

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL
SECTOR 5 “EL PINAR” DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO DE
BÉDAR
(ALMERÍA)**

PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

1.- Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de Compensación del Plan Parcial que regula el el Sector 5 de las NNSS de Bédar, situado dentro de su término Municipal, que desenvuelve su ámbito de actuación sobre todos los terrenos comprendidos en el mismo, habiéndose aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Bédar el día 22 de febrero de 2005 entrando en vigor con su publicación con fecha de 26 de abril de 2005 (BOP N° 78).

2.- El Proyecto de Reparcelación del Sector fue patrocinado por el propietario único del mismo PINAR HOLDINGS NUMERO DOS, S.L. y fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Bédar con fecha de 25 de mayo de 2005.

3.- El Proyecto de Urbanización de dicho Sector fue aprobado con fecha de 10 de noviembre de 2005 por Decreto de Alcaldía (BOP de Almería n° 215 de 10 de noviembre) y se dispone de certificación del técnico director del Proyecto de Urbanización que acredita el estado de las obras a fecha de 24 de diciembre de 2007.

4.- 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.

SEGUNDA: SUJETOS INTERESADOS.

1.- Formarán parte de la Entidad las personas propietarias de la superficie del Sector 5; así como cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo que esté interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador conforme a las previsiones de la LOUA.

2.- 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 del órgano Rector de la Junta en todo caso.

TERCERA: FINALIDAD DE LAS BASES

Las presentes bases tienen como fin:

-Determinar las bases orientativas para la, en su caso, modificación del proyecto de reparcelación de los beneficios y cargas derivados el instrumento de planeamiento y su ejecución. [artículo 136.1 de la LOUA].

-Determinar la 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 [artículo 130.2.A).d) de la LOUA].

De acuerdo con lo previsto en dicho artículo, se efectúa oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su propiedad afectados por la actuación, valorando el metro cuadrado de suelo bruto, sin carga de carácter real, ni afección alguna, en la suma de 47,64 euros, lo que supone el pago de 98,01 euros por unidad de aprovechamiento (metro cuadrado edificable), estimado según el último dato conocido de precio medio por metro cuadrado de suelo urbano en municipios Almerienses de menos de 1.000 habitantes, correspondiente al primer trimestre del 2017 del anuario estadístico 2015 de la Dirección General de Programación del Ministerio de Fomento que toma como datos los proporcionados por el Colegio de Registradores de la Propiedad. A dicho dato se aplica un coeficiente corrector del 0,85 por cuanto quedan por finalizar las obras de urbanización en un plazo estimado de dos años.

-Determinar la 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. [artículo 130.2.A).e) de la LOUA].

De acuerdo con lo previsto en dicho artículo, se efectúa, para aquellos que no lo hayan solicitado previamente, oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa, estimando el coste de urbanización a razón de 98,01 euros por unidad de aprovechamiento (metro cuadrado edificable).

-Determinar el presupuesto estimado de los gastos totales de urbanización [artículo 130.2.A).e) de la LOUA].

Se estima el presupuesto total de los gastos de urbanización del Sector 5 en 9.125.703,00€

-Valorar la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del Sector para el caso de propietarios que no quisieran participar en la gestión del sistema [artículo 129.3.b) de la LOUA].

-Valorar la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del Sector para el caso de propietarios que incumplieran las obligaciones inherentes al sistema de compensación [artículo 129.4 de la LOUA].

CUARTA: NORMAS LEGALES DE VALORACIÓN

A la entrada en vigor de la Ley 8/2007, en el Sector 5 concurrían de forma cumulativa las tres circunstancias siguientes:

- a) Que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo.
- b) Que existiese una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística.

- c) Que en el momento a que deba entenderse referida la valoración, no hubieran vencido los plazos para dicha ejecución o, si hubiesen vencido, fuese por causa imputable a la Administración o a terceros.

Por tal motivo, dichos terrenos se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, según determina la DT 3ª 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.

QUINTA: AFECCION REAL DE LOS TERRENOS.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 133 y demás concordantes de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en la correspondiente Unidad de Ejecución.

2. Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las fincas resultantes adjudicadas a los propietarios que optaron por compensar sus costes de urbanización y gestión del sistema con parte de su aprovechamiento, quedarán libres de la afección a la carga urbanística por haberla compensado anticipadamente.

SEXTA: FINCAS A EXPROPIAR Y SU VALORACIÓN.

1. En las fincas que hubieren de expropiarse por el Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de Compensación en los plazos señalados al efecto, tendrá esta última la consideración jurídica de beneficiaria al igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta y, unas y otras, se regirán por las normas contenidas 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 de forma supletoria y en lo que sea compatible con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y otras disposiciones vigentes, por el procedimiento establecido en el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística hasta tanto se dicten las disposiciones reglamentarias previstas en la citada Ley.

2. Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se justipreciarán de acuerdo con lo prevenido en el Título V del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

3. Las expropiadas como sanción a los miembros de la Junta, se valorarán en la forma indicada en el número anterior, adicionando las cantidades satisfechas por el miembro expropiado para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse otras cuotas ordinarias pagadas.

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

SÉPTIMA: VALORACION DE LOS DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS. SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS.

1. 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 ni la adjudicación que corresponda a la misma pero, si son susceptibles de subrogación real, pasarán a gravar las fincas resultantes adjudicadas al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.

2. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en los artículos 7.6, 11 y 12 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.

3. La existencia de cargas reales incompatibles con el planeamiento o su ejecución se acreditará por cualquier medio admisible en Derecho ante la Asamblea General de la Junta, que deberá aprobar cada una de estas circunstancias por el voto que determine la Ley.

4. Para la valoración de servidumbres prediales, derechos reales sobre fincas y derechos personales, se estará a lo dispuesto el Título V del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

OCTAVA: EXPROPIACION O REPARCELACIÓN FORZOSA POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

1.- Con independencia de la expropiación que procede por falta de incorporación a la Junta, es también procedente la reparcelación forzosa, o la solicitud expresa de expropiación, como sanción respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

- El impago de cuotas a la Junta transcurrido el plazo de pago voluntario a que alude el artículo 34 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.
- En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 15 de los Estatutos, debidamente acreditado y aprobada la sanción por la Asamblea General.

2.- No podrán instarse ninguno de los procedimientos señalados en el apartado anterior, hasta transcurrido el plazo establecido en el requerimiento de pago, efectuado por el órgano competente de la Junta.

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

4.- Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo señalado en la Base Sexta.

NOVENA: ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA.

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización e indemnizaciones que procedan, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles, en todo o en parte, siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de

Reparcelación, especialmente las parcelas de nueva creación, que en su caso no fuesen adjudicadas.

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

3. Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresas urbanizadoras, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará fijándose como criterio la superficie de la parcela adquirida en relación al aprovechamiento asignado a la misma.

4. Asimismo, la Junta de Compensación podrá constituir gravámenes reales sobre las fincas aportadas o resultantes para la realización de las obras de urbanización.

5. Tanto en el caso de enajenación de terrenos como en el gravamen de fincas, será necesario el acuerdo de la Asamblea General, adoptado por la mayoría de las cuotas de participación presentes o representadas, en el que incluso se podrá fijar el precio de venta respecto del primer caso.

Bédar a 08 de agosto de 2019,