

PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN
DE LA UE 6.J.1.B.- EL RETIRO

Primera: Objeto. –

El objeto de las bases es la gestión y ejecución de la urbanización de la UE 6.J.1.B “EL RETIRO” y todos los actos exigidos por el sistema de compensación simplificada de conformidad con lo establecido en la Sección 2ª del Título II de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), y el Capítulo VI, sección 2ª del Reglamento General de la Ley 7/2.021, aprobado por Decreto 550/2.022, de 29 de noviembre (en adelante RGISTA). A tal fin practicará las operaciones necesarias para distribuir entre sus miembros los beneficios y cargas del planeamiento, pudiendo, a tal fin, configurar las nuevas parcelas y urbanizar la superficie total de la UE 6.J.1.B “EL RETIRO” y, con tal finalidad, podrá encargar las obras de infraestructura general, contratarlas, constituir sociedades mercantiles para dicha finalidad y cuantas actividades sean precisas, a los efectos de ejecutar las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística.

Se presenta proyecto de bases de actuación para la transformación urbanística de la UE 6.J.1.B “EL RETIRO”, al objeto de adecuar la gestión urbanística de la UE a la situación actual.

Se ha solicitado a la Administración actuante la aplicación de la modalidad simplificada regulado en el artículo 213 del REGLISTA.

Mediante resolución adoptada en fecha 6 de junio de 2.008, se aprobó por la Excm. Sra. Alcaldesa de esta Ciudad el proyecto de reparcelación UE 6.J.1.B “EL RETIRO”, y mediante resolución adoptada en fecha 13 de febrero de 2.009, se aprobó por la Excm. Sra. Alcaldesa de esta Ciudad se aprobó el proyecto de urbanización.

Por lo tanto, estas bases de actuación regularan exclusivamente la ejecución de la urbanización en todo su proceso (contratación de obra, ejecución de la obra, pago de los gastos que se incurren, trámites para su recepción y etc.), único hito urbanístico pendiente de alcanzar.

Mediante resolución adoptada el 23 de diciembre de 2.024, se aprobó definitivamente por la Junta Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la frontera el cambio de sistema de actuación de cooperación por el de compensación para la culminación del desarrollo urbanístico del API 6.J.1.B “EL RETIRO”. En esta misma resolución se aprobó la garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación urbanística prevista en el artículo 195 REGLISTA.

Estos hechos, condicionan la regulación de este proyecto de bases, por lo que ciertos contenidos que indica el artículo 214 del reglamento han sido ya superados y aprobados.

Segunda: Sujetos interesados. -

Serán los propietarios de las parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad incluidas en la UE 6.J.1.B “EL RETIRO”, según el artículo 147 del RGISTA los que integran estas Bases y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 161 RGISTA, deben asumir los compromisos recogidos en el proyecto de reparcelación.

Relación de propietarios y fincas registrales

Todas del Registro de la Propiedad nº 3.

Consorcio Inmmoglobal sl : FR nº 60.457, 60.459, 60.461, 60.463, 60.469 y 60.471.

Inversiones Inmobiliarias Canvives SA: FR nº 60.465.

Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez: FR nº 60.467.

Tercera: Presupuestos de gastos totales de la urbanización de la actuación de transformación urbanística. -

Los costes de urbanización serán satisfechos por los propietarios proporcionalmente a sus cuotas de participación, en virtud de lo acordado en el Proyecto de Reparcelación. Se estimarán como costes de urbanización los previstos en el artículo 189 del RGISTA.

Coste obras de urbanización.	1.070.744,12€.
Dirección obra urbanización.....	20.000€.
Topógrafos, técnicos, proyectos.....	25.000€.
Indemnizaciones a propietarios.	323.523,68€.
Gastos garantía artículo 195 (25%).....	30.000,00€.
Gestión sistema10%.....	142.926,77€.

Total liquidación provisional.....1.612.194,45€.

La liquidación definitiva tendrá lugar cuando concluye la urbanización y se haya producido la recepción de la obra de urbanización por parte de la Administración actuante, según el artículo 165 del RGISTA.

Porcentajes de participación en los gastos urbanización.

- Consorcio Inmmoglobal sl.....80,10%.
- Inversiones Inmobiliarias Canvives SA.....16.16%.
- Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez.....3.74%.

Tercera: Compromisos de plazos de ejecución.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización habrá de establecerse de modo tal que las mismas estén totalmente terminadas en un plazo no superior a veinticuatro meses a contar de la fecha de concesión de la primera licencia de obras de edificación.

Cuarta: Valoración de la unidad de aprovechamiento. –

Este contenido no se regula al estar las unidades de aprovechamientos asignadas a las parcelas resultantes.

Quinta: Previsión de que 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 metálica de la parte de los costes de urbanización que le sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

Este contenido no se regula al estar las parcelas resultantes inscritas en el registro de la propiedad.

Sexta: Previsión de que 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 del suelo y la legislación en materia de expropiación forzosa, con indicación de quienes serían los beneficiarios.

Este contenido no se regula al estar las parcelas resultantes inscritas en el registro de la propiedad.

Séptima: Previsión de que los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.

Este contenido no se regula al estar la reparcelación aprobada e inscrita en el registro de la propiedad.

Octava: Oferta de adquisición del suelo de los propietarios de la unidad de ejecución que no hayan suscrito la iniciativa.

Este contenido no se regula al estar la reparcelación aprobada e inscrita en el registro de la propiedad.

Novena: Oferta de compensación de los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente-

Este contenido no se regula al estar las parcelas resultantes inscritas en el registro de la propiedad.

Décima: Garantías ofrecidas a los propietarios que abonen los gastos de urbanización que les corresponda mediante la cesión de terrenos edificables. -

No se contempla la cesión de terrenos edificables.

Undécima: Plazos y forma en la que deberá abonarse los gastos de urbanización.

La aprobación del presupuesto provisional, contratación de las obras de urbanización y las aportaciones de las cuotas de carácter ordinario y extraordinarios tendrán lugar en la primera reunión que celebre.

La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación, las derramas a girar a los propietarios serán en función del presupuesto provisional aprobado, y contra las certificaciones de obra que se vayan girando y que serán

presentadas a los propietarios interesados para su conocimiento.

Se acordará la contratación de la obra de urbanización con la empresa que se estime más solvente, técnica y económicamente.

En cuanto al pago de las cuotas, ordinarias o extraordinarias, los propietarios tendrán que ingresar el importe de su cuota, según derrama, en la cuenta bancaria designada al efecto, dentro del plazo máximo de 30 días desde que se efectúe el requerimiento a dicho efecto, transcurrido el cual, sin efectuar dicho ingreso, se incurrirá en mora.

Los propietarios que hayan incurrido en mora deberán satisfacer además el interés legal del dinero incrementado en dos puntos respecto a las cantidades adeudadas a contar desde la fecha del requerimiento y hasta su efectivo pago.

No obstante, podrán, con antelación de seis meses, requerir las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

En caso de impago, igualmente, se podrá instar al Excmo. Ayuntamiento de Jerez, al cobro de la deuda en la vía de apremio administrativo las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar la expropiación al miembro moroso.

Duodécima: Determinación de los propietarios que asumirán la representación del conjunto de propietarios de la UE para aquellas actuaciones que así lo requieran, forma que rendirán cuentan de su actuación al resto de propietarios –

Consortio Inmoglobal sl, asumirá la representación del conjunto de propietarios para todas las actuaciones que sean necesarias para finalizar el proceso urbanístico de esta unidad de ejecución.

Decimotercera: Periodicidad y forma en la que los propietarios que asuman la representación del conjunto de propietarios de la unidad de ejecución deberán informar al resto de interesados sobre la ejecución de la actuación de transformación. –

1. Se reunirán en forma ordinaria al menos dos veces al año; una, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio –que coincidirá con el año natural–, para aprobar/rendir cuentas de la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior; y la otra, en los tres últimos meses de cada ejercicio, para aprobar/exponer el presupuesto del año siguiente. Si no se aprobara el presupuesto, se prorrogará el del ejercicio anterior. Todas las reuniones se celebrarán en la sede social de Consortio Inmoglobal sl.

2. Toda reunión no prevista en el apartado anterior tendrá carácter extraordinario. Se reunirán con carácter extraordinario cuando así interese a Consorcio Inmoglobal si a propia iniciativa o a propuesta de algún propietario, debiendo indicarse en la propuesta los asuntos a tratar. Si no se celebrara la reunión dentro de los ocho días hábiles siguientes de la solicitud, el interesado podrá dirigirse al Ayuntamiento para que sea éste quien la convoque. Entre la convocatoria y la celebración de la sesión no podrá transcurrir más de un mes.
3. Las reuniones serán convocadas por el representante de Consorcio Inmoglobal S.L. mediante carta certificada, burofax, telegrama o correo electrónico, con acuse de recibo, remitido a los propietarios del ámbito, con al menos, con ocho días de antelación a la fecha señalada. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, y los asuntos incluidos en el Orden del Día. Entre la primera y segunda convocatoria deberá mediar, al menos media hora. Estando presentes o representados todos los propietarios, podrá celebrarse la reunión si así se acuerda por unanimidad, sin que sea preciso, en este caso, previa convocatoria.
4. Los acuerdos se adoptarán por el voto favorable de la mitad de las cuotas presentes o representadas. No obstante, lo anterior, los acuerdos de modificación de Bases, de aprobación del presupuesto de adjudicación de obras de urbanización y del contrato de adjudicación de obras de urbanización, requerirá el voto favorable del 75% de las cuotas de participación.
5. Habrá de levantarse acta de los acuerdos adoptados en cada sesión al término de la misma, y será aprobada a continuación, o en la sesión inmediata siguiente. A requerimiento de los propietarios o del Ayuntamiento, se expedirá certificación del contenido del libro de actas, en el que se transcribirán todas, por su orden, y una vez aprobadas.