

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE SANTA ELENA (JAÉN)

2021/1679 *Aprobación definitiva de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación para la constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 1, del núcleo de "Llano de las Carretas".*

Edicto

Don Ramón Coloma González, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Santa Elena (Jaén).

Hace saber:

Que aprobados definitivamente los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación que habrán de regir la constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación a constituir de la Unidad de Ejecución nº 1, del Núcleo de "Llano de las Carretas", por acuerdo plenario de fecha 30 de marzo del 2021, se publica a los efectos del artículo 162.4 del Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Texto íntegro del acuerdo:

Vista la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación para la unidad de ejecución 1 del núcleo "Llano de las Carretas" y los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la unidad de ejecución enumerada anteriormente.

Visto que con fecha 14 de noviembre del 2019, se emite informe por los técnicos de la Diputación Provincial, que entre otros extremos informa que el contenido de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 1 del Núcleo "Llano de las Carretas" del municipio de Santa Elena, se ajustan a lo dispuesto en el artículo 166 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 de Suelo y Ordenación Urbana vigente en base a lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 130 de la LOUA.

Visto que con fecha 19 de diciembre del 2019, el Ayuntamiento Pleno, se aprobó la iniciativa y el establecimiento del sistema así como inicialmente los documentos.

Visto que con fecha 9 de enero del 2020 se inició el trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén nº. 5, de fecha 9 de enero del 2020. Asimismo, y con fecha 14 de enero del 2020 se dio audiencia a los interesados por el plazo de un mes.

Vistas las alegaciones presentadas por: 1- Doña Josefa Rodríguez Cortés; 2- M^a Águeda

Nef Pérez, Doña Julia, Don José Andrés y D^a María del Mar Ming Nef; 3- Don Gabriel Ángeles Martínez Manzano; 4 - Doña Carmen Herrero Rodríguez; 5 - D. Juan José Ruiz García;- Doña Antonia Requena Martínez, Don Gregorio Requena Martínez, Doña Tránsito Requena Martínez, Don Manuel Requena Martínez.

Vistas las adhesiones efectuadas por Don Celedonio Rodenas Jaraíces y Don Casto Martínez Camacho.

Visto que con fecha 26 de marzo se solicita a la Excm. Diputación Provincial de Jaén, informe sobre alegaciones, a los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Núcleo de "Llano de las Carretas" con nº de referencia 19.G02.076.0001, presentados por varios propietarios afectados, requiriendo al Ayuntamiento la remisión de la documentación siguiente, a los efectos de poder realizar el informe relativo a la contestación a dichas alegaciones.

- Acuerdo definitivo por el que se aprueba la constitución de la Junta de Compensación, suscritos por todos los propietarios que se hayan adherido.

- Informe de valoración del precio metro cuadrado que se ha establecido por la Junta de Compensación para el supuesto de indemnización por expropiación o compensación de costes.

- Presupuesto de Ejecución Material de la Obras de Urbanización de la Unidad de Ejecución del Núcleo Llano de las Carretas.

- Visto que con fecha 17 de junio del 2020, se emite informe de valoración por el técnico redactor de los Estatutos y Bases de Actuación, cuyo tenor literal se reproduce:

"1.2.- OBJETO Y ALCANCE DE ESTE INFORME

El presente informe, tiene como objetivo remitir determinada documentación requerida por los servicios técnicos de Diputación a los efectos de responder a determinadas alegaciones.

2.- ACLARACIÓN DE DETERMINADOS PUNTOS 2.1- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

En los estatutos aprobados inicialmente, en el artículo 9.11., se refiere " Se estiman los costes de urbanización, incluidas indemnizaciones, en la cantidad de cuatrocientos noventa y cinco mil euros (495.000 €) ".Sobre estos costes el presupuesto de Ejecución Material de la urbanización se han estimado inicialmente en 375.000 €, teniendo en cuenta que las obras a realizar tendrán el carácter de básicas y algunas de ellas ya están realizadas al tratarse de obras de reforma o adaptación de las instalaciones existentes y se delimitan a las obras de acabado de firmes y distribución de las redes de alumbrado público, saneamiento y agua potable.

2.2.-INFORME DE VALORACIÓN DEL PRECIO M² ESTABLECIDO EN LOS ESTATUTOS PARA EL SUPUESTO DE EXPROPIACIÓN O COMPENSACIÓN DE COSTES.

En los estatutos aprobados inicialmente, en el artículo 9.2 se refiere "9.2 Asimismo, en aplicación del artículo 130.2 A) e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación

Urbanística de Andalucía, en el seno de la Asamblea General de la Junta de compensación se procederá a efectuar una oferta de compensación de costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, a razón de 2,55 €/M² de suelo bruto, y que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa”. E igualmente en el artículo 9.4 se refiere “9.4 Durante el período de información pública al que hace referencia el apartado anterior, los propietarios o copropietarios que, no habiendo suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, y que así lo manifiesten por escrito podrán aceptar la oferta realizada por los promotores de la Junta de Compensación de adquisición de sus terrenos por precio de 2,5485 € por metro cuadrado de suelo inicial aportado (valor básico de repercusión en el polígono, deducido de las ponencias de valores catastrales) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía....”

En dichos estatutos no se fija el valor por expropiación, el cual deberá fijarse en su momento por el Ayuntamiento en el correspondiente proyecto de expropiación individual o conjunta para aquellos propietarios que lo soliciten o que no se incorporen a la Junta de compensación.

En la BASE SEXTA: FINCAS A EXPROPIAR Y SU VALORACIÓN En sus apartados 2 y 3 refiere “2 Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se justipreciarán de acuerdo con lo prevenido en el R.D. Leg. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

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.”

Otra cosa bien diferente es la oferta de compensación de costes de urbanización o de adquisición de terrenos, cuyo precio por metro cuadrado en este caso lo he basado en el VALOR BÁSICO DE REPERCUSIÓN EN EL POLÍGONO, DEDUCIDO DE LAS PONENCIAS DE VALORES CATASTRALES tal y como refiere el art 9.4 de los estatutos, valor que, según consultas de proyectos de expropiación y justiprecios en la provincia de Jaén , se situaría en el doble del valor de expropiación de suelo Rustico (no urbanizado) de la zona de Jaén . Así por ejemplo en el expediente de Expropiación forzosa por razón de urbanismo de la ciudad de Baeza expte. SG/JGL/30/2017, el valor de justiprecio para terrenos similares incluyendo el 5% de apremio sería de 1,57 €/m², para terrenos limítrofes con el núcleo urbano.

En cuanto al procedimiento a seguir, la LOUA en su artículo 161 establece, que “En todas las expropiaciones derivadas de esta Ley, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación, la Administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en los siguientes artículos, o por realizar la expropiación de forma individualizada, conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.”

2.3. Se pide el ACUERDO DEFINITIVO POR EL QUE SE CONSTITUYE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, SUSCRITO POR TODOS LOS PROPIETARIOS QUE SE HAYAN ADHERIDO.

Respecto de esta solicitud, entiendo que es errónea ya que la Junta está en proceso de constitución y en estos momentos se está en la fase de alegaciones al acuerdo de aprobación inicial.

Puede ser que se nos requiera el acuerdo de la junta de propietarios del Llano de las Carretas por el que se vota la participación en la gestión del sistema para el desarrollo de la unidad, es por lo que se adjunta la certificación de la junta extraordinaria que celebró la junta de propietarios con la intención de iniciar el desarrollo del sistema y presentar ante el ayuntamiento la iniciativa. Los 17 comuneros que votaron a favor de presentar la iniciativa de la gestión del sistema representaban un total de 62,00979% del total de la superficie delimitada de la UE1 definitivamente (se adjunta relación de propietarios y sus porcentajes e iniciativa suscrita), actualmente creemos que se han adherido otros propietarios con un 4,45% mas y se adherirán en el siguiente trámite de aprobación al menos otros tantos que no pudieron adherirse, con un 10%.”

Visto el informe del Área de Infraestructuras Municipales de la Diputación Provincial, de fecha 29 de julio del 2020, cuyo tenor literal se reproduce “...En fecha 17 de junio de 2020 se remite por el Ayuntamiento la siguiente documentación: Informe elaborado por D. Sixto García Monsalve aclarando las alegaciones efectuadas a la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de ejecución de la Junta de Compensación, Certificación del Acuerdo de Aprobación de la Junta de Compensación, Certificación de los propietarios adheridos al sistema de Compensación que constituyen más del 50 % de la Unidad de Ejecución. INFORME PRIMERO.- En relación con el PEM de la urbanización se estima, en el Proyecto de Reparcelación, 495.000 €, estimándose inicialmente de 375.000 €, ya que según el técnico redactor de los documentos hay parte de las obras ya realizadas. De forma genérica, para el desarrollo de los sectores con Unidades de Ejecución estimamos unos costes unitarios de 60 €/m² aplicado a la superficie neta de viario de 7.588 m², obtenemos un coste de 455.280 €, en estos costes genéricos se han considerado los capítulos de urbanización al que había que sumarle los costes de la instalación de la depuradora, otra cuestión a considerar por parte del redactor del proyecto de urbanización las obras de urbanización ya realizadas habrá que descontarlas de los costes totales.

Para realizar la reparcelación se parte de unos costes iniciales aproximados y se obtienen unos coeficientes de participación de cada parcela que son los que aplicamos sobre el importe real de las obras de urbanización.

SEGUNDO.- Las fincas a expropiar por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta se valorarán de acuerdo con el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2019) y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. De acuerdo con ambos Decretos, la situación básica del suelo es de no urbanizado, por tanto la valoración de este suelo es como rústico o rural, consultados por los técnicos redactores del informe a otros profesionales (ingenieros agrónomos) que están más en contacto con los precios del suelo rústico nos han dicho que el valor de las tierras destinadas a dehesas (es lo existente en el entorno) oscila entre 3 €/m² y 1,50 €/m² en función de la localización y la calidad de los pastos, los valores que estima el redactor de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la U.E. 1 se encuentran dentro de esta horquilla, por tanto entendemos que son correctos.

TERCERO.- En la Certificación Literal emitida por D.ª Yolanda Reche Luz, con DNI número, como Secretaria de la Junta de Propietarios de la Comunidad de Propietarios Llano de las Carretas, de la localidad de Santa Elena, cuyo CIF es el número G- 23276066, se señala que en el Libro de Actas de la Junta de Propietarios, concretamente, en el Acta de la Junta

Extraordinaria celebrada el día 17 de mayo de 2016, figura suscrita por un porcentaje de propietarios del 62,00979% del total de la superficie delimitada de la UE1.

CONCLUSIÓN: A la vista de la documentación aportada y de la comprobación de los extremos de las valoraciones efectuadas por el redactor de los Estatutos y Bases de Actuación D. Sixto García Monsalve, se puede contestar a los propietarios que han efectuado alegaciones a la aprobación provisional de la Constitución de la Junta de Compensación, que dichas valoraciones se han efectuado correctamente y que se ha aprobado la constitución de la Junta de Compensación con un porcentaje superior al 50% de los propietarios del total de la superficie delimitada de la UE1, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 130 apartado c) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.”

Visto que con fecha 8 de octubre del 2020, se remitió al Ministerio de Fomento, Unidad de Carreteras del Estado en Jaén, proyecto de estatutos y resto de documentación para creación de Junta de Compensación, afecta al Proyecto de Delimitación de Unidad de Ejecución aprobada en Núcleo Llano de las Carretas, a efectos de solicitar autorización e informe sectorial, a los efectos requeridos en escrito con número de referencia 20.J2.008.IG, sin que haya recibido el mismo.

Los presentes enterados de cuanto antecede, por siete votos a favor y ninguno en contra que representa el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación Local, que de derecho es de siete, acuerdan:

PRIMERO. Desestimar las siguientes alegaciones presentadas por 1- Doña Josefa Rodríguez Cortés; 2- M^a Águeda Nef Pérez, Doña Julia, Don José Andrés y D^a María del Mar Ming Nef; 3- Don Gabriel Ángeles Martínez Manzano; 4 - Doña Carmen Herrero Rodríguez; 5 - D. Juan José Ruiz García;- Doña Antonia Requena Martínez, Don Gregorio Requena Martínez, Doña Tránsito Requena Martínez, Don Manuel Requena Martínez. en relación con el expediente relativo a la aprobación de los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación que habrán de regir la constitución y funcionamiento de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Núcleo de “Llano de las Carretas, por los motivos expresados en el Informe del Área de Infraestructura Municipal de la Diputación Provincial_ de fecha 29 de julio del 2020 e informe de valoración de fecha 17 de junio del 2020, emitido por el técnico redactor de los Estatutos y Bases de Actuación, del que se remitirá copia a los interesados junto con la notificación del acuerdo.

SEGUNDO: Aprobar definitivamente los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación a constituir de la Unidad de Ejecución N^o 1, del Núcleo de “Llano de las Carretas”.

TERCERO. Designar como representante del Ayuntamiento en el órgano rector de la Junta de Compensación a Don Ramón Coloma González (Alcalde Presidente).

CUARTO. Publicar íntegramente en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, el presente Acuerdo de aprobación definitiva. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

Asimismo, se notificará individualizadamente a las personas propietarias afectadas por el sistema de actuación y a quienes hubieren comparecido en el expediente (artículo 162.4

RGU). Respecto de los propietarios aún no incorporados, se les requerirá para que en el plazo de un mes ejerciten su derecho a incorporarse a la Junta de Compensación con advertencia de que, de no hacerlo, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación que ostenta la cualidad de beneficiaria de la expropiación (127.1TR76 y 162.5 RGU), al tiempo que se les requerirá para que en el plazo de un mes manifiesten su adhesión o no a la Junta.

QUINTO. Finalizados los plazos anteriores, requerir a los interesados para que constituyan la junta de compensación mediante escritura pública en la que se designará el cargo del órgano rector, que necesariamente recaerá en persona física.

Asimismo, la Resolución estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [dirección <https://santaelena.sedelectronica.es>].”

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el Alcalde de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Jaén, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Santa Elena, 14 de abril de 2021.- El Alcalde-Presidente, RAMÓN COLOMA GONZÁLEZ.