



DILIGENCIA DE SECRETARIA:

Para hacer consta que los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la UE-3, al que corresponde el presente documento, que consta de 63 páginas, ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 16 de abril de 2026.

En Úbeda, según fecha y firma consignadas electrónicamente al margen de esta diligencia.



**PROYECTOS DE ESTATUTOS
Y
BASES DE ACTUACIÓN
SUNC/UE-SU-03,
PGOU DE UBEDA (JAÉN)**

Asesor Urbanista Juan Pedro Cano Zafra







PROYECTO DE ESTATUTOS SUNC/UE-SU-03, PGOU DE ÚBEDA (JAÉN)





ÍNDICE

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Denominación

Artículo 2.- Domicilio

Artículo 3.- Objeto

Artículo 4.- Fines

Artículo 5.- Naturaleza y personalidad jurídica

Artículo 6.- Capacidad

Artículo 7.- Iniciativa y Establecimiento del sistema

Artículo 8.- Órgano urbanístico bajo cuyo control actúa

Artículo 9.- Área de actuación

Artículo 10.- Duración

CAPITULO SEGUNDO. ASOCIADOS

Artículo 11.- Asociados

Artículo 12.- Incorporación de empresas urbanizadoras

Artículo 13.- Derechos

Artículo 14.- Obligaciones

Artículo 15.- Transmisiones

Artículo 16.- Adquisiciones

CAPITULO TERCERO. ORGANOS DE LA ENTIDAD

Artículo 17.- Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación



Artículo 18.- Asamblea General

Artículo 19.- Reuniones

Artículo 20.- Facultades

Artículo 21.- Presidente

Artículo 22.- Secretario

Artículo 23.- Tesorero

Artículo 24.- Medios Personales

CAPITULO CUARTO. FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

Artículo 25.- Convocatoria de sesiones

Artículo 26.- Quorum de constitución

Artículo 27.- Adopción de acuerdos

Artículo 28.- Cómputo de votos

Artículo 29.- Cotitularidad

Artículo 30.- Asistencia de personal especializado

Artículo 31.- Actas

CAPITULO QUINTO. RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 32.- Medios económicos

Artículo 33.- Recaudación

Artículo 34.- Enajenación de terrenos

Artículo 35.- Contabilidad

CAPITULO SEXTO. REGIMEN JURÍDICO

Artículo 36.- Ejecutividad

Artículo 37.- Recursos



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

Artículo 38.- Suspensión

CAPITULO SÉPTIMO. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 39.- Disolución

Artículo 40.- Liquidación

DISPOSICIÓN ADICIONAL

DISPOSICIÓN FINAL

ANEXO – I



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

La Entidad se denominará **JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE – 3**, prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Úbeda (Jaén).

Se ejecutará mediante el sistema de compensación conforme a lo previsto en la Sección Segunda del Capítulo II del Título V de la Ley 7/2021, de 1 diciembre, de Impulso para Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), la Sección 2ª, del Capítulo VI del Título V del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento General de la LISTA y el Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), aprobado por Real Decreto 3.288/78, de 25 de agosto.

Artículo 2.- DOMICILIO

1. Se designa como domicilio de la Entidad, calle García Lorca, nº 12, C.P. 23.320 Torreperogil (Jaén) y lugar para celebración de asambleas y reuniones en el “Hotel Álvar Fañez”, sito en la calle Juan Pasquau, nº 5, de Ubeda (Jaén).

2. El traslado del domicilio a otro lugar, requerirá el acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3.- OBJETO

Constituye el objeto de la Junta de Compensación, la adquisición con



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

carácter fiduciario, con pleno poder dispositivo con aquel carácter sobre las fincas originales, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes estatutos en el área de actuación (art. 9), para su urbanización y la aportación de terrenos de cesión obligatoria.

Artículo 4.- FINES

Son fines de la Entidad, el justo reparto de cargas y beneficios mediante la distribución proporcional y equitativa de beneficios y cargas entre sus asociados en el cumplimiento de su objeto, en proporción a su derecho de participación en la Junta de Compensación, configurar las nuevas parcelas y adjudicarlas. A tal efecto, podrá encargar la redacción de planes de desarrollo, proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización, ejecutar las obras hasta su recepción por el ayuntamiento, contratarlas, constituir sociedades para dicha finalidad y cuantas actividades sean necesarias para la defensa de los intereses comunes de la sociedad y de sus asociados y demás objetivos previstos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), la Sección 2ª, del Capítulo VI del Título V del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento General de la LISTA y el Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), aprobado por Real Decreto 3.288/78, de 25 de agosto.

Artículo 5.- NATURALEZA Y PERSONALIDAD JURÍDICA

La Junta de Compensación tiene la consideración de entidad urbanística colaboradora y de su máximo órgano de gobierno, la Asamblea General, formará parte un representante del Ayuntamiento que, en dicha condición, tendrá voz, pero no voto. La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia.



Artículo 6.- CAPACIDAD

1. La Junta de Compensación tendrá plena capacidad obrar, que asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de las personas propietarias, conforme a lo dispuesto en la LISTA, RGLISTA, RGU y los presentes Estatutos.

2. La Entidad podrá realizar cuantas transacciones adquisitivas posesorias y enajenación de los bienes de su patrimonio conforme a lo preceptuado en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 7.- INICIATIVA Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA

1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a:

- a) La persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, mediante el convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística.
- b) Las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, que se constituirán en Junta de Compensación, salvo en los casos previstos en el apartado 7 del artículo 103.
- c) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, instando la pública concurrencia de la actuación urbanizadora.

2. El sistema de compensación quedará establecido:



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

- a) Con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única o con la suscripción de un convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias.
- b) Con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación o, en los casos previstos en el artículo 103.7.b), con la aprobación de las bases de actuación.
- c) Con la suscripción de convenio urbanístico con el agente urbanizador tras su selección en pública concurrencia.

3. El plazo máximo para aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación será de dos meses desde la presentación de la solicitud. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

4. El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán, con arreglo al artículo 92.3, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

5. Por los propietarios se podrá adoptar acuerdo para no constituirse en Junta de Compensación, acogiéndose al procedimiento simplificado, de cumplirse los requisitos y mayorías recogidos en los preceptos que a continuación se transcriben.

Artículo 103. 7 LISTA *“No será preceptiva la constitución de la Junta de Compensación en los supuestos siguientes:*

- a) *Si hay una persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias suscriben la iniciativa mediante convenio urbanístico.*



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

b) Si lo acuerda la Administración actuante, correspondiendo su iniciativa a las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, siempre que el proyecto de reparcelación, además de lo previsto en el artículo 92.2 de la presente ley, cumpla los requisitos y los criterios adicionales de representación y de actuación que se establezcan reglamentariamente. La iniciativa debe formalizarse por escrito ante la Administración actuante y tiene que incorporar un proyecto de bases, que será sometido a información pública por plazo mínimo de un mes, cuyos términos se establecerán reglamentariamente; simultáneamente debe concederse audiencia a las personas propietarias mediante notificación personal. Será de aplicación el régimen del silencio establecido en el artículo 102.3. Todo ello sin perjuicio de que las personas propietarias puedan constituirse en cualquier momento en Junta de Compensación.”

El artículo 213 del RGLISTA recoge la *“Iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante el procedimiento simplificado”*

“1. Los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución podrán solicitar a la Administración actuante la aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado, sin necesidad de constituir Junta de Compensación.

Para el cómputo de dicha mayoría se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior a la unidad de Ejecución cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta. Las Administraciones Públicas en su eventual condición de titulares de bienes patrimoniales o demaniales incluidos en el ámbito de actuación, podrán suscribir la iniciativa.

2. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación de compensación por el procedimiento simplificado deberá incluir las siguientes determinaciones:

a) Un proyecto de bases de la actuación de transformación urbanística con el contenido recogido en el art. 214 o el consentimiento expreso de los propietarios al modelo general aprobado conforme al art. 215.6.



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

- b) *La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante.*
- c) *Una propuesta de proyecto de reparcelación que, además de los requisitos y criterios establecidos en los arts. 92 y 93 de la Ley y los desarrollados en el Reglamento, cumpla los requisitos y los criterios adicionales establecidos en el proyecto de bases.*
- d) *Una propuesta de proyecto de urbanización conforme a lo dispuesto en el art. 96 de la Ley y el art. 191.*
- e) *Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el art. 195.”*

Artículo 8.- ÓRGANO URBANÍSTICO BAJO CUYO CONTROL ACTÚA

La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Úbeda (Jaén), el cual controlará y fiscalizará su gestión. Al que se informará, en su caso, de las modificaciones de los estatutos y bases.

Artículo 9.- ÁREA DE ACTUACIÓN

Está constituida por el ámbito territorial de la SUNC/UE-SU-03 de las previstas en PGOU de Úbeda, con una superficie bruta de 25.144 m².

Artículo 10.- DURACIÓN

La Entidad tendrá una duración indefinida desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras hasta el cumplimiento total de su objeto.

CAPITULO SEGUNDO



ASOCIADOS

Artículo 11.- ASOCIADOS

1. En el sistema de compensación, las personas responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento urbanístico aplicable.

2. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y las personas responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, en los términos previstos en el artículo 103 LISTA.

3. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas. Las personas propietarias que no lo hubiesen hecho con antelación deberán decidir entre:

- a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando 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 debían serles 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 de la unidad de ejecución de que se trate.

4. Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de audiencia e información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, las cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo,



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación.

5. Tanto los asociados fundadores como los adheridos a la Junta, tendrán, una vez incorporados a esta, los mismos derechos y obligaciones.

6. No será preceptiva la constitución de la Junta de Compensación en los supuestos recogidos en el artículo 7.5 de estos Estatutos.

7. En los supuestos de gestión por agente urbanizador, no cabe la constitución de Junta de Compensación.

El agente urbanizador es la persona legitimada por la Administración actuante para asumir la responsabilidad frente a esta de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, aportando su actividad empresarial de promoción urbanística en cualquiera de las actuaciones de transformación urbanística.

La condición de agente urbanizador puede ser asumida por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no del suelo, que quedará legitimada para la ejecución, tras su selección en pública concurrencia según lo dispuesto en esta ley y su desarrollo reglamentario o, en su caso, por lo previsto en la legislación de contratos del sector público.

Artículo 12.- INCORPORACIÓN DE EMPRESAS URBANIZADORAS

1.- La incorporación a la Entidad de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General con el quorum especial señalado en el art.27.2, en cuyo acuerdo se determinara las condiciones de la incorporación, conforme a las bases de actuación y, en especial los compromisos y garantías de su gestión,



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

en la forma y cuantía que se determine por la Junta de Compensación.

Dispone el art. 220.3. del RGLISTA que *“En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora que asuma la ejecución de las obras de urbanización. Si la incorporación tuviese lugar después de que ésta se hubiera constituido, se efectuará conforme a las previsiones de los estatutos, y si éstos no contuvieran determinación al respecto se precisará su modificación por el procedimiento seguido para la aprobación de estos.”*

2.- En caso de que, como contrapartida de las obligaciones con la empresa, se acordase la adjudicación a la misma de terrenos resultante de la urbanización, se valorarán estos, bien conforme a los precios de mercado, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las cifras de inversión a efectuar por la empresa y los solares que en su caso corresponda, o bien cualquier otra circunstancia o determinación de futuro como el convencional.

3.- Los propietarios disconformes con la incorporación, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les corresponda, no serán afectados por aquella a efectos de las adjudicaciones a las que tuvieren derecho conforme a las bases de actuación.

Artículo 13.- DERECHOS

1.- No son miembros de la junta de compensación aquellos que no hayan optado por incorporarse o adherirse a la Junta de Compensación ni solicitado la reparcelación forzosa.

2.- Los asociados tendrán los siguientes derechos:

a) Participar, con voz y voto, en la Asamblea General, proporcionalmente a sus



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

respectivas cuotas de participación, salvo cuando proceda legal, reglamentaria o estatutariamente el voto personal.

- b) Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la Entidad, y ser elegibles para ellos.
- c) Presentar proposiciones y sugerencias.
- d) Participar en los beneficios que se obtuvieren por la Entidad como resultado de su gestión urbanística en la proporción a sus cuotas.
- e) Obtener información de la actuación de la Junta y sus órganos, debiendo ser informados cada tres meses, del estado de ingresos y gastos, conforme al art. 35.1 de estos estatutos.
- f) Subrogar al adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor para con la junta de compensación.
- g) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela, parcelas o derechos resultantes que les sean adjudicadas en el proyecto de reparcelación proporcionalmente a sus cuotas y recibir las indemnizaciones que procedan.
- h) Recurrir los acuerdos y resoluciones de la asamblea general.
- l) Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales.

3.- Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente público o privado, a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones derivan de su condición. Igual requisito se exigirá en caso de existencia de herencia yacente, para el caso de pluralidad de beneficiarios.

Si no designasen representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará, a petición de ésta, entre cotitulares, el Ayuntamiento como ente tutelar. El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro.

4.- La cualidad de socio corresponde en todo caso al titular del derecho de



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

propiedad o nuda propiedad, salvo lo mencionado en el apartado 1 de este mismo artículo, que no tienen la condición de miembro de la junta, sin perjuicio de los derechos que en la actuación urbanística puedan corresponder a los titulares de derechos de todo tipo, limitativos del dominio.

5.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos y la disposición de tales fincas. Cuando no tenga asignado tutor o representante legal se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal. La Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

Artículo 14.- OBLIGACIONES

1. La Junta habrá de prestar al Ayuntamiento las garantías que puedan exigir los Órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad. Se hace constar expresamente la determinación prevista en el art. 217 RGLISTA, sobre la garantía económica no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización, para asegurar la ejecución de la actuación de transformación que se ha de prestar, de acuerdo con el art. 195, en relación con el mencionado 217 ambos del RGLISTA, al momento del otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación.

2. Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales de planeamiento urbanístico vigentes y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta, los asociados vendrán obligados a:

a) Entregar a la Junta de Compensación, en el plazo máximo de 1 mes, a contar desde la fecha de su incorporación, los documentos acreditativos de la titularidad de sus fincas, así como copia justificativa de los arrendamientos, servidumbres o cargas.



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

- b) Designar domicilio a efectos de notificaciones y notificar a la junta las variaciones que se produzcan
- c) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación y del planeamiento urbanístico, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por ésta.
- d) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por la Asamblea General la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiese sido atribuida. Asimismo, deberán abonar los pagos que por cualquier concepto le corresponde abonar por pagos hechos por la junta a su cargo.
- e) Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras y costes de urbanización en los términos establecidos por el artículo 95 LISTA al disponer que, la inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes, entre los que se incluirán los gastos de gestión, en los términos recogidos en esta ley y desarrollados reglamentariamente.
- f) Comunicar a la Junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella, lo que se hará con la obligación de integrarse el adquirente en la Junta de Compensación, en situación de subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente.
- g) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- h) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales.

3. Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de audiencia e información pública del acuerdo de aprobación inicial de



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

los estatutos y bases de actuación, las cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación, art. 101.4 LISTA.

Artículo 15.- TRANSMISIONES

Los miembros de la Entidad Urbanística podrán enajenar terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta de Compensación, en el plazo de diez días, las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia y de lo previsto en el apartado 2 de la letra f) del art. anterior.
- b) El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.
- c) En caso de transmisión de terrenos, ésta llevará aparejada necesariamente la de la cuota de participación.

Artículo 16.- ADQUISICIONES

1. Las adquisiciones de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, que efectúe la Junta de Compensación, incluso en el caso de expropiación forzosa, serán con cargo a una cuota extraordinaria que se fijará en la Asamblea General con la mayoría exigida en el art. 27.2 de estos estatutos.

En todo caso, la adquisición de tales superficies llevará aparejada la modificación de las cuotas de los asociados en la proporción correspondiente. La atribución de las cuotas derivadas de los nuevos terrenos adquiridos se hará a



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

aquellos que hubiesen aceptado tales pagos extraordinarios y en proporción a los mismos.

Dichas cuotas atribuyen iguales derechos y obligaciones que la de los restantes asociados.

2. Se oferta, para la adquisición de los terrenos de los particulares que no hayan suscrito la iniciativa del sistema, lo previsto en el apartado 5 de la Base 5.

CAPITULO TERCERO ÓRGANOS DE LA ENTIDAD

1. La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:

- a) La Asamblea General.
- b) El Presidente.
- c) El Secretario.
- d) El Tesorero.

2. Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con el quorum señalado en el art.26.1 podrá designarse un Gerente con las facultades que expresamente se determinen.

3. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Junta de Compensación se inscribirán en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento.

Artículo 18. ASAMBLEA GENERAL



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

1. Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento, designado por éste, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia incluidos en el orden del día o los asuntos aceptados por unanimidad de la totalidad de los socios en el acto de celebración de la asamblea.
2. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados.

Artículo 19. REUNIONES

1. La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias dos veces al año, y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el presidente o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el treinta por ciento (30 por 100) de las cuotas de participación definida en la Base nº 11, en cuyo caso el presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada dentro de los quince días siguientes a la solicitud.

En la solicitud deberán expresarse los asuntos a tratar.

2. Las reuniones ordinarias se celebrarán, una dentro del primer trimestre de cada año natural, y la otra durante el último trimestre.

3. En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el presidente o los asociados que ostenten el treinta por ciento (30 por 100) de las cuotas de participación, se tratará especialmente, en la primera, la aprobación de la memoria y las cuentas del ejercicio anterior, y en la segunda, el presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo.

A los propietarios reparcelados forzosamente, por no haber optado por la incorporación o la expropiación, no serán citados a las Asambleas, pero se les dará traslado de la copia del acta que se redacte.



Artículo 20. FACULTADES

Corresponde a la Asamblea General las facultades siguientes:

- a) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.
- b) Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad.
- c) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a las bases de actuación, sin perjuicio de la aprobación del Proyecto de Reparcelación por el órgano urbanístico competente.
- d) Aprobación del proyecto de reparcelación que en su día se elabore en desarrollo de las bases de actuación que acompañan a los presentes Estatutos.
- e) Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación por el Ayuntamiento y la comunicación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- f) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- g) Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.
- h) Contratación a costa de la junta de compensación de las obras de urbanización.
- i) Incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarias de las mismas.
- j) Edificación de los solares resultantes, en su caso.
- k) Aprobación de la memoria de gestión anual y de las cuentas, previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.
- l) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los Órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- m) Ejercitar toda clase de actos y negocios jurídicos de disposición, incluso los de riguroso dominio, respecto de las fincas adquiridas por la Junta de Compensación.
- n) Propuesta de disolución de la Junta de Compensación.
- ñ) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad.



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

- o) Aprobar la adhesión a la Junta de Compensación de nuevos asociados que se realicen fuera del plazo y la modificación de las cuotas originales por aquella.
- p) Instar a la Administración actuante la expropiación de los terrenos de los propietarios no incorporados por incumplimiento de sus obligaciones y al cobro por la vía de apremio.

Artículo 21. PRESIDENTE

1. La Presidencia de la Entidad y de su Asamblea General corresponderá al miembro de la Junta de Compensación que designe la Asamblea General en su sesión constitutiva que, en principio, tendrá carácter indefinido.

2. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de la Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria y dirimir los empates con su voto de calidad.
- b) Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
- c) Autorizar las actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Ejercer, en su caso, junto con el tesorero y en la forma que la Asamblea General determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.

3. En casos de ausencia o enfermedad, el presidente será sustituido por el miembro de la Asamblea General de mayor edad, excluido el que actúe como secretario.



Artículo 22. SECRETARIO

1. Actuará de Secretario de la Asamblea el asociado o la persona que designe la Asamblea General. En el supuesto de que no tenga el carácter de asociado, podrá asignársele la remuneración que la Junta considere adecuada.

2. El Secretario levantará acta de las reuniones de la Asamblea General, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados; expedirá certificaciones, con el visto bueno del Presidente; organizará los servicios de régimen interior de la Entidad y, de modo especial, la existencia de un libro-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, y realizará, asimismo, los actos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente.

3. En casos de ausencia o enfermedad, el secretario será sustituido por el miembro de la Asamblea General de menor edad, excluido el presidente y el tesorero.

Artículo 23. TESORERO

1. Será designado Tesorero de la Junta de Compensación la persona que nombre la Asamblea General. Este cargo será incompatible con los de presidente y secretario.

2. Serán funciones del tesorero realizar los pagos y cobros que correspondan a los fondos de la Junta así como la custodia de éstos; rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad, y cumplir todas las demás obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

legales o acuerdos de la Junta.

Artículo 24. MEDIOS PERSONALES

1. La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuere insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

2. No obstante, podrá efectuarse, excepcionalmente, la contratación del personal que se considere necesario, que será retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General.



CAPITULO CUARTO FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

1. La Asamblea General será convocada por el secretario, de orden del presidente.

2. La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, excepto en el supuesto previsto en el art. 26.2 de los presentes Estatutos.

La convocatoria expresará, además, la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación se halla a disposición de los asociados, la documentación de los asuntos objeto del orden del día hasta el día anterior a la reunión.

3. La convocatoria de la Asamblea General se hará mediante carta remitida por correo certificado o cualquier otro medio que permita y acredite su recepción, a los domicilios o direcciones de correo electrónico designados por los asociados, al menos, con siete días naturales de antelación a la fecha en que haya de celebrarse la reunión. Con la misma antelación se fijará, en su caso, un anuncio en el domicilio social de la Junta.

Artículo 26. QUORUM DE CONSTITUCIÓN

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados (con representación por escrito y para cada reunión), la mayoría de los asociados o



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

cualquiera que sea el número de éstos, si los concurrentes representan al menos, el cincuenta por ciento (50 por 100) de la superficie de la Unidad de Ejecución. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora más tarde, será válida la constitución de la Asamblea, cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del presidente y del secretario o de quienes legalmente los sustituyan.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Asamblea General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Artículo 27. ADOPCIÓN DE ACUERDOS

1. Quorum ordinario.- Serán válidos los acuerdos de la Asamblea que se tomen por mayoría simple de cuotas de participación presentes en la misma, computados según lo previsto en estos Estatutos y Bases de Actuación, con las excepciones que se determinan en los apartados siguientes.

2. Quorum especial.- La adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, aprobación del Proyecto de Reparcelación, fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, propuesta de modificación de los planes y de aprobación de proyectos de distribución de solares y de urbanización, venta de solares e incorporación de empresas urbanizadoras, requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación.

La aprobación del proyecto de reparcelación habrá de ratificarse por el Ayuntamiento, que solo podrá ser denegada por razones de estricta legalidad



Artículo 28. COMPUTO DE VOTOS

1. Se hará por las cuotas de participación señaladas en proporción al derecho o interés económico de cada asociado.

2. Cada asociado tendrá un voto por cada unidad o fracción superior a la mitad de la cuota de participación para mantener la proporcionalidad del voto al derecho o interés económico de cada miembro de la Entidad.

3. A los efectos de quorum, las cuotas de participación correspondiente a las fincas pertenecientes a la Entidad, en virtud de adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de aquellos.

4. El agente urbanizador participará en las condiciones recogidas en los números 1 y 2 para los asociados, respecto de la superficie o derecho que se le haya atribuido.

Artículo 29. COTITULARIDAD

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado, según lo previsto en el artículo 13 de estos Estatutos.

Artículo 30. ASISTENCIA DE PERSONAL ESPECIALIZADO

Previo acuerdo de la Asamblea General, asistirán técnicos o personal



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados, con voz, pero sin voto.

Artículo 31. ACTAS

1. De los acuerdos de la Asamblea General se levantará acta por el secretario de la Junta de compensación, debiendo ser numeradas y fechadas.

2. A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, deberá el secretario de la Junta, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido de las Actas. Para que sean válidas dichas certificaciones, bastará que contengan el texto del acuerdo adoptado y la fecha de su expedición.

CAPITULO QUINTO RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 32. MEDIOS ECONÓMICOS

1. Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con o sin garantía de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, haciendo constar, en su caso, el carácter preferente de las cargas a favor de la Administración, sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que legalmente se obtengan.

2. Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:

- a) Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea.
- b) Extraordinarias, con destino al pago de justiprecio e indemnizaciones de fincas



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

pertenecientes a propietarios no incorporados y de los gastos de urbanización a que se refieren los números 3 y 4 de las Bases de Actuación.

3. Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Asamblea. Las extraordinarias requerirán su aprobación mediante el quorum establecido en el art. 27.2 de estos Estatutos.

4. La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción del derecho o interés económico de cada asociado definido por las cuotas de participación de que sea titular, determinadas conforme a las bases de actuación.

5. Las empresas urbanizadoras participaran en las condiciones y porcentaje que se hayan pactado.

6. Se oferta, para aquellos propietarios que satisfagan los costes de urbanización mediante cesión de terrenos, lo previsto en el nº 5 de la Base 5.

Artículo 33. RECAUDACIÓN

1. La Entidad podrá recaudar de los asociados las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios, incluso la constitución de compromisos por parte de la Entidad en la ejecución directa de las obras.

2. Para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea General, la Junta, por acuerdo de aquélla y para el caso de incumplimiento del pago voluntario, podrá solicitar del Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado para que ingrese, en el plazo de un mes, la exacción por vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación de descubierto.

A los propietarios incumplidores de las obligaciones inherentes al sistema,



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

podrá aplicárseles el régimen de reparcelación forzosa.

Transcurrido el plazo de pago voluntario indicado, si no se hubiera efectuado el ingreso de la cuota, quedará en suspenso el ejercicio por el socio moroso de sus derechos en la Junta de Compensación, hasta el momento en que aquella se haga efectiva.

3. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en entidades financieras, designadas por el Presidente, a nombre de la Junta. Hasta la aprobación de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación y la obtención del NIF, la cuenta se aperturará a nombre del Presidente y Secretario.

4. La cuenta será mancomunada, por lo que para disponer de los fondos será necesaria la firma del Presidente de la Junta y del Tesorero o de quienes legalmente le sustituyan.

Artículo 34. ENAJENACIÓN DE TERRENOS

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria con pleno poder dispositivo, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, así como constituir gravámenes reales sobre ellos.

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

3. De conformidad con el artículo 162.7 RGLISTA, la Junta de Compensación, para hacer frente a los gastos de urbanización, podrá enajenar los terrenos que se hubiese reservado a tal fin en el proyecto de reparcelación.



Artículo 35. CONTABILIDAD

1. La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados, para que, en cada momento, pueda darse razón de las operaciones efectuadas, se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

2. Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Tesorero de la Entidad.

3. No obstante lo anterior, podrá acordarse la contratación de profesionales para la llevanza de la contabilidad y de las obligaciones fiscales de la Junta.

CAPITULO SEXTO RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 36. EJECUTIVIDAD

Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Entidad, tomados dentro de sus respectivas atribuciones, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Artículo 37. RECURSOS

1. Los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación podrán impugnarse ante el Ayuntamiento, mediante recurso de alzada, cuya resolución agotará la vía administrativa.
2. El recurso podrá interponerse por cualquier asociado que hubiere votado



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

en contra del acuerdo que se impugne, en el plazo de un mes contado desde que se adoptó el acuerdo.

Artículo 38. SUSPENSIÓN

1. Sin perjuicio de los recursos o acciones que se puedan interponer contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Entidad, el representante del Ayuntamiento advertirá de la ilegalidad de los acuerdos de los órganos sociales, dando cuenta inmediata al Presidente del órgano tutelar para la resolución que proceda en orden a la suspensión del acuerdo.

2. La suspensión, a petición de parte, requerirá afianzamiento en cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producirse a la Entidad. Si el recurso versara sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito, a disposición de la Entidad y a resultas del recurso, del importe de la aportación más un veinticinco por ciento (25 por 100), para responder de los daños y perjuicios que se produzcan por la demora que, si no fueren mayores, se estimarán en los intereses legales de la cantidad objeto de recurso.

CAPITULO SÉPTIMO DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 39. DISOLUCIÓN

1. La Junta de Compensación, se disolverá cuando haya cumplido sus fines, mediante la ejecución total de la Urbanización de la Unidad de Ejecución y haya transcurrido un año desde que la misma haya sido recepcionada por el Ayuntamiento sin responsabilidades o, en su caso, cuando éstas queden



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

depuradas totalmente.

2. En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad, la aprobación por el Ayuntamiento, en cuanto Organismo bajo cuyo control actúa la Junta de Compensación.

3. La Junta de Compensación se disolverá de modo forzoso sin necesidad de aprobación municipal, cuando así se establezca por mandato judicial o por prescripción legal, que habrá de ser notificado al Ayuntamiento fehacientemente.

4. Una vez que sea aprobada la disolución por el Ayuntamiento, éste procederá a su cancelación en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 40. LIQUIDACIÓN

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Asamblea General procederá a la liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los asociados en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En lo no previsto en los Estatutos, la Junta de Compensación se regirá por el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento General de la LISTA, la Ley de 16 de diciembre de 1.954, de Expropiación Forzosa, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento de Ejecución de la



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, así como, en general, por el resto de normativa que resulte de aplicación.

DISPOSICIÓN FINAL

Los presentes Estatutos y las Bases de Actuación, tendrán carácter obligatorio para los asociados de la Junta de Compensación desde el momento de su aprobación en asamblea.



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

ANEXO – I

PARCELA	PROPIETARIO	METROS	%
1	Gestiones Inmobiliarias Cofearto, S.L.	2.313	9,199
2	Tomás Ruiz Baras	2.435	9,684
3	Gestiones Inmobiliarias Cofearto, S.L.	2.851	11,339
4	Gestiones Inmobiliarias Cofearto, S.L.	2.058	8,185
5	Gestiones Inmobiliarias Cofearto, S.L.	798	3,174
6	Gestiones Inmobiliarias Cofearto, S.L.	1.803	7,171
7	Gestiones Inmobiliarias Cofearto, S.L.	1.245	4,951
8	Gestiones Inmobiliarias Cofearto, S.L.	4.625	18,394
9	Rosa Domenech Checa	1.268	5,043
10	M. Dolores Madrid Villar Antonio Madrid Villar M. José Madrid Villar Lorenza Madrid Villar Francisca Obra Salido Alfonso Obra Salido M. Esther Moreno Obra Laura Moreno Obra Leonardo Moreno Obra Raúl Moreno Obra	4.749	18,887
11	Segundo González Gómez Terrenos en el ámbito SUNC/UE-SU-03	999	3,973
12	Segundo González Gómez Terrenos fuera SUNC/UE-SU-03.	3.425	
TOTAL	SUNC/UE-SU-03	25.144	100,00
Camino de los Caldereros	Ayuntamiento de Úbeda	361,20	

** La superficie del Camino de los Caldereros se detraerá de las parcelas de titularidad privada aportadas que proceda, conforme a la medición topográfica que se realice para la redacción del Proyecto de Reparcelación, recogiendo así en este último.



Estatutos de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)



PROYECTO BASES DE ACTUACIÓN SUNC/UE-SU-03, PGOU DE ÚBEDA (JAÉN)





ÍNDICE

I.DISPOSICIONES GENERALES

Base 1.- OBJETO

Base 2.- SUJETOS INTERESADOS

Base 3.- ACTUACIONES QUE COMPRENDE

Base 4.- EDIFICACIÓN DEL ÁREA

II. CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUCIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA

Base 5.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS FINCAS APORTADAS

Base 6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES Y PERSONALES CONSTITUIDOS SOBRE LAS FINCAS APORTADAS Y DE LAS EDIFICACIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE

Base 7.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS

III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Base 8.- PLAZOS DE EJECUCIÓN Y FORMA DE CONTRATACIÓN

Base 9.- COSTEAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Base 10.- TRANSMISIÓN DE TERRENOS AFECTADOS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Base 11.- CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

Base 12.- VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS EDIFICABLES RESULTANTES



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

Base 13.- MOMENTO DE LA ADJUDICACIÓN

Base 14.- RÉGIMEN ECONÓMICO

Base 15.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

I. DISPOSICIONES GENERALES

Base 1.- OBJETO.

La actuación urbanística que abarca la delimitación de la SUNC/UE-SU-03, prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Úbeda (Jaén).

Se ejecutará mediante el sistema de compensación previsto en la Sección Segunda del Capítulo II del Título V de la Ley 7/2021, de 1 diciembre, de Impulso para Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), la Sección 2ª, del Capítulo VI del Título V del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento General de la LISTA y el Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), aprobado por Real Decreto 3.288/78, de 25 de agosto.

Base 2.- SUJETOS INTERESADOS.

Art. 219 del Reglamento. 1. Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación, la Administración actuante, requerirá a los promotores para la constitución de la entidad colaboradora mediante escritura pública.

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

Los Registros municipales de entidades colaboradoras tienen carácter público y dependerán de cada Ayuntamiento.

Se inscribirán en el registro municipal correspondiente los acuerdos de aprobación definitiva de los estatutos y los de aprobación de la constitución de la entidad colaboradora por parte de la Administración actuante, quedando depositados en el Registro los acuerdos, un ejemplar de los estatutos y, en su



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

caso, de las bases de actuación, así como copia autorizada de la escritura de constitución.

Deberán ser igualmente inscritas las modificaciones estatutarias, adhesiones de propietarios tras la constitución, incorporación de empresas urbanizadoras, nombramientos y ceses de los encargados del gobierno y administración de las entidades, la transformación en otra entidad, la disolución de la entidad, una vez aprobada ésta por la Administración actuante, y cualesquiera otras incidencias que modifiquen la integridad o gestión de la entidad.

2. Formarán parte de la Entidad, la Administración actuante como propietaria de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, los propietarios promotores, los que se incorporen en forma reglamentaria a la Junta conforme a los artículos 102 LISTA y ss., incluido Don Segundo González Gómez, de conformidad con las obligaciones y derechos recogidos en el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, aprobado en sesión plenaria el 27 de febrero de 2.014 y firmado el 21 de marzo de 2.014, que dio lugar a la Modificación Puntual del PGOU de Úbeda para la nueva delimitación de la SUNC/UE/SU-3, aprobado definitivamente en fecha 30 de marzo de 2.017 (BOP Jaén 14 de junio de 2.017), los incorporados con posterioridad y, en su caso, las empresas urbanizadoras que hubieran de participar con los propietarios en la gestión de la Unidad de Ejecución, en las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea General conforme a los Estatutos de la Junta de Compensación.

3. Un representante del Ayuntamiento designado por éste, en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos de la Junta y de las presentes Bases de Actuación formará parte de la Asamblea en todo caso.

Base 3.- ACTUACIONES QUE COMPRENDE.

La actuación por compensación comprenderá:

a) La reparcelación forzosa de aquellos propietarios que no se hayan incorporado



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

al sistema y no hayan optado por la expropiación.

b) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados que hayan optado por la expropiación, de las que será beneficiaria la Junta de Compensación. El procedimiento expropiatorio será el regulado en la legislación urbanística por tasación conjunta y, en cuanto a la valoración, se efectuará conforme a los criterios señalados en las bases de actuación y lo previsto en el RDLeg. 7/2015 Ley del Suelo estatal.

c) La transmisión gratuita al municipio correspondiente en pleno dominio y libre de cargas totalmente urbanizados, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deban efectuar a su costa los propietarios.

d) El costeamiento de las obras de urbanización, consignados en el proyecto de urbanización a tramitar ante el Excmo. Ayuntamiento de Úbeda y demás gastos inherentes.

e) La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada, excluidos, en su caso, los que deban ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento, conforme a la Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión Urbanística, entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a su participación respectiva.

Base 4.- EDIFICACIÓN DEL ÁREA.

1. La Entidad, con independencia de los cometidos propios de la misma, conforme a la Ley y a los Estatutos, podrá acordar, por unanimidad de los asociados, la edificación por ella de los suelos resultantes, en cuyo acuerdo se fijarán las reglas para valorar los inmuebles que se construyan en su caso, y los criterios para fijar el precio de venta a terceros.

2. No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que la Junta de Compensación, en el caso en el que proceda conforme a lo prevenido en el párrafo anterior, o, en cualquier otro caso, el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición jurídica de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme al art. 90.4 LISTA que



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

dispone que, la ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a la edificación, en su caso, conforme a las fases de urbanización definidas, cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados. Reglamentariamente se establecerán los requisitos y garantías en los que se podrá llevar a cabo la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización y conforme a las fases de urbanización definidas.

II. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA.

Base 5.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS FINCAS APORTADAS.

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas parcelas, situadas dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución, en el momento de la aprobación de su delimitación; renunciándose, en consecuencia, al criterio de valor urbanístico como criterio para valorar las fincas aportadas, por considerarse suficientemente equitativo el de la proporcionalidad en función de las superficies aportadas y para facilitar y simplificar la distribución de beneficios y cargas y, en definitiva, la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución.

2. A cada una de las fincas se les asignará, en consecuencia, un porcentaje en relación con la superficie total de la zona de actuación, según consta de manera individualizada en el anexo adjunto a los Estatutos, cuyo porcentaje constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes. Este porcentaje podrá variar y será sustituido por el que al efecto se señale a resultas del Proyecto de Reparcelación a formular o, en sucesivas variaciones, de acuerdo con las mediciones que se hagan en el desarrollo y ejecución del área ordenada, así como de las alteraciones dominicales producidas.

3. Las superficies computables se acreditarán mediante certificación del



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada un croquis de los terrenos realizado por Topógrafo y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietarios, tales como el recibo justificativo del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre, etc.

Cada propietario deberá regularizar la situación dominical de sus fincas, liberándolas de todo tipo de cargas, gravámenes y arrendatarios que sean incompatibles con el planeamiento, si el propietario no libera dichas cargas incompatibles desde que se lo requiera la junta de compensación en el plazo de 1 mes, podrá interponer ésta por sí misma el correspondiente proceso repercutiendo los gastos al propietario, pudiendo transaccionar por cuenta del propietario con el ocupante, arrendatario o titular de derechos incompatibles con el planeamiento.

4. En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la representación de cuota correspondiente a la superficie discutida se asignará de modo provisional al Excmo. Ayuntamiento, hasta tanto se resuelva por convenio entre los interesados o resolución judicial.

5. Se oferta, para la adquisición de los terrenos de los particulares que no hayan suscrito la iniciativa del sistema, la cantidad de VEINTITRES EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS por metro cuadrado (23,46 €/m²) de suelo bruto.

Se oferta, para aquellos propietarios que satisfagan los costes de urbanización mediante cesión de terrenos, la cantidad de SETENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS el metro cuadrado (78,57 €/m²) de suelo neto.

Base 6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES Y PERSONALES CONSTITUIDOS SOBRE LAS FINCAS APORTADAS Y DE LAS EDIFICACIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE.



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

Dispone al respecto el artículo 151 RGLISTA, “Indemnizaciones”:

“1. Serán indemnizables los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del instrumento de ordenación. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y con el acto administrativo legitimante que requiriesen, o hayan sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Deberán extinguirse o destruirse los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación. La memoria recogerá la descripción y localización de los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación, así como la exposición y relación de los criterios seguidos para efectuar su valoración.

2. En todo caso, se entenderá incompatible con el instrumento de ordenación cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en dicho instrumento y cuando sea manifiestamente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. También serán indemnizables las servidumbres y cargas y los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del instrumento de ordenación, deban extinguirse con el acuerdo de aprobación de la reparcelación.

4. La tasación de dichos elementos se efectuará conforme a la legislación estatal. Se entenderá iniciado el procedimiento, a los efectos de determinar la fecha de referencia de las valoraciones según el art. 34.2.a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con la presentación del proyecto de reparcelación ante la Administración actuante conforme al art. 156 o, en el caso de proyectos tramitados de oficio, con el acuerdo de formulación del proyecto para su sometimiento a información pública.”

Base 7.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS.



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

1. En el supuesto previsto en el art. 12 de los Estatutos de la Junta de Compensación, la valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado del proyecto de urbanización o de los sectores o partidas que se vayan a ejecutar, conviniéndose con la Junta en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

Para la adjudicación de terrenos la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora por medio del cual se determinará la contrapartida a la aprobación de la empresa, mediante cualquiera de las fórmulas previstas en el art. 12.2 de los Estatutos.

2. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha participación y que actúen en la forma señalada en el número 3 del art. 12 de los Estatutos.



III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Base 8.- PLAZOS DE EJECUCIÓN Y FORMA DE CONTRATACIÓN.

A) PLAZOS DE EJECUCIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el art. 218.1 letra a) RGLISTA, el compromiso del plazo de ejecución total de la urbanización será el de dos años contados desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, siendo los compromisos de plazos de ejecución parciales los siguientes:

- Aprobación de los Proyectos de Estatutos y Bases: dos meses.
- Redacción y aprobación de la Modificación Puntual: dos meses.
- Proyecto de Reparcelación: cuatro meses.
- Proyecto de Urbanización: seis meses.
- Obras de urbanización y recepción: diez meses.

“a) Los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.”

B) FORMA DE CONTRATACIÓN

Se ejecutará la urbanización mediante gestión privada directa, de conformidad con lo previsto en el art. 89 y 103 LISTA, en relación con la letra c) apartado 2, del art. 211.

El art. 89 LISTA *“Esferas de actuación pública y privada”*, recoge:

1. Corresponde a las Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda actividad de ejecución urbanística, con la participación, en los términos de esta ley, de los particulares, sean o no personas propietarias de los terrenos.



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

2. *Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística en régimen de gestión pública, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación del sector público y de régimen local.*

3. *En caso de gestión privada, podrán realizar los actos de ejecución los siguientes sujetos:*

a) *Mediante gestión directa, las personas propietarias incluidas en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución que representen más del cincuenta por ciento de la superficie, a través de entidades urbanísticas colaboradoras, cuando así esté previsto en esta ley. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante y adquirirán personalidad jurídica a partir de la aprobación de sus estatutos por esta Administración. Dicha aprobación se ajustará a las reglas particulares establecidas para las distintas entidades que se definen en la presente ley.*

b) *Mediante gestión indirecta, la persona física o jurídica que, no siendo propietaria de suelo en la unidad de ejecución o siendo titular de una participación no superior al cincuenta por ciento, asuma a su riesgo y ventura la responsabilidad de la ejecución, al ser seleccionada por la Administración como agente urbanizador en pública concurrencia, según lo dispuesto en esta ley y, supletoriamente, por lo previsto en la legislación de contratos del sector público, aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.*

Podrá coadyuvar con dichos sujetos, sin que en ningún caso los exima de la responsabilidad asumida con la Administración actuante en la ejecución, una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación, que podrá además, cuando se trate de gestión directa, prestar sus servicios profesionales especializados, de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes.



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

Dichos sujetos podrán recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio, en la forma en que se desarrolle reglamentariamente, según el caso.

4. En todo caso, y sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, las personas propietarias interesadas podrán participar en la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística, en los supuestos y conforme a lo establecido en esta ley.”

El artículo 103.1 LISTA “Junta de Compensación”, recoge:

1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, que asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de las personas propietarias.

La Junta de Compensación tiene la consideración de entidad urbanística colaboradora y de su máximo órgano de gobierno, la Asamblea General, formará parte un representante del Ayuntamiento que, en dicha condición, tendrá voz, pero no voto.”

El artículo 211 RGLISTA “Modalidades del Sistema de Compensación”

“1. La actividad de ejecución mediante sistema de compensación se podrá llevar a cabo mediante gestión directa o indirecta prevista en el art. 89 de la Ley.

2. La gestión directa del sistema de compensación se podrá llevar a cabo, siempre que no se hubiera adoptado por la Administración actuante la iniciativa para la ejecución mediante gestión indirecta conforme a lo establecido en el art. 177, mediante las siguientes modalidades:

a) Actuando mediante modalidad suscrita por la totalidad de los propietarios.



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

b) Por modalidad simplificada.

c) Constituyéndose la Administración actuante y los responsables de la ejecución en Junta de Compensación, en los términos previstos en el art. 103 de la Ley.

3. La modalidad de gestión indirecta del sistema de compensación se podrá llevar a cabo en cualquier momento, siempre que no se hubiera formalizado la iniciativa del sistema mediante gestión directa, mediante adjudicación por el procedimiento en pública concurrencia previsto en el Capítulo III del presente Título.”

Base 9.- COSTEAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN.

1. Los costes de urbanización estimados, serán 548.379 euros serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivos derechos o cuotas de participación en los metros de edificabilidad resultantes tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

2. Se oferta la posibilidad de compensar los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, al valor bruto del suelo de 23,46 euros el metro cuadrado y al valor neto del suelo de 78,57 euros el metro cuadrado. Se aplicará tal compensación a los propietarios que queden sujetos a reparcelación forzosa.

3. Se estimarán como costes de urbanización los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

4. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas participaciones.



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

5. La distribución de los costes de urbanización, mediante la fijación individualizada y concreta de las cuotas que corresponda satisfacer a cada asociado, se efectuará en el proyecto de Reparcelación que se elabore en desarrollo de las presentes Bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidos.

6. De conformidad con el artículo 162.7 y 194 RGLISTA y lo recogido en el artículo 34.3 de los Estatutos, la Junta de Compensación, para hacer frente a los gastos de urbanización, podrá enajenar los terrenos que se hubiese reservado a tal fin en el proyecto de reparcelación.

Art 162. 7 RGLISTA “Podrán enajenarse los terrenos reservados para atender los gastos de urbanización o contratar con empresas urbanizadoras la ejecución material de las obras, pudiéndose admitir en este caso como forma de pago la entrega de aprovechamiento lucrativo en sustitución del importe total o parcial de la inversión de las obras.”

Artículo 194 RGLISTA “Ejecución de la urbanización”

“1. La persona responsable de la ejecución de la urbanización podrá:

a) Disponer, mediante enajenación o gravamen, de los terrenos que se hayan reservado en los instrumentos de ejecución urbanística para financiar los gastos de urbanización, así como concertar créditos con garantía hipotecaria sobre las fincas afectadas por la actuación.”



IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Base 10.- TRANSMISIÓN DE TERRENOS AFECTADOS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviere prevista en el Planeamiento y proyecto de urbanización aplicable, se cederán al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta. El período de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de recepción de las obras.

Base 11.- CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.

1. La participación de cada propietario de la Entidad, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas situadas dentro de la Unidad de Ejecución de conformidad con lo previsto en el art. 182 RGLISTA.

Artículo 182. *“Participación y otros derechos de los propietarios”*

“1. El derecho de los propietarios afectados por la actuación urbanizadora se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo.”

2. En aplicación del anterior criterio, las cuotas de participación



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

correspondientes a cada una de las fincas de la Unidad de Ejecución, expresadas mediante porcentaje con relación a la superficie total de éste, serán las que constan relacionadas en el anexo adjunto a los Estatutos, sin perjuicio, en su caso, de las modificaciones que superficiarias que procedan y que habrán de constar en el proyecto de reparcelación.

3. Los promotores aceptan formalmente dichas cuotas de participación y la incorporación de los demás propietarios en forma reglamentaria, llevarán implícita la aceptación de aquéllas.

4. No obstante, en la Entidad podrá, mientras no se apruebe definitivamente la adjudicación de parcelas, modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales de medición. Se estimarán tolerables y no alterarán las cuotas de participación las diferencias de medición inferiores al 3 por 100.

5. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el momento de su integración de ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

Base 12.- VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS EDIFICABLES RESULTANTES.

1. Para la distribución entre los asociados de los solares resultantes, se formará y aprobará por ésta, conforme a los art. 157 y 222 RGLISTA, el correspondiente proyecto de Reparcelación que deberá elaborarse y presentarse al Ayuntamiento para su ratificación.

Artículo 157 RGLISTA “Aprobación del proyecto de reparcelación”:

“1. Concluidos los trámites señalados en el art. 156 se procederá a la aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante o, en su caso, por la Junta de Compensación. En este último caso, aprobado



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

el proyecto de reparcelación por la Junta de Compensación conforme a lo establecido en el art. 222, ésta lo presentará ante la Administración actuante a los meros efectos de su ratificación.”

Artículo 222 RGLISTA *“Aprobación del proyecto de reparcelación por la junta de compensación”*

“1. Salvo que haya sido aprobado con anterioridad, la Junta de Compensación deberá formular en el plazo establecido en el instrumento de ordenación o, en su defecto, en el fijado por la Administración actuante, y con sujeción a las bases de actuación y los estatutos, así como aprobar y presentar para su ratificación por la Administración actuante, un proyecto de reparcelación de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de ordenación y su ejecución. El contenido y criterios serán acordes a lo establecido en la Sección 3ª del Capítulo II del presente Título y a las particularidades detalladas en los siguientes apartados.”

2. En el proyecto de Reparcelación para valorar las fincas resultantes, se tendrá en cuenta su respectivo aprovechamiento. Como regla general, la adjudicación de las fincas resultantes a cada propietario se efectuará en proporción a su respectiva cuota de participación.

El Proyecto de Reparcelación habrá de quedar sujeto a los criterios definidos en el art 145 RGLISTA *“Criterios de reparcelación”*.

“1. Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios siguientes:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de acuerdo entre todos los propietarios que participan en la gestión, los criterios previstos en la legislación estatal en materia de valoraciones. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

En todo caso, deberán utilizarse criterios objetivos y generales para toda el área reparcelable.

En los casos en que proceda indemnizar a sus titulares se aplicarán los criterios previstos en la legislación estatal para la valoración de los bienes y derechos aportados. Este mismo criterio será de aplicación para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes.

b) El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas, constitutivo de parcelas o solares, habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tengan derecho los adjudicatarios de estas.

c) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución o ámbito de actuación con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones. Para ello, con motivo de la formulación del proyecto de reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar, justificadamente, y sólo a los efectos de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, coeficientes de ponderación concretos y actualizados al momento del inicio del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación para cada uso y tipología edificatoria, y sus distintas ubicaciones, en función de la ordenación detallada aprobada.

d) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y las resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así se justifique. Idénticos criterios se seguirán para la adjudicación del aprovechamiento urbanístico del subsuelo, cuando no esté ligado al resto de la parcela o finca de resultado. A dichos efectos, cuando los



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

aprovechamientos urbanísticos del subsuelo no estén expresamente desvinculados por el proyecto de reparcelación, se entenderán atribuidos al adjudicatario de la parcela.

e) Cuando sea preciso para la ejecución de las actuaciones de transformación de suelo urbano y, excepcionalmente, de las actuaciones de transformación de suelo rústico, los proyectos de reparcelación o de normalización de fincas podrán, motivadamente, de forma voluntaria o forzosa, adjudicar como fincas de resultado aquellas constituidas o que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal que sean adecuadas al instrumento urbanístico, en los términos previstos en el art. 168.

f) La entrega a la Administración actuante del aprovechamiento, en virtud de su participación en las plusvalías derivadas de la actuación, se llevará a cabo en vivienda protegida cuando sea preceptivo reservar edificabilidad residencial para dicho destino conforme al art. 61.5 de la Ley.

Se adjudicarán a la Administración actuante, además de las fincas o parcelas correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas, las resultantes que procedan en función del exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo del ámbito de la actuación o unidad de ejecución, o bien directamente al titular de un derecho a integrarse en el ámbito de actuación o unidad de ejecución previamente reconocido conforme a lo previsto en el Reglamento y en los instrumentos de ordenación.

g) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, 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 propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de ordenación en ejecución.

h) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones,



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de ordenación.

i) Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario. De resultar este acreedor neto, su finca inicial sólo podrá ser ocupada previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

2. Lo dispuesto en el apartado 1 se entiende sin perjuicio de las singularidades que puedan tener los proyectos de reparcelación para realizar la equidistribución en actuaciones sobre el medio urbano.

3. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán respetar estos criterios. Asimismo, serán de directa aplicación en caso de ausencia de instrumento de ordenación o si estos no contuvieran determinaciones al respecto.”

Base 13.- MOMENTO DE LA ADJUDICACIÓN

La ratificación del Proyecto de Reparcelación efectuada por el Ayuntamiento, el otorgamiento de escritura pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, con el contenido señalado en el artículo 158 RGLISTA determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos establecidos en el art. 103.5 de la LISTA.

Artículo 158. *“Formalización e inscripción”*

“1. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. La reparcelación se inscribirá en los términos indicados en la legislación estatal y previa certificación expedida por la Administración actuante en la que conste la



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

aprobación del proyecto o, en su caso, de la acreditación del acto producido por silencio en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común, y la documentación del mismo junto a la necesaria para efectuar operaciones de actualización del tracto registral, u otras con incidencia registral prevista en la legislación hipotecaria.

La certificación incluirá la justificación, por la Administración actuante, de la notificación a todos los afectados en el expediente de los acuerdos de audiencia y aprobación del proyecto y considerará la subsanación de las rectificaciones que, en su caso, se solicitaran con la aprobación del proyecto.

La certificación se expedirá de oficio por el órgano que ostente, conforme a la normativa aplicable, la función de certificar los actos administrativos dictados por el órgano competente para la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación, en el plazo de quince días desde que expire el plazo máximo para resolver el procedimiento. El interesado podrá solicitarla en cualquier momento, debiéndose expedir en el plazo improrrogable de quince días a partir del siguiente a aquél en que la petición tuviese entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para resolver.

3. Cuando la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación se produzca por silencio administrativo, si la Administración actuante no emitiera la certificación de acto presunto en los términos recogidos en el apartado 2 y en el plazo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, se podrá otorgar la escritura conforme a lo establecido en el art. 6 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, si la persona promotora de la actuación acredita ante el notario, acompañando el proyecto de reparcelación:

- a) La presentación ante la Administración actuante del proyecto de reparcelación en los términos previstos en este Reglamento.*
- b) El cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia conforme a lo establecido en el art. 156.3.*
- c) La solicitud de la certificación del silencio administrativo positivo.*
- d) La manifestación expresa de la persona interesada de que no ha obtenido ninguna respuesta dentro de los plazos legalmente establecidos.*

4. La actualización catastral se llevará a cabo conforme a lo previsto en la



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

legislación hipotecaria, de Catastro inmobiliario y, en particular, en la normativa estatal aplicable a la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.”

Base 14.- RÉGIMEN ECONÓMICO

1. Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los asociados deberán ingresar en la Entidad las cantidades que les correspondan satisfacer dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectúe el requerimiento por la Asamblea General a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiere efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta sufrirá un recargo equivalente al interés básico al Banco de España más tres puntos, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el apartado 4 de esta Base.

2. Sin embargo, la Entidad podrá, por acuerdo mayoritario de la Junta, exigir de sus asociados el ingreso en las arcas de la misma, con antelación de seis meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

3. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados que se apruebe en la Asamblea General, cediendo aquéllos gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos y por el precio fijado por la Junta de conformidad con lo previsto en la Base 9.2.

4. La Entidad, por acuerdo de la Asamblea General, podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio, para exigir a sus asociados el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la expropiación al miembro moroso, tal y como se regula en el art. 210.4 RGLISTA, en beneficio de la Junta. A tal efecto, será suficiente certificación librada por el Secretario de la Entidad, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, nombres y apellidos y domicilio del asociado moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado



Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (Jaén)

y que la misma ha vencido y no ha sido pagada. El Ayuntamiento requerirá al interesado concediéndole un plazo de diez días para que manifieste lo que estime conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la Caja de la requirente a disposición de la Junta de Compensación y transcurrido dicho plazo resolverá lo procedente sobre la prosecución del procedimiento de apremio.

Base 15. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

1. El deber de conservación de las obras de urbanización corresponde, hasta que tenga lugar su recepción municipal, a la persona o entidad responsable de la ejecución de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización. (art 98.1 LISTA)

El deber de conservación, una vez producida la recepción municipal de las obras, corresponde al Ayuntamiento e incluye el mantenimiento del espacio público urbano y las infraestructuras y servicios técnicos correspondientes. (Art 98.2 LISTA)

2. En los contratos entre la Junta o los propietarios de las fincas resultantes y los adquirentes de éstas en el futuro, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que, conforme al planeamiento urbanístico, haya de asumir en lugar de aquéllos los futuros propietarios. Para ello, la Junta o propietarios vendedores deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de tales compromisos por los adquirentes y debidamente formalizadas la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, cuya copia deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surta efectos ante esta Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.