

JUNTA DE COMPENSACIÓN.

DIAGRAMA DEL PROCESO:

PASO 1.- PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD.

PASO 2.- INFORME DE SECRETARÍA.

PASO 3.- ACUERDO DEL PLENO.

PASO 4.- NOTIFICACIÓN DEL ACUERDO.

PASO 5.- ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

PASO 6.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE BASES Y ESTATUTOS.

PASO 7.- NOTIFICACIÓN DEL ACUERDO Y REQUERIMIENTO A PROPIETARIOS NO INCORPORADOS.

PASO 8.- EDICTO.

PASO 9.- ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE JUNTA DE COMPENSACIÓN.

PASO 10.- APROBACIÓN CONSTITUCIÓN JUNTA DE COMPENSACIÓN.

PASO 11.- REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS.

EL ALDOSE ANTONIO RODRIGUEZ SALAS



INFORME DE SECRETARÍA.

INFORME SOBRE PROPUESTA DE GESTIÓN URBANÍSTICA POR COMPENSACIÓN EN PLAN PARCIAL LA VEGA. R-4

ANTECEDENTES:

Un grupo de propietarios que representa más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución ha presentado solicitud de gestión por el sistema de compensación.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

El artículo 129 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dispone:

"1.- En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.

2.- Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 138 de esta Ley.

3.- Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente y durante el período de información pública, tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan.

A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del

aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate".

El artículo 131 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dispone:

"1.- En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, el Alcalde, previo los informes técnicos precisos, someterá al Pleno propuesta de adopción de cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de planeamiento, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica.

b) Aprobación de la misma, inicio del establecimiento del sistema y, en su caso, aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación, cuando en la iniciativa presentada estén incorporados más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados.

c) Aprobación previa de la misma con apertura inmediata de información pública por el plazo que proceda para la presentación de alegaciones, con citación personal de los propietarios afectados que no la hayan suscrito, quienes podrán comparecer a los solos efectos de adherirse a la misma, cuando la iniciativa presentada no cuente con la adhesión de propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados.

Durante la información pública cualquier interesado en asumir la gestión como agente urbanizador podrá anunciar su intención de formular alternativa en el período que se establezca al efecto, prestando caución en la cuantía que se determine reglamentariamente. La no presentación en el plazo que se fije de la alternativa anunciada determinará la pérdida de la caución a favor del municipio.

2.- En los casos previstos en la letra c) del apartado anterior, dentro del plazo de un mes tras la finalización de la información pública y previos los informes sobre las alegaciones y demás circunstancias producidas, el municipio adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

A) Su aprobación, inicio del establecimiento del sistema y aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación:

a) Cuando la iniciativa presentada haya alcanzado, durante el período de información pública, la adhesión de un número de propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie del sector o, en su caso, unidad de ejecución.

b) Cuando durante la información pública no se haya producido anuncio alguno de presentación de alternativa con prestación de la caución preceptiva, incluso si en dicho período la iniciativa no hubiera alcanzado la adhesión mínima prevista en la letra anterior.

B) Fijación del plazo, no inferior a veinte días, para presentar las alternativas anunciadas en el período de información pública señalado en la letra c) del apartado anterior, con determinación, sobre la base de la iniciativa presentada, de las condiciones mínimas que dichas alternativas deban cumplir.

3.- Finalizado el plazo de presentación de alternativas conforme a la letra B) del apartado anterior y previo estudio e informe de todas las presentadas, el municipio deberá, dentro del mes siguiente, adoptar cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) Aprobación de la alternativa que integre más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución e inicio del establecimiento del sistema mediante aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación.

b) En otro caso, aprobación de la alternativa que estime más procedente al interés general, teniendo en cuenta, en su caso, las soluciones de gestión, ejecución y ordenación urbanística planteadas, y la superficie de suelo de los propietarios que respalden la alternativa. De igual forma, se procederá a la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación de la alternativa seleccionada.

Cuando junto con la alternativa se hubieran presentado el instrumento de planeamiento de desarrollo o el proyecto de urbanización, la resolución que se adopte podrá decidir asimismo sobre su aprobación.

4.- El municipio podrá establecer y exigir el pago de una tasa por el examen, tramitación y resolución de las iniciativas a que se refiere este artículo".

El artículo 130 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dispone:

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

- a) El propietario único, iniciando el expediente de Reparcelación.
- b) La totalidad de los propietarios, mediante convenio urbanístico conforme a lo previsto en el artículo 138 de esta Ley.
- c) Los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, conforme se establece en el apartado siguiente.
- d) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio, mientras no se haya establecido el mismo en virtud de alguna de las iniciativas de las letras anteriores.

2.- En los supuestos previstos de las letras c) y d) del apartado anterior, las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

A) Los estatutos y las bases de actuación del sistema, que contendrán, además de las determinaciones que se establezcan reglamentariamente, las siguientes:

- a) La previsión de incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.
- b) La previsión de que los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.
- c) La previsión de que los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a Reparcelación forzosa.
- d) Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.
- e) Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a Reparcelación forzosa.

f) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación.

g) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

B) Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento o fijados por el municipio.

C) La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación.

D) Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, así como la del agente urbanizador, en su caso.

3.- A la documentación señalada en el apartado anterior, podrá añadirse para su tramitación simultánea la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización".

La documentación examinada cumple los requisitos arriba señalados.

CONCLUSIÓN:

PROCEDE INICIAR EL TRÁMITE PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA POR COMPENSACIÓN EN PLAN PARCIAL LA VEGA. R-4

En Jun a veintidós de mayo de 2006.

LA SECRETARIA