

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Encinas Reales

BOP-A-2025-1371

EDICTO

**DON GABRIEL PRIETO NAVARRO, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ENCINAS REALES (CÓRDOBA),**

**HAGO SABER:**

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 22 de febrero de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** Aprobar el modelo de Bases y Estatutos para las Juntas de Compensación de futuros Planes Parciales de Ordenación que se tramiten en Encinas Reales.

**SEGUNDO.-** Proceder a la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para conocimiento general, cuyo tenor literal es el siguiente:

**<<MODELO GENERAL MUNICIPAL DE BASES DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN**

1.- El artículo 215.6 del Reglamento a la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (RLISTA) aprobado por Decreto 550/2022, contempla la posibilidad de que se prescinda del procedimiento para la aprobación de bases si el Ayuntamiento hubiera aprobado previamente un modelo general y los titulares de derechos reales de la propiedad que formulen la iniciativa hubieran consentido su aplicación.

2.- El proyecto de bases en el sistema de compensación se constituye como un instrumento de gestión urbanística que regula básicamente los compromisos relativos a la urbanización de los propietarios (término en el que incluimos a todos los titulares de derechos reales ex artículo 17.5.a del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, TRLS'15) que asumen la promoción de la actuación, las relaciones entre éstos y las de éstos con la Administración urbanística actuante. (214.1 RLISTA)

3.- Procederá sin necesidad de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación el caso de propietario único (persona física o jurídica, pudiendo incluir en este caso las Comunidades de Propietarios, en la medida que actúen con personalidad jurídica, para los supuestos del artículo 17.5.b TRLS'15), compromiso de todos los propietarios y comunidades proindiviso (212 RLISTA).

4.- También será de aplicación a los supuestos legales en que se considere procedente el establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado; y concretamente cuando aparte del propietario único de la Junta de Compensación existan propietarios de suelos exteriores



adscritos cuyo derecho debe hacerse efectivo en la unidad de ejecución, así como cuando estén incluidos en el ámbito de actuación bienes patrimoniales o demaniales titularidad de las Administraciones Públicas (213.1, párrafo 2 RLISTA).

5.- De conformidad al artículo 214.2 RLISTA, se establecen los siguientes contenidos básicos:

**a) Presupuesto de gastos totales:**

En defecto de previsión en los oportunos proyectos de reparcelación y urbanización que se presenten con ocasión de la adhesión a estas bases, el presupuesto de gastos totales inicialmente previsto se corresponderá con la suma del presupuesto de ejecución material (PEM) contemplado en los módulos oficiales del Colegio de Arquitectos para el año en vigor (método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras del año 2024, los gastos generales (un 17% del PEM de conformidad al porcentaje máximo de la Ley de Contratos del Sector Público, LCSP) y el beneficio industrial (un 6% del PEM de conformidad a la LCSP), más un 21% sobre el total del sumatorio anterior en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

**Módulos Oficiales del Colegio de Arquitectos para el año 2024:**

N - URBANIZACIÓN		CUADRO CARACTERÍSTICO					
URBANIZACIÓN	DENOMINACIÓN	EUROS/m <sup>2</sup>					
		URBANIZACIÓN COMPLETA DE UN TERRENO O POLÍGONO (TODOS LOS SERVICIOS) (1)					
	Superficies en hectáreas	( $0 \leq S \leq 0.25$ )	( $0.25 < S \leq 0.5$ )	( $0.5 < S \leq 1.0$ )	( $1.0 < S \leq 1.5$ )	( $S > 1.5$ )	
N1	$S \leq 1$	35	39	44	48	53	
N2	$1 < S \leq 3$	31	35	39	44	48	
N3	$3 < S \leq 15$	26	31	35	39	44	
N4	$15 < S \leq 30$	22	26	31	35	39	
N5	$30 < S \leq 45$	20	22	26	31	35	
N6	$45 < S \leq 100$	18	20	22	26	31	
N7	$100 < S \leq 300$	15	18	20	22	26	
N8	$S < 300$	13	15	18	20	22	
N9 URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (TODOS LOS SERVICIOS) (2)		109					
N10	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (SIN ELEMENTOS) (3)	66					
N11	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (CON ELEMENTOS) (4)	88					
N12	TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO (5)	44					

1.- Se refiere a la urbanización de un terreno virgen, con todos los servicios contemplados en la Ley del Suelo y/o proyecto de urbanización. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total del polígono o terreno a urbanizar.

2.- Se refiere a la urbanización de una calle o similar, con todos los servicios contemplados en la Ley del Suelo y/o proyecto de obra civil. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie estricta ocupada por la calle o afectada por la obra.

3.- Se refiere a cuanto el proyecto de ajardinamiento sólo se contemplan los correspondientes elementos vegetales. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total afectada por el proyecto.

4.- Se refiere a cuando en el proyecto de ajardinamiento, además de los elementos vegetales, se contemplan otros elementos, tales como bancos, setas luminosas, pérgolas, etc. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total afectada por el proyecto.

5.- Se refiere a cuando en el proyecto de un conjunto o complejo (residencial, parroquial, deportivo, docente, etc.) se han valorado los edificios, la urbanización, el ajardinamiento, etc., según sus apartados y aún quedan ciertas zonas entre las ya contabilizadas, (espacios intersticiales) a las que se dotan de un cierto tratamiento (pavimentación, adecentamiento, ornato, etc.) La valoración del cuadro se aplicará a la superficie estricta ocupada por estas zonas o espacio.

**NOTAS ACLARATORIAS**

1. El valor del módulo colegial para el año 2024 se fija en 437,62 euros/m<sup>2</sup> (Acuerdo J. G. 8 de noviembre de 2023).

2. El valor del módulo colegial se actualizará automáticamente cada año en base al Índice Nacional de Precios al Consumo referido al mes de octubre del año anterior. La Junta de Gobierno, en la sesión que celebre en el mes de noviembre, tomará conocimiento de este índice y efectuará la correspondiente actualización que redondeará por exceso o por defecto al objeto de una más ágil aplicación y la dará a conocer a los colegiados por medio de la circular.

3. Las valoraciones obtenidas por este método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras se refieren a obras de nueva planta. Las ampliaciones, a estos efectos, se considerarán como de nueva planta. Las reformas se evaluarán partiendo de las de nueva planta y afectadas por la minoración que corresponda, según justificación que el arquitecto autor deberá hacer constar en la memoria del proyecto o en documentación aparte. Cuando la obra que se proyecta se haya de ejecutar sobre una estructura preexistente, los valores de los distintos cuadros característicos podrán disminuirse en 0,4 x Mc.

4. El criterio "entremedianeras" establecido en la definición 3º del apartado A RESIDENCIAL será de aplicación igualmente a cualquier otro uso excepto a aquellos que lo tengan expresamente definido en los criterios particulares de aplicación.

5. En el caso que para un determinado proyecto este método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras no contemple su uso o tipología, se utilizará por similitud el de aquel que esté tipificado.

**b) Los plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actuaciones de transformación urbanística.**

Los contemplados en los compromisos 212.2.a del RLISTA y, en su defecto los contemplados en el artículo 141 LISTA: un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de estas, a contar a



partir del momento en que se apruebe el proyecto de urbanización. Este plazo podrá prorrogarse justificadamente, antes de su vencimiento y por un periodo no superior al inicialmente acordado, mediante la presentación de una comunicación previa.

**c)** Valoración de la unidad de aprovechamiento: en defecto del planeamiento general, el correspondiente al metro cuadrado techo del Módulo básico -régimen general de las viviendas protegidas (Planes Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030), multiplicadas en su caso por el oportuno coeficiente de ponderación contemplado por la Adaptación Parcial a la LOUA de la revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Encinas Reales.

**d)** Los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, podrán participar en la gestión de la actuación de transformación urbanística 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.

**e)** Los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema de compensación puedan solicitar la expropiación de sus terrenos, que se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y la legislación en materia de expropiación forzosa, con indicación de quienes serían los beneficiarios de la expropiación forzosa.

**f)** En el acuerdo de aprobación del sistema de compensación se requerirá a los propietarios interesados para que, en plazo de quince días, opten expresamente por la forma en que abonarán los gastos. En caso de que los propietarios no opten por ninguna, se entenderá que optan por su abono en especie y quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, aplicándose la misma regla cuando se trate de propietario único. Los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.

**g)** Del mismo modo señalado en el epígrafe anterior, en el acuerdo de aprobación del sistema de compensación se incorporará:

- Una oferta de adquisición del suelo a los propietarios interesados que no hayan suscrito la iniciativa una, así como...
- Oferta de compensación de los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

El importe de estas ofertas se ajustará a lo dispuesto en los epígrafes a y c del punto 5 de este Modelo de Bases.

**h)** El importe de los gastos totales de urbanización se prorrteará de forma proporcional a la participación de cada intervintente. Para determinar los plazos y formas en que se reclamarán dichos gastos, se aplicará por analogía lo preceptuado en el RLISTA para el sistema de cooperación:

- El representante de los propietarios o titulares de derechos adheridos podrá reclamar por burofax el pago anticipado de los gastos de urbanización previstos para los seis meses siguientes.
- Para el caso previsto en el 231.5.b RLISTA (aplazamiento del pago de los gastos cuando las circunstancias así lo aconsejen), cabe acuerdo expreso y fehaciente entre todos los propietarios



adheridos al sistema de compensación del que deberá darse cumplida comunicación al Excmo. Ayuntamiento de Encinas Reales.

- En caso de incumplimiento del pago por los propietarios adheridos al sistema, el representante de los propietarios podrá recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio con un recargo del 10%. Alternativamente se podrá utilizar la vía judicial para la reclamación, tanto del principal como de los recargos y gastos complementarios acreditados en su caso.
- Si en alguna ocasión anterior ha sido preciso acudir a la vía de apremio por incumplimiento de los gastos, será de aplicación la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de los propietarios incumplidores, con la deducción de todos los gastos y cargas que les sean imputables, incluyendo, en su caso, los importes señalados en el párrafo anterior.

I) En los casos en que proceda la contribución al pago de los gastos de urbanización en terrenos edificables, la proporción de éstos que corresponda ceder al propietario se determinará mediante el establecimiento de un porcentaje del aprovechamiento privativo calculado como el resultado de multiplicar por cien el cociente entre el valor de los gastos de urbanización y el valor en venta de los solares resultantes de la correspondiente actuación urbanizadora.

La persona propietaria que exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda entregar al agente urbanizador, podrá solicitar el pago en metálico mediante comunicación fehaciente dirigida al agente urbanizador y a la Administración actuante, en el plazo de información pública del proyecto de reparcelación.

j) La representación de los propietarios adheridos corresponderá al promotor de la iniciativa, salvo acuerdo en contrario del que deberá darse cumplida comunicación al Excmo. Ayuntamiento de Encinas Reales. Esta representación les faculta para el ejercicio de las siguientes funciones:

- Autorizar acuerdos de los propietarios adheridos, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- Ejercer las actividades que exija el funcionamiento del sistema. Y en concreto, la actividad económica común a los propietarios adheridos.
- Convocar reuniones al resto de propietarios adheridos, requiriendo la adopción de acuerdos en la misma.
- Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos comunes de los propietarios adheridos.
- En caso de acuerdo expreso de todos los propietarios abrir, seguir y cancelar a nombre de todos ellos cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de bancos o instituciones de crédito y ahorro; disponer de esas cuentas y firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio; y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad del sistema de compensación.



- Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los propietarios adheridos al sistema de compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación y cuantas circunstancias se estimen procedentes.
- Llevar la contabilidad y las obligaciones tributarias formales, así como su superior inspección en caso de que se nombre de común acuerdo un gerente o se externalicen los servicios de llevanza contable y fiscal.
- La custodia todos los documentos correspondientes a sus funciones y relativos al desarrollo de la actuación de transformación urbanística, que deberán ponerse a disposición del resto de propietarios adheridos.

- Mediante poder notarial, se le podrá atribuir:

- La representación judicial de los propietarios adheridos, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- Celebrar toda clase de actos jurídicos y contratos civiles, mercantiles, administrativos y laborales.
- Hacer y exigir toda clase de pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada al pago o beneficiaria del mismo.
- Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o les sean delegadas.

**k)** Los propietarios adheridos podrán en cualquier momento requerir al representante de la Administración actuante que se les informe de la ejecución de la actuación de transformación urbanística y se les permita tener acceso a la documentación referida e el sub-epígrafe anterior.

**l)** En caso de así exigirlo el planeamiento o acordarse de común acuerdo, o se llegase a acuerdo con la Administración actuante, se procederá a la creación y constitución de la entidad de conservación correspondiente para la conservación y mantenimiento de infraestructuras, dotaciones e instalaciones de servicios públicos, desde que las mismas sean recibidas por el Ayuntamiento.

6.- La formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación requerirá de la presentación de:

- a. El consentimiento expreso de los propietarios al modelo general aprobado conforme al artículo 215.6. RLISTA.
- b. La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante.
- c. Una propuesta de proyecto de reparcelación que, además de los requisitos y criterios establecidos en los artículos 92 y 93 de la LISTA y los desarrollados en el RLISTA, cumpla los requisitos y los criterios adicionales establecidos en el proyecto de bases.
- d. Una propuesta de proyecto de urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 96 de la LISTA y el artículo 191. e) del RLISTA. En los supuestos del artículo 212 RLISTA, esta propuesta tendrá carácter potestativo.



e. Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 RLISTA.

f. Los compromisos de los plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actuaciones de transformación urbanística. En su defecto, los previstos en el epígrafe 5.a de este Modelo de Bases.

g. En los casos contemplados en el artículo 212.d RLISTA, habrá de aportar así mismo los compromisos de colaboración que hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación y, en su caso, la propuesta de convenio urbanístico de ejecución.

h. El instrumento de ordenación detallada preceptivo para los casos contemplados en el artículo 212.3 RLISTA.

7.- El establecimiento del sistema de compensación mediante el procedimiento simplificado determinará la afección real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Los propietarios que participen en la gestión de la actuación de transformación urbanística asumirán frente a la Administración actuante la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, y actuarán como fiduciarios con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales.

8.- La Administración actuante podrá dirigir a petición de los propietarios o de oficio la inspección y control de la ejecución de la actuación de transformación urbanística y el cumplimiento de las bases de actuación. También podrá recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio en su caso de conformidad al epígrafe 5.h de este Modelo de Bases.

9.- En cualquier momento, los propietarios de la unidad de ejecución podrán constituirse en Junta de Compensación conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento para esa modalidad de sistema de compensación.

10.- El incumplimiento de las bases motivará en su caso la sustitución del sistema de compensación por uno público>>.

Lo que se hace público para conocimiento general.

Encinas Reales, a 7 de mayo de 2025.– El Alcalde, Gabriel Prieto Navarro.

