la parte proporcional que corresponda, igualmente con arreglo a su cuota, de los gastos de ejecución material de las obras de urbanización.

TÍTULO TERCERO. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 20. Enumeración de los Órganos de Gobierno y Administración.

Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación son la Junta General, el Presidente y el Secretario.

Artículo 21. Junta General

La Junta General es el órgano máximo de gobierno de la Junta de Compensación y estará integrada por todos los propietarios miembros de la Junta de Compensación, incluido el representante que designe el Ayuntamiento en su calidad de administración actuante, el cual, como órgano de tutela, tendrá voz, pero no voto en la misma, sin perjuicio de los que pueda corresponderle en su caso como propietario o titular aportante de terreno y/o derechos. La Junta General tendrá carácter decisorio en las materias que a continuación se detallan, siendo sus acuerdos ejecutivos desde su adopción.

Son facultades de la Junta General:

- c. Nombrar y cesar al Presidente y Secretario de la Junta de Compensación.
- d. Examinar la gestión común, censurar la gestión del Presidente de la Junta de Compensación, y aprobar en su caso, las Cuentas anuales de la Entidad, así como el Presupuesto Anual y los presupuestos extraordinarios que se determinen, determinando los plazos y cuantía de las cuotas.
- e. Impulso, tramitación y seguimiento del expediente de Reparcelación hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como aprobar los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.
- f. La modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación, a propuesta del Presidente, sin perjuicio de la posterior aprobación por el Ayuntamiento.
- g. Acordar la disolución de la Junta de Compensación y aprobar las normas para su liquidación.
- h. Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras determinando, la constitución de las garantías necesarias para asegurar las obligaciones contraídas.
- i. Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- j. Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos, si lo estima necesario y es procedente.
- k. Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta.

- l. Acordar solicitar a la Administración actuante la expropiación de los terrenos de los propietarios no incorporados y aquella que proceda a los ya incorporados por incumplimiento de sus obligaciones y el cobro por la vía de apremio.
- m. Determinar en su caso la retribución del Presidente y del Secretario.
- n. Acordar la entrega de las obras de urbanización a la Administración actuante.
- o. Contratación, seguimiento y control de la ejecución de las obras de urbanización.
- p. La imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.
- q. Contratación de personal y servicios profesionales que sean menester para el cumplimiento de las funciones de la Junta.
- r. Aprobar las adhesiones a la Junta de Compensación que se realicen fuera de plazo por los nuevos miembros.
- s. Designar el establecimiento bancario que ha de custodiar los fondos de la Junta, así como las personas que pueden disponer de los mismos; así como ejercer, en la forma que estime conveniente, cualquier actividad bancaria que exija el funcionamiento de la Junta.
- t. Y en general cuantas facultades sean necesarias para el normal desenvolvimiento de la Junta de Compensación.

Artículo 22. Presidente.

El Presidente de la Junta de Compensación será designado por la Junta General de entre los miembros de la Junta de Compensación, bien personas físicas o jurídicas, y habrá de recaer necesariamente en una persona física; su nombramiento tendrá duración indefinida, hasta que se acuerde el cese por la Junta General.

Corresponde al Presidente de la Junta de Compensación el ejercicio de las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Junta, dirimiendo en el acto las cuestiones que susciten en cuanto a representación y formación de la lista de asistentes a la Junta General.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- c) Ejecución de los acuerdos de la Junta General.
- d) Proponer a la Junta General, para su aprobación, las cuentas anuales y el Presupuesto anual.
- e) Propuesta de acuerdos y preparación de informes para ser sometidos a la Junta General.
- f) Gestión de los asuntos ordinarios, tanto los de orden administrativo como económico, gestionando los cobros y ordenando los pagos dentro del Presupuesto aprobado por la Junta General.
- g) Proponer el Proyecto de Reparcelación y someterlo, previa audiencia de todos los afectados por plazo legal establecido, a la aprobación de la Junta General para su posterior aprobación por la Administración actuante.
- h) Ejercer, en la forma que por los órganos competentes se determine, cualquier actividad bancaria que exija el funcionamiento de la Junta.
- i) Efectuar la contratación del personal que se considere necesario, que deberá ser retribuido con cargo a los recursos económicos presupuestados.

Artículo 23. Secretario.

El Secretario de la Junta de Compensación será nombrado por la Junta General por el tiempo que esta acuerde. En el caso de vacante, ausencia o enfermedad, podrá ser sustituido por quien designe el Presidente. El Secretario podrá ser persona que tenga acreditada competencia en materia jurídica o técnica, en cuyo caso puede ser retribuido.

Para ser nombrado secretario de la Junta de Compensación no será necesario ostentar la condición de miembro de la misma.

Corresponde al secretario:

- a) Convocar por orden del Presidente, las reuniones de la Junta General.
- b) La secretaría de la Junta General, asistiendo a sus reuniones con voz, pero sin voto, salvo que su nombramiento recayera sobre un miembro de la misma.
- c) Levantar acta de las sesiones, transcribiéndolas en el Libro de Actas correspondiente.
- d) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.
- e) Llevar un Libro de Registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- f) Llevar el Libro de resoluciones acordadas por el Presidente.
- g) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de los órganos de la misma y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA

Artículo 24. Junta General.

La Junta General, será presidida por el Presidente de la Junta de Compensación, se reunirá en forma ordinaria en el primer trimestre de cada año.

La Junta General se reunirá con carácter extraordinario cuando lo estimen necesario el Presidente o miembros que representen un 30% de las cuotas de participación en la Junta. En este supuesto se han de convocar las reuniones en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días.

La Junta General, sin perjuicio del lugar de su domicilio social, se celebrará en todo caso dentro del municipio de Almería capital.

La Junta General reunida con carácter extraordinario solamente podrá considerar y resolver los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

Hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros, y el representante de la Administración, por unanimidad podrán determinar el constituirse en Junta General Universal para debatir el Orden del día que de igual modo se determine.

Artículo 25. Convocatoria.

La Junta General será convocada por el Secretario, de orden del Presidente, o por éste directamente.

En la convocatoria se expresará el lugar, día y hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, así como los asuntos del Orden del Día a los que se han de circunscribirse las deliberaciones y los acuerdos. En las convocatorias de las Juntas Generales se indicará respectivamente que en el domicilio social se halla a disposición de los socios la documentación necesaria para la deliberación de los asuntos del orden del día.

No podrá ser objeto de deliberación o acuerdo ningún asunto que no figure incluido en el orden del día, salvo que asistan todos los miembros del órgano colegiado y sea declarada la urgencia del asunto por el voto favorable de la mayoría.

La convocatoria de la Junta General se practicará por cualquier medio que haga tener constancia de la recepción por los interesados o sus representantes de la misma con cuatro días de antelación, al menos, a la fecha en que se haya de celebrarse la reunión.

Artículo 26. Quórum de constitución.

La Junta General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando asistan a la misma el Presidente y Secretario, o de sus suplentes, y concurran a ella la mitad de sus miembros, presentes o representados. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora más tarde de la fijada para la primera, será válida la constitución, cualesquiera que sean el número de miembros concurrentes, siendo preceptiva igualmente la asistencia del Presidente y del Secretario.

No obstante, la Junta General quedará válidamente constituida, sin necesidad de previa convocatoria, cuando, estando presentes o representados la totalidad de sus miembros, acuerden, por unanimidad, la celebración de la Junta así como el Orden del Día de los asuntos a tratar.

Los miembros de la Junta y sus representantes podrán designar, por escrito y para cada reunión de la Junta, a otras personas que le representen en esta.

Artículo 27. Adopción de los acuerdos.

La adopción de los acuerdos por la Junta General requiere que se voten favorablemente por miembros que representen la mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas, salvo que en la legislación vigente o en estos Estatutos se establezca un quórum especial para determinados supuestos.

La aprobación del Proyecto de Reparcelación se hará por la Junta General siendo necesario el voto favorable de los miembros que representa más del cincuenta por ciento de la superficie del sector o de las cuotas de participación o representación, precisando para su eficacia, su ratificación por el Ayuntamiento. 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 hubieren apoyado el proyecto formulado, y en todo caso, a requerimiento del municipio, deberá elevar a este dicho proyecto para su examen y aprobación, con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes, por procedimiento que se determine legalmente (Art. 136 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

La modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación, y la disolución de la Junta de Compensación y aprobar las normas para su liquidación, requerirán el voto favorable de socios que representen más del cincuenta por ciento de las participaciones en la entidad.

Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por sus órganos, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan contra los mismos (Art. 135.4 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Artículo 28. Actas de las Juntas.

De cada sesión que celebre de la Junta General se levantará acta por el Secretario, que especificará necesariamente los asistentes, el orden del día de la reunión, las circunstancias del lugar y tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de las deliberaciones, así como el contenido de los acuerdos adoptados.

Podrán grabarse las sesiones que se celebren. El fichero resultante de la grabación, junto con la certificación expedida por el Secretario de la autenticidad e integridad del mismo, y cuantos documentos en soporte electrónico se utilizasen como documentos de la sesión, podrán acompañar al acta de las sesiones, sin necesidad de hacer constar en ella los puntos principales de las deliberaciones.

El acta de cada sesión podrá aprobarse en la misma reunión o en la inmediata siguiente. El Secretario elaborará el acta con el visto bueno del Presidente y lo remitirá a través de medios electrónicos a los miembros de la Junta General, quienes podrán manifestar por los mismos medios su conformidad o reparos al texto, a efectos de su aprobación, considerándose, en caso afirmativo, aprobada en la misma reunión.

Cuando se hubiese optado por la grabación de las sesiones celebradas o por la utilización de documentos en soporte electrónico, deberán conservarse de forma que se garantice la integridad y autenticidad de los ficheros electrónicos correspondientes y el acceso a los mismos por parte de los miembros de la Junta General.

TÍTULO QUINTO. MEDIOS ECONÓMICOS**Artículo 29. Recursos de la Junta de Compensación.**

Los recursos de la Junta de Compensación estarán constituidos por las aportaciones de sus miembros, por las ayudas y subvenciones que se obtengan, por los créditos que en su caso se concierten, con o sin la garantía de los terrenos incluidos en el

sector, por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en caso de su incorporación a la Junta, y por cualquiera otros que legalmente se obtengan.

Las fincas expropiadas forzosamente a los propietarios del Sector constituyen el patrimonio común inmobiliario de la Junta de Compensación. Siendo las parcelas resultantes asignadas a la Junta de Compensación, esta podrá disponer libremente de las mismas para atender los costes de urbanización y, de existir superavit en el momento de su disolución, se distribuirán en proporción a las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación se reservará el derecho de resultar adjudicataria de parcelas de resultado al objeto de sufragar los costes de urbanización con su venta o enajenación.

Artículo 30. Importe y pago de las cuotas. Fondos y contabilidad.

En el presupuesto anual de la Junta de Compensación, o en el presupuesto creado a tal efecto por otro periodo, se fijarán la cuantía y el calendario para el pago de las cuotas ordinarias que procedan.

Las cuotas ordinarias y extraordinarias, serán proporcionales a la participación de cada miembro en la Junta, las cuales serán determinadas en la forma prevista en la Base XVI.

El pago se realizará en la forma que determine la Junta General, y la falta de pago, en la fecha acordada, supondrá:

- a) El incremento automático de la cuota en un veinte (20) por ciento de su cuantía.
- b) Pasado un mes desde la fecha determinada para el pago sin que este se hubiese producido, se podrá instar al Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio (Art. 134 Ley 7/2002 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), o, en otro caso, ejercitar las acciones judiciales correspondientes en el orden civil para exigir el cobro de la deuda.
- c) Si en anterior ocasión hubiera sido preciso acudir a la vía de apremio o reclamación civil para el cobro de alguna cuota, aún en el caso de que esta no se hubiese resuelto o se hubiese impugnado, se procederá a solicitar de la Administración Actuante la expropiación forzosa de los terrenos del deudor en beneficio de la Junta.

Las cuotas extraordinarias, acordadas por la Junta General, serán exigibles conforme a lo que se acuerde por Junta General.

La Junta General podrá disponer de los fondos de la Junta de Compensación, quedando estos custodiados en establecimiento bancario a nombre de la Junta. La Junta de Compensación llevará la contabilidad de la gestión económica en los soportes adecuados para que en cada momento pueda darse puntual información de las operaciones efectuadas.

No podrá instarse la vía de apremio o la expropiación hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación al deudor. Este requerimiento se notificará al deudor de modo que quede constancia de la fecha de su recepción, y en el mismo deberá constar el concreto acuerdo de la Junta General que fijó las cuotas, el importe de las mismas y el periodo voluntario de ingreso, que no podrá ser inferior a un mes desde su recepción.

TÍTULO SEXTO. EJECUTIVIDAD DE LOS ACUERDOS DE LOS ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 31. Ejecutividad de los acuerdos de los órganos de la Junta.

Los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo los que requieran aprobación de la Administración actuante, y ello con independencia de los recursos que contra los mismos procedan.

Artículo 32. Impugnación de los acuerdos de los órganos de la Junta.

Los acuerdos adoptados por los órganos sociales podrán ser objeto de los siguientes recursos:

- Los acuerdos del Presidente, podrán ser impugnados ante la Junta General en el plazo de quince (15) días, quien resolverá con independencia de la ejecutividad de los acuerdos tomados por el Presidente. Si no se produce resolución expresa por la Junta General en el plazo de dos meses, se entenderá desestimada la impugnación.
- Contra los acuerdos de la Junta General, cabrá interponer Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento de Almería, en los términos establecidos en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/99 de 13 de enero (artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). La resolución municipal agotará la vía administrativa.

No estarán legitimados para impugnar los acuerdos de la Junta General de la Junta de Compensación quienes hubiesen votado a favor por sí o por medio de representante.

Los socios de la Junta no podrán promover acciones judiciales derivadas según lo dispuesto en el art. 250.1.4) a 6) de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, antiguos interdictos de retener o recobrar, ni de obra nueva, frente a las resoluciones y actos de la Junta. Y ello de conformidad con lo previsto en el artículo 101 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (artículo 105 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Artículo 33. Improcedencia de acciones judiciales "interdictales".

Conforme al Art. 185 Reglamento de Gestión urbanística, y en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena de la Ley 7/2002 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los miembros de la Junta no podrán promover las acciones derivadas según lo dispuesto en el art. 250.1.4) a 6) de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil -antiguos interdictos de retener y recobrar la posesión -frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido.

TÍTULO SÉPTIMO. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 34. Disolución.

La Junta de Compensación se disolverá por mandato judicial, por prescripción legal o por acuerdo de la Asamblea General.

En este último caso -por acuerdo de la Junta General- se disolverá con el voto favorable de más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación y siempre que previamente se haya dado cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, y se haya recepcionado por el Ayuntamiento las obras de urbanización conforme al artículo 154 de la LOUA.

En todo caso, la disolución de la Junta de Compensación requerirá para su efectividad la aprobación por el Ayuntamiento, previo acuerdo de propietarios que representen más del cincuenta por ciento (50%) de las cuotas de participación. Del acto de disolución de la Junta de Compensación se dará traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su debida constancia.

La disolución de la Junta de Compensación se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fue creada y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante.

No procederá la aprobación de la disolución de la Junta de Compensación mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes.

Artículo 35. Liquidación.

Acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación, la Junta General adoptará los acuerdos pertinentes para su liquidación, mediante el cobro de créditos, pago de deudas y el remanente, si los hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

Será supletoria a los efectos de liquidación y disolución la legislación relativa a esta circunstancia para las sociedades de capital, concretamente, la aplicable a las sociedades de responsabilidad limitada.

El contenido de las Bases de Actuación aprobado inicialmente es el siguiente:

BASES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR UE-AMA-03/140 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE ALMERÍA

INDICE

- BASE 1ª: Ámbito territorial y finalidad.
- BASE 2ª: Régimen legal y reglamentación aplicable.
- BASE 3ª: Valoración de las fincas aportadas.
- BASE 4ª: Fincas a expropiar y su valoración.
- BASE 5ª: Criterios de valoración de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones existentes.
- BASE 6ª: Criterios de valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales.
- BASE 7ª: Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras.
- BASE 8ª: Procedimiento para contratar las obras de urbanización.
- BASE 9ª: Plazos y forma de pago de las cuotas.
- BASE 10ª: Expropiación por incumplimiento de obligaciones.
- BASE 11ª: Enajenación de terrenos por la Junta.
- BASE 12ª: Responsabilidad de la Junta de Compensación.
- BASE 13ª: Afección real de los terrenos.
- BASE 14ª: Valoración de las fincas resultantes.
- BASE 15ª: Reglas para la adjudicación de las fincas resultantes.
- BASE 16ª: Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.
- BASE 17ª: Proyecto de reparcelación.
- BASE 18ª: Conservación de la urbanización.
- BASE 19ª: Edificación de los solares.
- BASE 20ª: Determinaciones del artículo 130.2 A) d) e) y g) de la LOUA.

BASE PRIMERA: ÁMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD

Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de Compensación del Sector UE-AMA-03/140 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Almería.

El ámbito territorial que desarrolla y ordena dicho planeamiento abarca a todos los terrenos incluidos en la delimitación del referido Sector de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbanística, para que sus propietarios hagan efectivos en este su derecho al aprovechamiento.

La finalidad de estas Bases es reglamentar tras la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos en el ámbito de la actuación, la valoración de sus aportaciones, voluntarias o forzosas, la ejecución de la urbanización directamente o por empresa urbanizadora, en su caso, así como la cesión de terrenos al Ayuntamiento y el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento que se ejecuta.

BASE SEGUNDA: RÉGIMEN LEGAL Y REGLAMENTACIÓN APLICABLE

Conforme con el artículo 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

En este sentido, de acuerdo con el 34.2 de la citada Ley, las valoraciones se entienden referidas:

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

Asimismo, se ajustan a lo establecido en las normas especialmente establecidas en 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 la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

La aprobación de las presentes Bases por el Ayuntamiento de Almería determina su obligado cumplimiento por parte de los propietarios, incluido el Ayuntamiento de Almería y empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

Toda modificación de las presentes Bases exigirá que sea aprobada en Asamblea General, con el voto favorable de miembros que representen, más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación. A la modificación se dará el trámite previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su reglamentación de desarrollo. En caso de que éste no se haya producido, se aplicará supletoriamente lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística, en lo que sea compatible con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

BASE TERCERA: VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

Conforme con el artículo 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en dicha Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

En este sentido, de acuerdo con el 34.2 de la citada Ley, las valoraciones se entienden referidas:

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

Los derechos y deberes de los propietarios se determinan en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

La cuota de participación de los socios se establece en función de la superficie de las fincas de su pertenencia en relación con su aprovechamiento patrimonializable y el reconocido por la administración actuante. La determinación de las superficies se efectúa con arreglo a lo que resulte de los títulos de propiedad, prevaleciendo, en caso de discordancia entre estos y la realidad física, ésta sobre aquellos.

En caso de doble inmatriculación debido a la existencia de nota correspondiente con anterioridad a la iniciación del procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del propio proyecto de equidistribución, se considerarán interesados en el procedimiento los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre particulares, que necesariamente se ha de formalizar en escritura pública.

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

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.

A las superficies existentes de suelo de dominio y uso público se les aplicará lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en régimen de equidistribución de beneficios y cargas en proporción a su aportación, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

BASE CUARTA: FINCAS A EXPROPIAR Y SU VALORACIÓN

La Junta de Compensación será beneficiaria de las expropiaciones que realice el Ayuntamiento de Almería, respecto de las propiedades y derechos no aportadas a la Junta, o por incumplimiento por parte de los incorporados de sus obligaciones legales o estatutarias, o de aquellos que hubieren optado a tal fórmula expropiatoria en el trámite de información pública tras la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación. (Art. 129.3 b) de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Las expropiaciones se ajustarán tanto al procedimiento individualizado como al de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación, las reglas establecidas en el Título V de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y lo que reglamentariamente se disponga. (Art. 122 y 160 a 167 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

De acuerdo con lo determinado en artículo 21 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, si el expediente de expropiación que ha de seguirse fuese declarado de urgencia conforme lo establecido en cada caso por la legislación urbanística aplicable, podrán aplicarse a dicho expediente las normas contenidas en el capítulo III de dicho Real Decreto.

Las fincas expropiadas por incumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios incorporados se valorarán en la forma indicada en el número anterior, adicionando las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin incluir otro tipo de gastos que se hayan originado.

La valoración se ajustará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, desarrollado por el Reglamento de Valoraciones, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

BASE QUINTA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

La valoración de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones habrá de realizarse conforme con los criterios establecidos en el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. No obstante, si tales obras o instalaciones hubieran sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno, entonces no serán objeto de valoración independiente.

Para la valoración de los bienes y derechos aportados, conforme a lo establecido en el art. 102.1 a) de LOUA, se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez, representen al menos el cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación general pertinente, entre otra, lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

BASE SEXTA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES

El hecho de que existan cargas reales sobre algunas de las fincas incluidas en la zona a urbanizar no altera su valoración como finca aportada, pero se han de seguir los criterios que se relacionan a continuación cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución constaren inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, respetando en todo caso las reglas de valoración establecidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Los criterios anteriormente mencionados son:

- c) Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto de equidistribución declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.

- d) Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes.
- e) Si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen.
- f) Cuando al titular de una sola finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el apartado 3 que antecede, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado.
- g) Cuando un mismo titular de dos o más fincas de origen le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado, el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquella en la finca de resultado.
- h) Cuando un mismo titular de varias fincas de origen le correspondiera la adjudicación de distintas fincas de resultado, se tendrán en cuenta las reglas contenidas en los apartados 3, 4 y 5 anteriores, en cuanto fuesen aplicables al caso.
- i) Cuando el proyecto mencionase la existencia de cargas o derechos no dominicales inscritos con fecha posterior a la de la nota marginal de iniciación de expediente y de los que el órgano actuante tenga conocimiento durante su elaboración y tramitación, se aplicará a su traslado lo dispuesto en los apartados 3 y 4, sin que sea necesaria la fijación de la cuota a que se refiere el apartado 5.

No obstante, cuando mediare acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. Dicho acuerdo podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria.

Cuando se trate de derechos o cargas compatibles con la ordenación o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuere posible dada la situación o características o usos de la finca de resultado, se aplicarán las siguientes reglas:

- s) El Registrador procederá al traslado de la carga o derecho de que se trate conforme a lo dispuesto en las reglas contenidas en las disposiciones enunciadas anteriormente.
- t) El Registrador hará constar el traslado y la situación de imposibilidad de subsistencia que afecta al derecho o carga trasladado en la nota de despacho de la certificación del proyecto, haciendo constar en dicha nota la situación que afecta al derecho o carga de que se trate ha sido apreciada por la Administración actuante o en la calificación registral del título. En este último caso, hará constar así mismo las razones que estime oportunas para entender el derecho o carga de imposible subsistencia sobre la finca de resultado.

En todo caso, los titulares activos y pasivos del derecho o carga de que se trate podrán convenir en escritura pública su cancelación o conversión en un derecho de crédito garantizado o en su caso con hipoteca.

Si alguno de los titulares no estuviese conforme con la calificación registral sobre imposibilidad de subsistencia de su derecho o carga o no conviniera con la otra parte sobre su valoración o la de la hipoteca que ha de garantizar el crédito correspondiente podrán acudir al juzgado competente en el orden jurisdiccional 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.

Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas.

La valoración de las concesiones administrativas y los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente se determine el justiprecio de los mismos y subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación.

A la hora de expropiar una finca con cargas, la Administración actuante podrá elegir entre, justipreciar cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlos entre los titulares de cada uno de ellos, o bien, valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

BASE SÉPTIMA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS

La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se efectuará teniendo en cuenta el coste del proyecto de urbanización, o de las partidas el mismo que vaya a financiar y/o ejecutar en relación con la valoración del suelo neto resultante en el Sector. En el momento de la incorporación se convendrá con la Junta de Compensación si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación revisiones de precios o de estabilización de costes, aprobándose el acuerdo de incorporación por la Asamblea General.

La Asamblea determinará la cuota de suelo urbanizado que, en su caso, corresponderá a la empresa urbanizadora, en función del valor de las obras que ejecute y el que se atribuya al suelo.

La participación de la empresa disminuirá la de los miembros propietarios en la medida en que así resulte de la cuota de participación asignada a la empresa.

BASE OCTAVA: OBRAS DE URBANIZACIÓN

La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas incorporadas a la Junta de Compensación.

En otro caso y, en cualquier supuesto, le ejecución se realizará por la empresa que determine la Asamblea General.

La Administración actuante tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones. Si alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutare de conformidad con el proyecto, la Administración podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación, quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procede.

El Artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, impone a los afectados por el planeamiento urbanístico la obligación de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los casos previstos.

Los gastos de urbanización a cargo de la Junta de Compensación son los determinados en el Artículo 113 de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como cualesquiera otros que resulten necesarios para la ejecución del Sector. Dichos gastos serán a cargo de la Junta de Compensación, de conformidad a lo previsto en los artículos 58 y 176.1 del Reglamento de Gestión urbanística. Para atender tales gastos el artículo 177.2 del Reglamento de Gestión Urbanística faculta a la Junta de Compensación para concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas pertenecientes a los miembros de aquella para la realización de las obras de urbanización, y si se emitieran títulos, habrá de estarse a lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de los transmisibles por endoso o al portador en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

No obstante, de conformidad a lo indicado por el artículo 176.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, si a la Junta de Compensación se hubiese incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa, debiendo garantizarse en todo caso el cumplimiento de las circunstancias enunciadas en el epígrafe anterior.

Las obras de urbanización ejecutadas por la Junta de Compensación serán objeto de recepción por la Administración actuante, en la forma prevista por el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, ello con independencia de las recepciones que la Junta de Compensación formalice respecto a la empresa que las hubiera realizado, con arreglo a las prescripciones del contrato suscrito entre ambas. La recepción por la Administración actuante tendrá lugar tras la firma del acta de la recepción de las obras por la Junta de Compensación. La recepción se formalizará en acta administrativa que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación, con arreglo a lo prevenido en el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. La recepción de las obras de urbanización podrá referirse, conforme dispone el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, a una parte del Sector aun cuando no se haya completado la urbanización de la totalidad del ámbito territorial de la Junta de Compensación siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción por parte de la Junta de Compensación.

BASE NOVENA: PLAZOS Y FORMA DE PAGO DE LAS CUOTAS

Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán satisfechas en la forma prevista en los Estatutos de la Junta de Compensación, debiendo hacerse el pago en metálico.

La transmisión en pleno dominio de terrenos a la Junta, implica la correspondiente disminución, para el transmitente, de su cuota de participación en la Junta.

BASE DÉCIMA: EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

De acuerdo con lo determinado en el artículo 129.3. b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y según lo estipulado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad y que decidan no participar en la gestión del sistema, individual o colectivamente, durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación, renunciando a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector, serán consecuentemente expropiados.

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. El mismo régimen podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que soliciten la expropiación.

Respecto del procedimiento expropiatorio, se estará a lo señalado en la Base Cuarta.

BASE UNDÉCIMA: ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA

Con objeto de poder hacer frente a los gastos de urbanización y, en su condición de fiduciaria de los propietarios, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno de los inmuebles que resulten de su propiedad, o constituir gravámenes reales sobre ellos, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, adoptado con el voto favorable de socios cuyas cuotas de participación represente más del cincuenta por ciento del total.

El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación, minorándose, proporcionalmente, la cuota de participación de los restantes asociados.

Si la transmisión se verifica después de iniciado el proceso de urbanización, bien sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresa urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, por una parte, y a la participación en los posibles derechos o beneficios que puedan corresponder a la Junta, correspondiendo su aprobación a la Asamblea General.

BASE DUODÉCIMA: RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de Almería, como Administración actuante, de la urbanización completa del Sector y de las restantes obligaciones legalmente establecidas.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística facultará al Ayuntamiento de Almería para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiario.

Así mismo podrán ser adoptadas las restantes medidas previstas por el artículo 135.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando se den los supuestos contemplados en dichos preceptos, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La Junta será también responsable ante cada uno de sus miembros por el daño patrimonial que pudieran experimentar por la actuación de aquella.

BASE DECIMOTERCERA: AFECCIÓN REAL DE LOS TERRENOS

Los terrenos incorporados a la Junta quedan afectados 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 carga real, al pago de los costes de ejecución del sector, en la proporción que corresponda.

La caducidad y cancelación de la afección se sujetará a las siguientes reglas:

1. La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.
2. La afección podrá cancelarse antes de su fecha de caducidad:
 - a) En caso de reparcelación, a instancia de cualesquiera de los titulares del dominio u otros derechos sujetos a la misma, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.
 - b) En caso de compensación, cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización, y, además, cuando se hubiese constituido Junta de Compensación, certificación de la misma acreditativa del pago de la obligación a favor de la entidad urbanística.
 - c) La regla contenida en el párrafo b) que antecede se aplicará en todos los casos en los que la legislación urbanística atribuya la obligación de realizar materialmente la urbanización a los administrados.

BASE DECIMOCUARTA: VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

Toda la superficie que, con arreglo al planeamiento, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación a los propietarios incorporados a la Junta en el Proyecto de Reparcelación. Los terrenos libres de las parcelas se adjudicarán junto con la superficie edificable de las mismas.

Los terrenos susceptibles de aprovechamiento privado adjudicables a los miembros de la Junta se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

BASE DECIMOQUINTA: REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

Los propietarios incorporados a la Junta de Compensación y, si procediere, las empresas urbanizadoras, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes. El derecho de los miembros será el correspondiente a la cuota de participación fijada en el artículo 17 de los Estatutos que acompañan a las presentes Bases, conforme al cual:

- La participación porcentual de la Junta de Compensación estará determinada para las fincas que se encuentren dentro del ámbito del Sector que hubiere sido determinado expresamente por el Excmo. Ayuntamiento de Almería o en el Proyecto de Reparcelación.
- Esta participación se expresará en cuotas porcentuales de participación en la totalidad de las Unidades de Aprovechamiento del Sector, y se determinará por el producto resultante de aplicar a la superficie de cada finca afecta el noventa por ciento del aprovechamiento tipo homogeneizable que le sea de aplicación.
- De igual modo se computará el porcentaje de participación de la Junta de Compensación para el caso de que la propia Junta de Compensación sea titular de parcelas de resultado para el caso de que la Junta de Propietarios así lo decida, o por aplicación, en su caso, de lo determinado en el Art. 130.2. A). a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o por expropiación.

Las cuotas de participación de cada uno de los miembros de la Junta de Compensación se verán alteradas:

- por la incorporación de empresa urbanizadora, en cuyo caso disminuirán de acuerdo al porcentaje que se acuerde.
- por aceptación de los propietarios de soportar proporcionalmente los costes de urbanización de aquellos que se incorporen optando por la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a los costes de urbanización que les corresponda.
- por razón de expropiación a favor de la Junta de Compensación, en la medida que se acuerde por la Junta General que los beneficiarios finales sean los componentes de la Junta de Compensación que soporten los costos de las indemnizaciones expropiatorias.
- por expropiación como consecuencia del incumplimiento de los deberes económicos asumidos por miembros.

Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, y que cumplan con los requisitos de la parcela mínima, el

defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá, en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de los propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución. (Art. 102 e) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los partícipes. A estos efectos el Proyecto de Reparcelación fijará los valores correspondientes para hacer efectivos los ajustes.

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 conforme al planeamiento.

Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudique fincas independientes a todos ellos, se les adjudicarán en proindiviso, si de este modo se obtuviese una parcela mínima, requiriéndose a tal fin e acuerdo de todos los propietarios incluidos en el mismo. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares (Art. 102.1.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Se dará cabida a las fincas de suelo exterior a la unidad de ejecución pertenecientes al área de reparto 140 del PGOU de Almería que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la unidad de ejecución.

BASE DECIMOSEXTA: REGLAS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PÉRDIDAS

La distribución de beneficios y pérdidas resultantes de la actuación por la Junta de Compensación se hará teniendo en cuenta las respectivas cuotas de participación de sus miembros.

BASE DECIMOSÉPTIMA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN

De acuerdo con los criterios establecidos en estas Bases, y los determinados legalmente, la Junta de Compensación formulará un Proyecto de Reparcelación que contendrá las siguientes determinaciones:

E) Referencia al Sector y, en su caso, a los planes o instrumentos de desarrollo correspondientes aprobados definitivamente.

Una vez aprobado, el título inscribible deberá contener, además, la especificación de la fecha de su aprobación y de su publicación en el diario oficial que corresponda.

F) Descripción de cada una de las fincas, partes de las fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en el Sector o adscritas a esta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.

G) Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieran con los del proyecto de equidistribución.

H) Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

I) En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte del Sector, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate.

J) Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación.

K) Descripción de las construcciones que se mantienen por ser acordes a la ordenación y especificación de las fincas de resultado en que se ubican, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.

L) Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.

M) Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de equidistribución, la cual caducará a los siete años de su fecha, salvo que la cuenta provisional se hubiese elevado a definitiva, en cuyo caso la anotación caducará a los dos años de su fecha de constancia en el Registro de la Propiedad. Se hará constar expresamente en el Proyecto de Reparcelación que esta afección 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 o edificación.

N) Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.

O) Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamiento, así como de titulares de cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo especificado en la legislación hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.

P) Plano de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en el Sector fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa, con apertura de folio independiente a su aprovechamiento, se aportará plano aparte de las mismas.

Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.

Q) Localización de los terrenos dotacionales de cesión obligatoria.

R) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de urbanización.

S) Compensaciones a metálico, si fueren procedentes por diferencias de adjudicación.

T) Propuesta de compensación, en su caso, al Excmo. Ayuntamiento de Almería de su aportación a los gastos de urbanización con adjudicación de aprovechamiento, así como compensación a metálico a dicho Ayuntamiento de la edificabilidad que finalmente le corresponda, en su caso.

El Proyecto de Reparcelación redactado se someterá a la aprobación en el seno de la Junta de Compensación, y para su aprobación requerirá el voto favorable de los miembros que representen más del cincuenta por ciento de la superficie del Sector o de las cuotas de participación o representación, precisando para su eficacia, su ratificación por el Ayuntamiento de Almería, que solo podrá denegarla por razones de estricta legalidad. Transcurridos dos meses desde la presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento sin adopción de acuerdo alguno, se entenderá otorgada la ratificación por ministerio de Ley. La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, la transmisión al municipio, por ministerio de Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

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 del municipio, deberá elevar a este dicho proyecto para su examen y aprobación, con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes, por el procedimiento que se determine reglamentariamente.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, expresamente o presuntamente, el Ayuntamiento procederá a otorgar escritura pública o a expedir certificación, con las solemnidades y requisitos legales y con el contenido exigido por el artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística y legislación hipotecaria que lo complementa. La escritura pública o el documento administrativo será inscrito en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y la expedición del documento legalmente señalado, con los requisitos establecidos, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas parcelas por las nuevas.

La entrega efectiva al Ayuntamiento de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones correspondientes se efectuará por la Junta de Compensación a favor del Ayuntamiento de Almería tras la recepción definitiva por la Junta y podrán referirse a una parte del suelo ordenado que constituya una entidad funcional directamente utilizable.

BASE DECIMO OCTAVA: CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Hasta el momento en que se produzca la recepción de las obras y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación.

La recepción de las obras por parte del Ayuntamiento de Almería se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En consecuencia, las cantidades precisas para atender tal conservación hasta la recepción se integrarán en las cuotas económicas que han de satisfacer los miembros de la Junta de Compensación por atender las obligaciones de ésta. Las obras de urbanización, ya sea en por etapas o en su totalidad, se conservarán con cargo a la propia Junta de Compensación, hasta su entrega al municipio, momento en que comenzará el plazo de garantía de un año durante el cual la Junta de Compensación responderá de cuantos vicios y defectos resulten en la urbanización, tras el cual podrán ser disuelta. La exacción de las cuotas de conservación, tendrá el mismo carácter que las aportaciones ordinarias ó extraordinarias. La conservación incluye la asunción por la Junta de Compensación, o de los beneficiarios que de ella traigan causa, de los gastos precisos para que las obras puedan servir al final que se destinan. Ello, no obstante, en los supuestos en que se autorice la edificación simultánea, el Presidente podrá imponer obligaciones adicionales a los propietarios interesados respecto de la conservación de la urbanización, cuando pueda presumirse un uso o un deterioro excepcional por tal motivo.

BASE DECIMONOVENA: EDIFICACIÓN DE LOS SOLARES

Será posible iniciar las obras de construcción de los solares resultantes, por parte de la Junta o de alguno o todos los propietarios incorporados, después de la aprobación del Proyecto de Reparcelación y de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, previa la obtención de la oportuna licencia municipal de obras conforme a lo establecido en el art. 55.1 de la LOUA.

BASE VIGÉSIMA: DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 130.2. A) d), e) y g) DE LA LOUA

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 129.3.a) y b) y 4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme a lo determinado en el artículo 130.2. A) d) del mismo cuerpo legal, se efectúa oferta de adquisición del suelo a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su propiedad afectados por la actuación, valorando a tal fin el metro cuadrado de suelo bruto de superficie registral de la finca (cabida inscrita en el Registro Propiedad), sin carga de carácter real, ni afección alguna, en la suma de CIENTO TREINTA Y OCHO EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (138,04 €), lo que supone el pago de CIENTO VEINTICUATRO EUROS CON VEINTITRÉS CÉNTIMOS (124,23 €) por unidad de aprovechamiento, que se estima como razonable y fundamentado en la zona. Dicha oferta se realiza sobre metro cuadrado de suelo y/o aprovechamiento sin urbanizar, es decir, sin descontar los gastos de urbanización.

La oferta de adquisición de suelo que se efectúa estará en vigor hasta el mes siguiente a que haya sido notificada por el Ayuntamiento a los propietarios la aprobación inicial del proyecto de estatutos y bases de actuación, coincidente, pues, con el periodo de información pública establecido en el art. 129.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Expirado ese plazo, la oferta de adquisición se extinguirá y quedará sin vigencia alguna.

La aceptación de la oferta de adquisición de suelo por los propietarios deberá comunicarse dentro del citado plazo al promotor de la iniciativa y/o al Ayuntamiento de Almería de forma expresa y por escrito, sin salvedad alguna. En caso de llevarse a cabo, en modo y plazo, la aceptación por el propietario de la oferta realizada, el pago del precio de la adquisición del suelo no se podrá

realizar por la Junta de Compensación al propietario con posterioridad a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en la Junta de Compensación, que produce la transmisión de las titularidades en la forma que se determine en el Proyecto de Reparcelación.

De igual modo, y de acuerdo con lo determinado en el artículo 130.2 A) e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se efectúa 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, valorando el metro cuadrado de suelo bruto sin urbanizar, sin carga de carácter real, ni afección alguna, en la suma de CIENTO CUARENTA Y OCHO EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (148,04 €), lo que supone el pago de CIENTO TREINTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMO DE EURO (134,58 €) por unidad de aprovechamiento sin urbanizar, que se estima como razonable y fundamentado en la zona. La aceptación de la oferta de compensación de los costes deberá realizarse por el propietario dentro del plazo establecido en el art. 129.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, comunicándolo en dicho plazo, expresamente y por escrito, sin salvedad alguna, al promotor de la iniciativa y/o al Ayuntamiento de Almería.

Se estiman los gastos totales de urbanización del sector en la cantidad de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (150.000,00 €), a razón de VEINTIOCHO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (28,84 €) por metro cuadrado de techo, considerándose, a efectos de reparcelación forzosa, el coste de urbanización definitivo al momento de la aprobación del proyecto de reparcelación.

Dado que la unidad de ejecución UE-AMA-03 no tiene aprobado el instrumento de planeamiento de desarrollo necesario para la ordenación urbanística detallada, de conformidad con el artículo 96.2 de la LOUA, los gastos de urbanización antes estimados se justifican en base a los costes de urbanización estimados, el coste de demolición de las estructuras existentes, estimación de las indemnizaciones y costes de gestión.

La garantía económica para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento (7%) de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar, se constituirá dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la constitución de la Junta de Compensación.

En virtud de dicha aprobación se abre un período de información pública por plazo de UN MES, contado a partir de la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que durante dicho plazo puedan hacerse, por escrito, cuantas alegaciones se consideren pertinentes, quienes se consideren afectados o interesados. A tal fin, el citado expediente se encuentra expuesto al público en la Sección de Planeamiento del Área de Urbanismo de Almería, donde podrá ser examinado durante los días y horas hábiles de oficina, dentro del mencionado plazo.

Dado en la Ciudad de Almería, a 21 de enero de 2019.

EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, Miguel Ángel Castellón Rubio.