

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Molina de Segura

2002 Anuncio de aprobación definitiva del proyecto de estatutos y bases para la constitución de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Sector "ZI2-M2". (Expte. 000878/2021-0736 – Mytao 2021/8942).

Concejalía: Urbanismo

Tipo Exp: Estatutos y Bases

Interesado: Infagarro SL

Situación: ST Sector ZI2-M2

Nº Expediente: 000878/2021-0736

La Junta de Gobierno Local, sesión Extraordinaria de urgencia, celebrada el día 24 de marzo de 2022, la misma adoptó, entre otros el acuerdo de aprobar, con carácter definitivo el proyecto de Estatutos y Bases (presentado en registro el 12-05-2021) para la constitución de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación única del Sector "ZI2-M2", promovido por Infagarro, S.L y otros, siendo el texto integro del acuerdo el siguiente:

"4. EXPEDIENTE 2021/8942:

Proyecto de estatutos y bases para la constitución de la Junta de Compensación de la unidad de actuación única del sector "ZI2-M2", promovido por Infagarro, S.L. y otros. Aprobación definitiva.

Vista la propuesta contenida en el expediente núm. 2021/8942 de la Concejalía de Contratación, que copiada literalmente, dice:

"En relación con el expediente de referencia, y visto el informe jurídico de fecha 23/03/2022, emito la siguiente propuesta, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, con base en los siguientes,

Antecedentes:

Primero: En fecha 2 de noviembre de 2021, la Junta de Gobierno Local acordó en sesión ordinaria, aprobar, con carácter inicial, el proyecto de Estatutos y Bases para la constitución de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación única del Sector "ZI2-M2", promovido por Infagarro, S.L. y otros, someter el expediente a información pública por plazo de un mes, notificarlo a los propietarios y titulares que consten en catastro y, en su caso, en el registro de la propiedad, y anunciarlo en el BORM y en la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Segundo: En fecha 7 de diciembre de 2021, el promotor ha ingresado la tasa por la realización de la actividad administrativa por importe de 576,02 €.

Tercero: Dicho acuerdo fue publicado en el BORM n.º 9 de 13 de enero de 2022 y notificado a todos los titulares catastrales, siendo la última notificación la efectuada a través del BOE n.º 35, de 10 de febrero de 2022.

Cuarto: En fecha 22 de marzo de 2022, se certifica que durante el periodo de exposición pública, no se han presentado alegaciones.

Fundamentos jurídicos

Legislación aplicable:

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia:

Artículo 199. Elaboración y aprobación de los programas de actuación

Artículo 206. Sistema de compensación

Artículo 207. Iniciativa y estatutos

- R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión

Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

Artículos 161-165. Constitución de la Junta de Compensación

Artículo 166 y 167. Estatutos y Bases de actuación

- R.D. 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.

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local:

Artículos 21 al 23

- Decreto de Alcaldía de 11 de febrero de 2021, Cuarto a). Delegación de atribuciones a la Junta de Gobierno Local.

- Ordenanza III.5 reguladora de la tasa por la realización de la actividad administrativa y de expedición de documentos administrativos:

Artículo 6, epígrafe tercero 13.

Consideraciones jurídicas:

El Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector ZI2-M2, fue aprobado definitivamente por acuerdo de Plano de fecha 27 de septiembre de 2021 (Exp. 632/2013-0717). El Programa de Actuación tramitado junto al Plan Parcial no incorporaba un Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación, ya que no era exigible al tratarse de un planeamiento previo a la entrada en vigor de la LOTURM, y cuyas determinaciones y contenido eran acordes con el TRLSRM.

Según el informe del Ingeniero de Caminos Municipal se puede tramitar de acuerdo con el art. 207.4 de la LOTURM.

Dicho artículo dispone que: "No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los estatutos podrán modificarse mediante un procedimiento abreviado que cumplirá los siguientes trámites:

a) Solicitud presentada por un número de propietarios que representen, al menos, el cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de actuación.

b) El ayuntamiento aprobará inicialmente el proyecto de modificación y lo someterá a un trámite de información pública de 20 días de duración mediante su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y en la sede electrónica del ayuntamiento.

c) El acuerdo de aprobación inicial se notificará individualmente a los propietarios y se les otorgará un trámite de audiencia de 15 días.

d) Concluidos los trámites de audiencia y de información pública, el ayuntamiento aprobará definitivamente la modificación de los estatutos y

publicará el acuerdo en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y en la sede electrónica del ayuntamiento.”

Sin embargo, el artículo 199.3 de la LOTURM, establece la tramitación de los Programas de Actuación junto con el Proyecto de Estatutos, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, y es el siguiente:

“a) Corresponde al ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un período de información pública de un mes, que se notificará a los propietarios y titulares que consten en el Catastro, y, en su caso, en el Registro de la Propiedad, y se anunciará en el Boletín Oficial de la Región y en la sede electrónica del ayuntamiento.

b) Concluida la información pública, corresponderá al ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, lo que se notificará a los propietarios y a los titulares afectados y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de la Región.

c) Los proyectos de urbanización y de reparcelación podrán ser tramitados y aprobados conjuntamente con el programa de actuación.”

Según lo expuesto y al vista de que no se trata de una modificación de Estatutos, se cree conveniente la tramitación más garantista, que es la que establece el artículo 199 de la LOTURM.

La presentación de los Estatutos y Bases se realiza por propietarios del sector que poseen más del 50% de la propiedad de los terrenos del ámbito, por lo que, de acuerdo con el artículo 207 de la LOTURM, están legitimados para impulsar el desarrollo de la actuación por el sistema de compensación.

Según los artículos 166 y 167 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

“Los estatutos de las Juntas de Compensación contendrán, cuando menos, las siguientes circunstancias:

- a) Nombre, domicilio, objeto y fines.
- b) Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúe.
- c) Expresión del polígono o unidad de actuación que constituye su objeto.
- d) Duración.

e) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta, que no podrán ser más gravosos para unos propietarios que para otros. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaron representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante.

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.

f) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta empresas urbanizadoras si expresamente se previera la posibilidad de su participación. Estas estarán representadas por una sola persona.

g) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos.

h) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno, y administración, requisitos y forma de la adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho o interés económico de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.

i) Derechos y obligaciones de sus miembros.

j) Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones que con carácter tanto ordinario o extraordinario pudieran acordarse.

k) Expresión de los recursos que con arreglo a la Ley sean procedentes contra los acuerdos de la Junta.

l) Normas sobre su disolución y liquidación.”

“1. Las bases de actuación contendrán las determinaciones siguientes:

a) Criterios para valorar las fincas aportadas, que podrán ser distintos de los establecidos para la reparcelación en la Ley del Suelo, cuando así se acuerde por unanimidad.

b) Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas.

c) Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deberán derruirse o demolerse.

d) Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.

e) Procedimiento para contratar la ejecución de las obras en urbanización y, en su caso, las de edificación.

f) Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento del polígono o unidad de actuación.

g) Reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.

h) Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos.

i) Reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta este facultada para edificar y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.

j) Forma y plazos en que los propietarios de terreno o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la Junta, bien en metálico, bien en terrenos o en industria, en su caso.

k) Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

l) Supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación.

m) Momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, sin perjuicio de la solicitud de licencia al ayuntamiento en cuyo territorio se efectúe la actuación.

n) Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la Junta.

2. Las bases de actuación podrán contener además las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en los proyectos de urbanización que se redacten.”

Para la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases es competente la Junta de Gobierno Local de conformidad con el Decreto de Alcaldía de 11 de febrero de 2021, Cuarto a), en relación con el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Visto cuanto antecede y de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se propone la adopción de los siguientes:

Acuerdos:

1.º Aprobar, con carácter definitivo, el proyecto de Estatutos y Bases (presentado en registro el 12-05-2021) para la constitución de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación única del Sector “ZI2-M2”, promovido por Infagarro, S.L. y otros.

2.º Publicarlo en el BORM, así como en la sede electrónica y notificarlo a los propietarios, a los titulares afectados y a quienes hubieran presentado alegaciones”.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los reunidos, adoptó el acuerdo de aprobar la propuesta que ha quedado transcrita en todos sus términos.”

El proyecto de modificación aprobado puede consultarse en la siguiente dirección de la sede electrónica del Ayuntamiento:

http://sedeelectronica.molínadesegura.es/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=734:estatutos-y-bases-para-constitucion-junta-compensacion-de-la-ua-unica-sector-zi2-m2-promovido-por-infagarro-sl-y-otros&Itemid=610

Recursos que puede utilizar:

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que lo ha dictado, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al que se produzca la notificación de este acto, considerando desestimado el recurso si, transcurrido un mes desde la fecha de la interposición no se hubiera dictado y notificado resolución, conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, a partir del día siguiente a la notificación de este acto, ante el órgano jurisdiccional competente, de acuerdo con lo establecido en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Molina de Segura, 8 de abril de 2022.—El Alcalde, P.D. (Decreto 11/02/2021), la Concejala de Urbanismo, Julia Rosario Fernández Castro.