

**PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE
COMPENSACIÓN DEL API-12, “CORTIJO GRANDE”, DEL P.G.O.U. DE LOS
BARRIOS (CÁDIZ).**

MAYO DE 2022

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	1/18



ÍNDICE

BASE 1ª: AMBITO TERRITORIAL	4
BASE 2ª: FINALIDAD DE LAS BASES	4
BASE 3ª: LAS BASES COMO TECNICA REDISTRIBUTIVA	4
BASE 4ª: OBLIGATORIEDAD.....	4
BASE 5ª: OPCIONES DE LOS PROPIETARIOS FRENTE A LA INICIATIVA DE COMPENSACION.....	5
BASE 6ª: REGIMEN DE LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS CON PLENITUD DE DERECHOS Y OBLIGACIONES	5
BASE 7ª: REGIMEN DE LOS PROPIETARIOS SUJETOS VOLUNTARIAMENTE A REPARCELACIÓN (Reparcelados por opción)	6
BASE 8ª: REGIMEN DE LOS REPARCELADOS FORZOSOS	6
BASE 9ª: OFERTA DE ADQUISICION	6
BASE 10ª: OFERTA DE COMPENSACION DE COSTES DE URBANIZACIÓN POR APROVECHAMIENTO	7
BASE 11ª: VALORACION DE FINCAS APORTADAS	8
BASE 12ª: FINCAS A EXPROPIAR Y SU VALORACION	8
BASE 13ª: VALORACION DE LOS DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS.....	9
BASE 14ª: VALORACION DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE.....	10
BASE 15ª: CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS.....	11
BASE 16ª: CONTRATACION DE LAS OBRAS URBANIZACION	11
BASE 17ª: PLAZOS Y FORMAS DE PAGO DE CUOTAS	12
BASE 18ª: EXPROPIACION O REPARCELACIÓN FORZOSA POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES	12
BASE 19ª: ENAJENACION DE TERRENOS POR LA JUNTA.....	13
BASE 20ª: RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACION	13
BASE 21ª: AFECCION REAL DE LOS TERRENOS	14
BASE 22ª: CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS RESULTANTES	14
BASE 23ª: DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS	14
BASE 24ª: CUANTIA Y FORMA DE LA ADJUDICACION DE FINCAS	

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	2/18



RESULTANTES.....	14
BASE 25ª: MOMENTO, CRITERIOS Y PROCEDIMIENTO DE LA ADJUDICACION.....	15
BASE 26ª: COMPENSACION A METALICO EN LA ADJUDICACION.....	16
BASE 27ª: MOMENTO DE EDIFICACION DE LOS TERRENOS	16
BASE 28ª: CONSERVACION DE LA URBANIZACION HASTA SU ENTREGA AL AYUNTAMIENTO	17
BASE 29ª: TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS	17
BASE 30ª: PRESUPUESTO ESTIMADO DE GASTOS DE URBANIZACIÓN	17

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	3/18



BASE 1ª: AMBITO TERRITORIAL

Las presentes Bases de Actuación, se refieren a la Junta de Compensación del ámbito de actuación delimitado en el API-12, “Cortijo Grande”, del Plan General de Ordenación Urbana de Los Barrios (Cádiz), aplicándose sobre los terrenos comprendidos en su delimitación, cuyo ámbito se define en el art. 5 de los Estatutos por los que se rige.

BASE 2ª: FINALIDAD DE LAS BASES

Su finalidad es la de reglamentar el modo y la forma de incorporación a la Junta de los interesados, establecer los criterios de valoración de las fincas aportadas y las de resultado, así como de las instalaciones, plantaciones y edificaciones a suprimir y de los derechos reales o personales a extinguir, fijar las normas para la equidistribución de los beneficios y cargas urbanísticas mediante el oportuno proyecto de reparcelación, y los presupuestos de contratación de la obra urbanizadora, su recepción y conservación, establecimiento de cuotas y normas para su exacción.

BASE 3ª: LAS BASES COMO TECNICA REDISTRIBUTIVA

1.- La función de estas Bases, como técnica de reparto de beneficios y cargas, es la de contener un conjunto de normas que, en el marco de la técnica reparcelatoria regulada en los arts. 100 y siguientes Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en lo sucesivo, L.I.S.T.A) permitan mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de las aportaciones y adjudicaciones y su distribución equitativa.

2.- En su momento y en desarrollo de estas Bases se formulará el proyecto de reparcelación que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de terrenos.

BASE 4ª: OBLIGATORIEDAD

1.- La aprobación definitiva de estas Bases por el Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de terrenos y derechos edificatorios a la Junta de Compensación supone que los miembros de la entidad aceptan, como normas de necesaria

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	4/18



observancia, todas las reglas y criterios previstos en ellas, quedando por tanto plenamente obligados.

2.- La obligatoriedad de las Bases no impiden su modificación siempre que ésta sea votada en Asamblea General por miembros que representen más de la mitad de las cuotas de participación en la Junta y, previa la tramitación correspondiente, sea aprobada por el Ayuntamiento.

BASE 5ª: OPCIONES DE LOS PROPIETARIOS FRENTE A LA INICIATIVA DE COMPENSACION

1.- Los propietarios de terrenos o de derechos edificatorios incluidos en el ámbito que no hayan promovido la iniciativa de compensación que ha dado origen al procedimiento, podrán optar entre las siguientes alternativas:

- a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación con plenitud de derechos y obligaciones, abonando los costes de urbanización y gestión propios, así como la cuota que les corresponda en los costes correspondientes a los expropiados y a los reparcelados por opción y forzosos.
- b) Incorporarse a la Junta de Compensación haciendo constar su voluntad de satisfacer los costes de urbanización y gestión mediante aportación de parte del aprovechamiento lucrativo o de las fincas resultantes que deban serle adjudicadas y según liquidación que se practicará conforme a las presentes bases.
- c) No participar en la gestión del sistema y solicitar la expropiación de su propiedad siendo en este caso beneficiaria la Junta de Compensación.

2.- Los propietarios no promotores que no lo hubieren hecho con anterioridad habrán de manifestar la elección de su preferencia durante el periodo de información pública de los Estatutos y Bases de Actuación.

3.- Los propietarios que no opten en tiempo legal por alguna de las alternativas anteriores, quedarán sujetos al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

BASE 6ª: REGIMEN DE LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS CON PLENITUD DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

1.- Los propietarios que han promovido la presente iniciativa de compensación y los que opten por adherirse a la Junta en idénticas condiciones, quedan obligados a abonar en dinero los costes de urbanización y de gestión propios así como a sufragar

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	5/18



los gastos correspondientes a los propietarios que opten por la venta o expropiación de sus terrenos y los correspondientes a los reparcelados por opción o forzosos.

2.- Quienes se hallen en esta situación acrecerán su aprovechamiento en proporción a la superficie de su finca aportada, incorporando el aprovechamiento correspondiente a las fincas adquiridas o expropiadas por voluntad de sus propietarios, el que proceda de la compensación de gastos de urbanización y gestión a reparcelados por opción o forzosos y el que tenga origen en la expropiación forzosa.

BASE 7ª: REGIMEN DE LOS PROPIETARIOS SUJETOS

VOLUNTARIAMENTE A REPARCELACIÓN (Reparcelados por opción)

1.- Ostentan la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, ejerciendo su derecho a voto con sujeción a lo previsto en el art. 14 de los Estatutos.

2.- El proyecto de reparcelación reducirá el aprovechamiento atribuible a la finca aportada del propietario acogido a la modalidad que se regula en la presente Base, conforme a lo establecido en la Base 10.1.

3.- El propietario quedará sujeto al saldo de la cuenta de liquidación definitiva.

BASE 8ª: REGIMEN DE LOS REPARCELADOS FORZOSOS

1.- Carecen de la condición de miembros de la Junta de Compensación, no obstante lo cual gozarán del derecho de formular alegaciones en el trámite interno de aprobación del proyecto de reparcelación así como en el expediente de liquidación definitiva del sistema.

2.- En cuanto a la efectividad y liquidación de sus derechos y obligaciones urbanísticos les será de aplicación lo dispuesto en la Base anterior.

BASE 9ª: OFERTA DE ADQUISICION

1.- Cualquiera de los propietarios no promotores del sistema puede enajenar los terrenos de su propiedad a la Junta de Compensación a razón de 50 € por metro cuadrado de suelo originario.

2.- La comunicación de esta opción a la Administración actuante o a los promotores de la iniciativa en el domicilio que consta en los Estatutos, perfeccionará la compraventa por oferta y aceptación, e implicará el traslado de la posesión a la Junta de Compensación en constitución, viniendo obligado el aceptante de la oferta

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	6/18



a formalizar en documento público la transmisión a solicitud de la Junta.

3.- Los promotores de la iniciativa vendrán obligados a satisfacer el precio resultante tras la aprobación por la Administración actuante del proyecto de reparcelación, produciéndose por este instrumento la atribución del aprovechamiento correspondiente a la finca transmitida a favor de los miembros de la Junta que se encuentren en la situación de la Base 6ª.

4.- En el caso de que en la finca del propietario que acepte la oferta de adquisición existan elementos materiales de cualquier naturaleza que hayan de ser demolidos para la ejecución del plan, su valor se definirá en el Proyecto de Reparcelación, realizándose su pago a la aprobación del mencionado instrumento de equidistribución.

5.- La presente oferta será válida, única y exclusivamente, durante el plazo establecido legalmente en el artículo 101.3 de la L.I.S.T.A.

BASE 10ª: OFERTA DE COMPENSACION DE COSTES DE URBANIZACIÓN POR APROVECHAMIENTO

1.- Los propietarios no promotores pueden manifestar su voluntad de participar en el sistema mediante la cesión de parte de su aprovechamiento a favor de la Junta en compensación liberatoria de las cargas que le correspondan.


Los promotores de la iniciativa se ofrecen a compensar los gastos de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables, a razón de 100 €/m² de techo. Esta oferta se aplicará igualmente a personas propietarias que puedan quedar sujetas a reparcelación forzosa.

2.- La comunicación de sujetarse a esta opción efectuada a la Administración actuante o a los promotores en el domicilio societario, perfeccionará el convenio en los términos precedentes, viniendo obligado el aceptante de la oferta a formalizar en documento público la entrega de aprovechamiento a solicitud de la Junta de Compensación.

3.- En estos supuestos, el proyecto de reparcelación atribuirá el aprovechamiento diferencial que corresponda mediante adjudicación de parcelas urbanizadas.

4.- Las parcelas de resultado de estos propietarios quedarán libres de la afección a la carga urbanística por haberla compensado anticipadamente.

5.- La presente oferta será válida, única y exclusivamente, durante el plazo establecido legalmente en el artículo 101.3 de la L.I.S.T.A.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003			
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS			
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	7/18	

BASE 11ª: VALORACION DE FINCAS APORTADAS

- 1.- El derecho de cada propietario será proporcional a la superficie de la finca que aporta en relación con la totalidad de las comprendidas en la unidad de ejecución.
- 2.- Para la tramitación de los proyectos de Estatutos y Bases y funcionamiento de la Junta se atenderá a las superficies de fincas derivadas de la titulación. La redacción del proyecto de reparcelación, requerirá comprobaciones definitivas y, la realización de un estudio técnico-jurídico practicado al efecto. En caso de discordancia entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta sobre aquéllos.
- 3.- En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, de parte de él o señalamiento de lindes, se estará a lo dispuesto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en lo sucesivo, R.D. 1093/1997).

BASE 12ª: FINCAS A EXPROPIAR Y SU VALORACION

- 1.- La Junta tendrá la consideración jurídica de beneficiaria en los supuestos de expropiación a propietarios que en tiempo legal lo hubieran solicitado o para los que procediera imperativamente por causa legal. Conforme a lo dispuesto en el art. 120 de la L.I.S.T.A., la administración actuante podrá optar entre el procedimiento de tasación conjunta o el regulado en la Ley de Expropiación Forzosa.
- 2.- Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se valorarán de acuerdo con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y el Reglamento de Valoraciones aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.
- 3.- Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa están exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos o cualesquiera otro que sustituya a los indicados.
- 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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	8/18



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.

5.- En el supuesto de que la finca expropiada estuviera gravada con cargas, el justiprecio podrá realizarse separando el de cada uno de los de los derechos que concurran en el dominio para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos o bien, valorar el inmueble en su conjunto consignando su importe en el órgano judicial competente para que éste fije y distribuya la proporción que a cada cual corresponda.

**BASE 13ª: 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 dichas cargas son susceptibles de subrogación real, pasarán a gravar las fincas 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 dispuesto en el art. 12 del R.D. 1.093/97.

3.- La ejecución de la Unidad comporta la extinción de las servidumbres prediales incompatibles con ella y la de los arrendamientos urbanos y rústicos existentes sobre las fincas.

Para la valoración de servidumbres prediales, derechos reales sobre fincas y derechos personales, se estará, a las Disposiciones Generales sobre expropiación forzosa según la naturaleza del derecho a expropiar y, subsidiariamente, se aplicarán las normas del derecho Administrativo, Civil o Fiscal aplicables.

4.- Para la expropiación y valoración se abrirá el correspondiente expediente conforme a la Ley de Expropiación Forzosa siendo expropiante el Ayuntamiento y beneficiaria la Junta, indemnizándose la extinción de servidumbres y de

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003			
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS			
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	9/18	

arrendamientos.

5.- Los derechos de arrendamiento y servidumbres que sean incompatibles con la ejecución de la Unidad deberán extinguirse con el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, considerándose a todos los efectos como gastos de urbanización la indemnización que corresponda.

**BASE 14ª: VALORACION DE EDIFICACIONES, OBRAS,
PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE**

1.- Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos legalmente existentes sobre las fincas aportadas que no puedan conservarse, se valorarán de conformidad con los criterios previstos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en el Reglamento de Valoraciones aprobado por el Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, siempre que concurran en los elementos a valorar las condiciones de legalidad que dichos preceptos establecen.

2.- Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situadas en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3.- En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuye una valoración propia, de necesaria compensación, atendido su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

4. - Las cantidades por las que un juntacompensante resulte acreedor por cualquier concepto, serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, sin necesidad de esperar a la liquidación definitiva, con las cantidades por las que pueda resultar deudor. A modo enunciativo, se determina que son compensables entre sí, y de unos conceptos con otros distintos, los importes acreedores o deudores que puedan surgir como consecuencia de:

- Indemnizaciones resultantes por edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse, así como cualesquiera otras,
- Cantidades que resulten por las diferencias de adjudicación (excesos o defectos de adjudicación).
- Los gastos de urbanización.
- Cualesquiera otras cantidades de las que resulte deudor o acreedor el miembro de la Junta de Compensación por cualquier concepto.

5. - Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que deban

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	10/18



desaparecer, el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio, quedando la Junta facultada desde ese momento para proceder a su eliminación material.

BASE 15ª: CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS

1. - La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado en el Proyecto de Urbanización o de las fases o partidas que vaya 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.

2. - Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, bien mediante un cuadro de equivalencia entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan - ya se determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se entregarán -, bien por remisión de precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

3. - La participación de la empresa disminuirá la de los restantes miembros de la Junta, salvo que alguno opte por realizar en dinero su aportación con lo cual mantendrá íntegro el aprovechamiento lucrativo que le pertenezca en adjudicación.

BASE 16ª: CONTRATACION DE LAS OBRAS URBANIZACION

1. - La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

2. - En otro caso, la ejecución será por la empresa o empresas que se determine en virtud del acuerdo de la Asamblea General, a través de concurso o concurso-subasta, subasta o adjudicación directa.

3. - En cualquiera de los casos, en el contrato de ejecución de obras se hará constar todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico:

- a) El compromiso de la empresa adjudicataria de ajustarse en el plazo y

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	11/18



- modo de ejecución al Proyecto de Urbanización y de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento y de la Junta con respecto de las obras.
- b) Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.
 - c) Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.
 - d) La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial como garantía de una ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras por la Administración actuante.
 - e) La no transmisión de la posesión de la obra a la empresa urbanizadora, de modo que la rescisión o resolución del contrato de obras, cuando proceda, sea por incumplimiento sea por voluntad del dueño o por cualquier imposibilidad sobrevenida, resulte eficaz y pueda la Junta continuar la obra por sí o por medio de otro contratista.


BASE 17ª: PLAZOS Y FORMAS DE PAGO DE CUOTAS

1. - Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan conforme a los Estatutos y salvo acuerdo en contrario, serán satisfechas en metálico en el plazo máximo que establezca la Asamblea General.
2. - Transcurrido este plazo entrarán en juego los efectos que establecen el número 3 del art. 33 de los Estatutos.
3. - Las cuotas no serán exigibles para aquellos propietarios que a su tiempo hubieren optado por satisfacer sus obligaciones urbanísticas mediante cesión de aprovechamiento.

BASE 18ª: EXPROPIACION O REPARCELACIÓN FORZOSA POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

1.- Con independencia de los supuestos de expropiación a instancia del propietario ejercitada en tiempo legal, es procedente también ésta 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 art. 34 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio o judicial para el cobro de alguna otra cuota.
- En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003			
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS			
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	12/18	

obligaciones que señala el art. 16 de los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

2. – El incumplimiento de las obligaciones ordinarias por el propietario podrá dar lugar a que la Junta lo someta al régimen de reparcelación forzosa, según previene el art. 101.4 de la L.I.S.T.A.

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 la cancelación del expediente expropiatorio o reparcelatorio, siendo de cuenta del moroso todos los gastos originados a consecuencia de la iniciación del referido expediente.

BASE 19ª: ENAJENACION 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 titular fiduciaria de ellas, 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.

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 atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la superficie total aportada por los miembros de la Junta.

3. - Si la transmisión 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 acordará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros.

4. - Tanto para el caso de enajenación de terrenos como para gravar las fincas, será necesario el oportuno acuerdo de la Asamblea General, en el cual incluso se podrá fijar el precio de venta respecto del primer caso.

BASE 20ª: RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACION

1.- La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local.

2.- La Junta será responsable de la conservación de las obras hasta su recepción en las condiciones previstas en el art. 97 y 98 de la L.I.S.T.A.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	13/18



3. – En caso de falta de urbanización, la administración actuante podrá proceder a incoar expediente conducente a la sustitución del sistema de compensación por otro de actuación pública conforme a lo previsto en el art. 104 de la L.I.S.T.A.

BASE 21ª: AFECCION REAL DE LOS TERRENOS

1. - De acuerdo con lo previsto en el art. 102.4 de la L.I.S.T.A., 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, mediante certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en la 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 en los términos del art. 20 del R.D. 1.093/97, sin perjuicio de lo dispuesto en la Base 10ª.4.

BASE 22ª: CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS RESULTANTES

Las parcelas con aprovechamiento lucrativo se valorarán en proporción al aprovechamiento expresado en metros cuadrados de techo que en la reparcelación se les atribuya, con aplicación de los coeficientes de ponderación por tipología contenidos en el planeamiento que se ejecuta.


BASE 23ª: DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS

1.- La distribución de beneficios, cargas o pérdidas resultantes de la actuación urbanística de la Junta de Compensación, se hará atendiendo a la cuota de participación que cada propietario tenga en la Entidad.

2.- La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras, que participarán en la forma indicada en estas Bases.

3. - La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.

BASE 24ª: CUANTIA Y FORMA DE LA ADJUDICACION DE FINCAS


CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003			
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS			
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	14/18	

RESULTANTES.

1. - La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora se hará entre los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a sus participaciones, conforme a las presentes Bases.
2. - Las zonas no edificables de cada una de las parcelas se adjudicarán junto con las superficies edificables de las mismas.
3. - Cuando por ser inferior el número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas o por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la Junta, no sea posible la atribución de finca independiente, se adjudicarán en proindiviso, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada propietario, salvo que se acuerde la adjudicación en dinero, de acuerdo con lo prevenido en la Base 26ª.

BASE 25ª: MOMENTO, CRITERIOS Y PROCEDIMIENTO DE LA ADJUDICACION

1. - La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación hecha por el órgano administrativo actuante, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de documento público, con el contenido reseñado en el art. 113 Reglamento de Gestión Urbanística y con sujeción a lo establecido en el R.D. 1.093/97, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, gozando tales adjudicaciones de las exenciones fiscales legalmente establecidas.
2. - En la formulación del proyecto reparcelación se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán en favor de quien los reúna, el siguiente orden de preferencia:
 - a) Que la finca a adjudicar esté situada en lugar próximo a la finca o fincas aportadas por el peticionario.
 - b) Que su participación permita la adjudicación de finca independiente.
- 3.- Cuando el valor del derecho de un beneficiario en la reparcelación no alcance o bien 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 planeamiento en ejecución.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003			
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS			
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	15/18	

BASE 26ª: COMPENSACION A METALICO EN LA ADJUDICACION

1. - Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o el exceso se compensarán en metálico.
2. - El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General y se reflejarán en el proyecto de reparcelación las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.
3. - A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución a empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación de dinero, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación "in natura", determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total.

BASE 27ª: MOMENTO DE EDIFICACION DE LOS TERRENOS

1. - No podrá construirse sobre los terrenos adjudicados hasta que los mismos tengan la condición legal de solares o, en su caso, haya adquirido firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación.
2. - No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución podrán solicitar licencia de edificación y construir, si se obtiene ésta, antes de que adquirieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:
 - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - b) Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
 - c) Que se preste caución en cantidad suficiente para asegurar la ejecución de la urbanización.
 - d) Que se garantice ante la Junta de Compensación, en la cuantía y condiciones que ésta estime pertinentes, los posible perjuicios que se puedan causar a la urbanización como consecuencia de la ejecución de las obras de edificación.
3. - En el caso de que convenga a los intereses de la Junta la edificación de algún terreno por cuenta de la misma y aunque ello no esté previsto en los Estatutos, podrá acordarse así en Asamblea General, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	16/18



BASE 28ª: CONSERVACION DE LA URBANIZACION HASTA SU ENTREGA AL AYUNTAMIENTO


1. - Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de cuotas de conservación.
2. - En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de los terrenos respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes.

BASE 29ª: TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS

1. - El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación producirá la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el Plan, así como los de concreción del diez por ciento del aprovechamiento, urbanizados.
2. - La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá conforme a lo establecido en el artículo 97 de la L.I.S.T.A.
3. - La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración actuante se formalizará en escritura pública o en documento expedido por la misma con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos y la cesión de obras e instalaciones se reflejará en acta que suscribirá con la Junta de Compensación.

BASE 30ª: PRESUPUESTO ESTIMADO DE GASTOS DE URBANIZACIÓN

Según estudios contratados al efecto por los promotores de la iniciativa de la actuación, se estima como Presupuesto total de gastos de urbanización la cantidad de 3.640.749,67 euros.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003			
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS			
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	17/18	

Ayuntamiento de Los Barrios
01/06/2022 18:47
E2022007079

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Fecha	01/06/2022 18:47:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7D4WDTBNJ43WOO3UWHD42TAU	Página	18/18

