



## INFORME TÉCNICO

**EXPEDIENTE TIPO:** INFORME OBLIGACIÓN EJECUCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN.

**SITUACIÓN:** POLIGONO 1 SECTOR R-3.

**SOLICITANTE:** SEGUNDO RAMÍREZ PÉREZ.

**EN REPRESENTACIÓN DE:** JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLIGONO 1 DEL SECTOR R-3 CORTIJO CABRERA.

**EXPEDIENTE:** 2021/409367/998-100/00069.

## INFORME TÉCNICO

### Antecedentes.-

A instancias del Excmo. Ayuntamiento de Turre, y como Arquitecto Técnico Municipal, se emite el siguiente informe con respecto a la instancia presentada por D. Segundo Ramirez Perez presidente de la JUNTA DE COMPENSACION DEL POLIGONO 1 DEL SECTOR R-3 CORTIJO CABRERA, en fecha 3 de junio de 2021 con registro de entrada número 1882/2021, en el que solicita “ Informe que digan quien tiene que realizar los trabajos y las obras en el poligono 1 y el reparto de gastos.” , emitiendose el siguiente informe al respecto:

### Informe.-

El Poligono Uno del Plan Parcial del Sector R-3 de las NN.SS. de Turre, Sector SUEO 3.1 del PGOU. Adaptacion Parcial a la LOUA de las NN.SS. , se gestiona mediante el sistema de compensacion.

La Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia determina en su articulo 129 la forma de gestion del sistema.

### **Sección 4.ª El sistema de compensación**

**“Artículo 129. Características del sistema de actuación de compensación.**

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.

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.

2. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento del total de los de urbanización.

3. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente y durante el periodo 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.

4. El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto.

El mismo régimen podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, conforme al procedimiento que se establezca reglamentariamente, salvo que soliciten la expropiación.”

Tal y como se indica en el punto 1 del artículo 129 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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.

**Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación.**

De lo anterior se desprende que quien tiene la obligación de ejecutar las Obras de Urbanización es la Junta de Compensación.

El proyecto de Compensación estableció los propietarios obligados a costear las obras de urbanización y que son según consta en el Proyecto de Operaciones Jurídicas Complementarias al Proyecto de Compensación del Polígono 1 los siguientes:

Sierra Leysure S.L.	44,87 %
Active Retirement Villages LTD	35,05 %
Fortview Properties LTD	1,17 %
Promociones Vera Mojacar y Garrucha.	2,52 %
Promociones Mataix S.A.	4,30 %
Promociones Mataix S.A (Banco Andalucía)	3,55 %
Segundo Ramirez Perez	8,55 %



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
TURRE

Ademas el articulo 134 de la LOUA establece,

**Artículo 134. La Junta de Compensación.**

*1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, al que se refiere el artículo 111 de esta Ley, y la de la constitución de sus órganos directivos, que:*

*a) Asume frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.*

*b) Actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.*

*c) Puede recabar el auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.*

*2. En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora, con objeto de coadyuvar con las personas propietarias, en los términos previstos en el artículo 97 ter. 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 los mismos.*

*3. En los supuestos de gestión por persona propietaria única o por agente urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 130.1.a) y d), no cabrá la constitución de Junta de Compensación. Tampoco será preceptiva su constitución cuando el sistema de actuación sea iniciado por la totalidad de los propietarios, conforme a la letra b) de dicho artículo.*

*4. Del máximo órgano de gobierno de la Junta de Compensación formará parte un representante del Ayuntamiento.*

*5. Contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá deducirse en todo caso recurso ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.*

Tal y como se indica en el punto 1 del articulo 129 de la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucía, *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.*

**Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación.**

Así mismo el apartado 1.a del Artículo 134 de la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucía establece para la Junta de Compensación que esta asume frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

De lo anterior se desprende que quien tiene la obligacion de ejecutar las Obras de Urbanizacion es la Junta de Compensacion.

El proyecto de Compensacion establecio los propietarios obligados a costear las obras de urbanizacion y que son según consta en el Proyecto de Operaciones Juridicas Complementarias al Proyecto de Compensacion del Poligono 1 los siguientes:

Sierra Leysure S.L.	44,87 %
Active Retirement Villages LTD	35,05 %
Fortview Properties LTD	1,17 %
Promociones Vera Mojacar y Garrucha.	2,52 %
Promociones Mataix S.A.	4,30 %
Promociones Mataix S.A (Banco Andalucia)	3,55 %
Segundo Ramirez Perez	8,55 %

#### **Conclusiones.-**

***La Junta de Compensación es la que asume frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de Urbanización, tal y como queda establecido en el artículo 134.1-a de la Ley de Ordenacion Urbanistica de Andalucia, siendo los propietarios obligados a costear las obras de urbanizacion contempladas en el proyecto de Urbanizacion del Poligono 1 del Plan Parcial del Sector R-3 Cortijo Cabrera, según consta en el Proyecto de Operaciones Juridicas Complementarias al Proyecto de Compensacion del Poligono 1 los siguientes:***

Sierra Leysure S.L.	44,87 %
Active Retirement Villages LTD	35,05 %
Fortview Properties LTD	1,17 %
Promociones Vera Mojacar y Garrucha.	2,52 %
Promociones Mataix S.A.	4,30 %
Promociones Mataix S.A (Banco Andalucia)	3,55 %
Segundo Ramirez Perez	8,55 %

Tal es el parecer del técnico que subscribe.

Turre a fecha de la firma electrónica.-

Simón Haro Rubio.

Arquitecto Técnico Municipal.