



Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

REF: SEC/AGC

EXpte: SEC-098/2021. Constitución Junta de Compensación. Plan Parcial de Ordenación SR-14

EXpte MOAD: 2021/OSE_01/000027

INFORME SEC Nº: 158/2021

INFORME DE LA SECRETARÍA GENERAL

En relación al Expte. SEC-098/2021 y 2021/OSE_01/000027, relativo a la constitución de Junta de Compensación como sistema de actuación del Plan Parcial de Ordenación SR-14 del municipio de Umbrete y, teniendo en consideración los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

- I. Mediante Resolución de Alcaldía nº 622/2020, de 5 de junio de 2020, se aprueba provisionalmente por tercera vez el expediente de aprobación del Plan Parcial de Ordenación del SR-14 de Umbrete, según documento técnico elaborado por Don José Carlos Babiano Álvarez de los Corrales, Arquitecto colegiado nº 2668, de 13 de abril de 2020 (expte Planeamiento 2011/02).
- II. Mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de sesión plenaria ordinaria de fecha 30 de septiembre de 2020, se aprueba definitivamente Plan Parcial de Ordenación del SR-14 de Umbrete (expte Planeamiento 2011/02), que es objeto de publicación en el BOP de Sevilla nº 284, de 9 de diciembre de 2020.
- III. En fecha 4 de marzo de 2021, con nº de Registro de entrada 1518, se presenta solicitud de establecimiento del sistema de compensación y aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Plan Parcial de Ordenación SR-14 del municipio de Umbrete, por parte de Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U., actuando como representante Doña María Isabel Serra Herrero, teniendo potestad para ello en virtud de Escritura Pública de otorgamiento de poderes de las compañías "Aliseda, S.A.U." e "Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.", nº 2518, de 18 de septiembre de 2020, ante la Notaria Doña María del Rosario de Miguel Roses del Ilustre Colegio de Notarios de Madrid. Dicha solicitud se acompaña del Proyecto de Estatutos y del Proyecto de Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- IV. En fecha 28 de abril de 2021, se emite Informe jurídico por el Despacho de Abogados Pérez Marín, sobre la instancia presentada por Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U., que concluye que la entidad debe de subsanar una serie de documentación.
- V. Se emite Informe del Arquitecto Municipal, Don Luis Alfonso Mir Álvarez, de fecha 15 de junio de 2021, sobre Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la unidad de ejecución del sector SR-14 de Umbrete (Sevilla). La conclusión de este Informe detalla varias propuestas de subsanación de la documentación que debe requerirse a la entidad interesada.
- VI. Mediante Resolución de Alcaldía nº 702/2021, de 16 de junio de 2021, se requiere a la parte interesada para la subsanación de la solicitud presentada, de conformidad con lo indicado en el Informe del Arquitecto Municipal y por el Despacho de Abogados Pérez Marín, concediéndole

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	1/22





un plazo de 10 días hábiles siguientes a la notificación de la misma. La notificación electrónica se hizo efectiva en fecha 25 de junio de 2021.

- VII. En fecha 22 de junio de 2021, con nº de Registro de entrada 4345, se presenta nueva solicitud de modificación del Plan Parcial SR-14, por parte de Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U., actuando como representante Doña María Isabel Serra Herrero, en respuesta al requerimiento de subsanación. Dicha solicitud se acompaña del Proyecto de Estatutos y del Proyecto de Bases de Actuación de la Junta de Compensación modificados tras el previo requerimiento de subsanación, de documentación para justificar la solvencia técnica, económica y profesional de la entidad y de Notas Simples actualizadas de las fincas registrales nº 1868, 1869 y 1599 del Registro de la Propiedad nº 1 de Sanlúcar La Mayor, incluidas dentro del ámbito del Sector SR-14 de Umbrete.
- VIII. En fecha 25 de junio de 2021, con nº de Registro de entrada 3708, se presenta solicitud de establecimiento del sistema de compensación y aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Plan Parcial de Ordenación SR-14 del municipio de Umbrete, por parte de Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U., actuando como representante Doña María Isabel Serra Herrero, teniendo potestad para ello en virtud de Escritura Pública de otorgamiento de poderes de las compañías "Aliseda, S.A.U." e "Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.", nº 2518, de 18 de septiembre de 2020, ante la Notaria Doña María del Rosario de Miguel Roses del Ilustre Colegio de Notarios de Madrid. Dicha solicitud se acompaña del documento de escritura pública de otorgamiento de poderes antes referido, del borrador del modificado del Plan Parcial SR-14 y del documento ambiental estratégico, ambos suscritos por Don Juan Carlos Cordero Magariños, Arquitecto colegiado nº 3053, de fecha 3 de mayo de 2021.
- IX. Se emite Informe del Arquitecto Municipal, Don Luis Alfonso Mir Álvarez, de fecha 28 de junio de 2021, sobre Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la unidad de ejecución del sector SR-14 de Umbrete (Sevilla). El Informe concluye que la entidad ha subsanado las indicaciones detalladas en el anterior Informe técnico.
- X. En fecha 1 de julio de 2021, se emite Informe jurídico por parte del Despacho de Abogados Pérez Marín, sobre la instancia presentada por Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U., tras la subsanación requerida por el Ayuntamiento. Dicho Informe concluye que la entidad ha subsanado todas las cuestiones advertidas en el anterior informe, salvo lo relativo a la aportación por parte de las empresas que se incorporen a la Junta de compensación de garantías económicas y financieras proporcionales a los terrenos que se les cederán y, en su caso, a los compromisos económicos que asumen. El contenido y garantías se remite a posterior acuerdo mayoritarios de la Asamblea General, pero sin especificar el alcance de las mismas.
- XI. Posteriormente, en fecha 16 de julio de 2021, con nº de Registro de entrada 4932, se presenta nueva solicitud de modificación del Plan Parcial SR-14, por parte de Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U., actuando como representante Doña María Isabel Serra Herrero, en respuesta al requerimiento de subsanación. Dicha solicitud se acompaña del Borrador de modificado del Plan Parcial de Ordenación del SR-14, suscrito por Don Juan Carlos Cordero Magariños, Arquitecto colegiado nº 3053, de fecha julio de 2021.

Actualmente dicho expediente está siendo objeto de tramitación sin que la modificación haya sido aprobada inicialmente.

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	2/22





- XII. El 25 de octubre de 2021, la Secretaría General solicita al Departamento de Urbanismo, la emisión de Informe técnico sobre las parcelas que integran el Plan Parcial SR-14 y la titularidad de las mismas.
- XIII. Con fecha 9 de noviembre de 2021, se da traslado a la Secretaría Municipal, de documentación relativa al Plan Parcial SR-14.
- XIV. El 11 de noviembre de 2021, Secretaría General vuelve a requerir a la Delegación Municipal de Urbanismo, para la ampliación de esa documentación.
- XV. El 24 de noviembre de 2021, el Arquitecto Técnico Municipal, emite Informe ampliando la información facilitada por la Delegación Municipal de Urbanismo el día 9 de noviembre de 2021.
- XVI. Se dicta Resolución de Alcaldía nº 1455/2021, de 24 de noviembre. Mediante esta Resolución se realiza un nuevo requerimiento de subsanación, a la vista de toda la información incorporada al expediente. Consta el recibo por la empresa interesada de la notificación de la citada Resolución, el día 25 de noviembre, en virtud del certificado emitido por la Sede Electrónica Municipal.
- XVII. El día 3 de diciembre de 2021, se mantiene una reunión entre la Secretaria General, el Arquitecto Municipal, el Delegado de Urbanismo Municipal y representantes de la empresa interesada, para la aclaración de diversas cuestiones relacionadas con este expediente, planteadas por la misma.
- XVIII. A pesar de que con fecha 13 de diciembre de 2021, finalizaba el plazo de subsanación determinado por la Resolución de Alcaldía nº 1455/2021, sin que la empresa interesada aportase ningún nuevo documento al expediente, no se procede al archivo del mismo.
- XIX. Se dicta la Resolución de Alcaldía nº 1554/2021, de 15 de diciembre. Mediante la misma se realiza un nuevo requerimiento a la empresa interesada, en la que además de la documentación ya requerida, se incluye la petición para que aporten al expediente el presupuesto estimado de gastos totales de la urbanización, previsto en la LOUA, dado que su falta fue detectada con posterioridad a la citada Resolución 1455.

Consta con fecha 26 de diciembre de 2021, el rechazo automático del primer intento de notificación de esta Resolución, que se puso a disposición de la empresa interesada, en la Sede Electrónica, el día 15 de diciembre de 2021. El día 27 de diciembre 2021, se envía el segundo intento de notificación, no constando aún el recibo de la misma.

- XX. El mismo día en que se dicta la Resolución de Alcaldía nº 1554/2021, de 15 de diciembre de 2021, CANVIVES aporta nueva documentación Registrada de Entrada con nº 8952, incluyendo en la misma las correcciones indicadas en la primera Resolución y consensuadas en la reunión mantenida el día 3 de diciembre de 2021.

Tras revisar esta nueva documentación aportada al expediente el día 15 de diciembre de 2021, se dicta una nueva Resolución nº 1583/2021, de 17 de diciembre, en la se realiza un nuevo requerimiento de subsanación, incluyendo la documentación requerida en la Resolución nº 1554/2021, de 15 de diciembre, es decir, el presupuesto estimado de gastos no aportado.

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	3/22





Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

Hasta la fecha no consta en la Sede Electrónica Municipal, el recibo de las notificaciones de las últimas Resoluciones dictadas, nº 1554 y 1583, de 15 y 17 de diciembre, respectivamente.

- XXI. Inmobiliarias Canvives presenta con fecha 21 de diciembre 12/2021, con Registro nº 8738, nuevos Estatutos y Bases.
- XXII. El día 28 de diciembre de 2021, se mantiene una reunión telemática entre la Secretaria General, el Alcalde, el Concejal Delegado de Urbanismo y representantes de la empresa interesada, para la aclaración de diversas cuestiones relacionadas con este expediente, planteadas por la misma. En la reunión la empresa alega haber presentado toda la documentación requerida.
- XXIII. Tras la reunión, mediante Providencia de Alcaldía de fecha 28 de diciembre de 2021, se solicita a esta Secretaría, la emisión de Informe sobre normativa aplicable y procedimiento a seguir para proceder a la aprobación inicial de la Constitución de Junta de Compensación.

Atendiendo a todo lo anteriormente expuesto y, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3.3 d) apartado 7º del Real Decreto, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, quien suscribe tiene el deber de emitir el siguiente,

INFORME

PRIMERO. La Legislación aplicable es la siguiente:

- Disposición Transitoria Segunda y Séptima de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
- Los artículos 129 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Los artículos 21.1 j), 22.2.c) y 47.2 ll) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).
- Los artículos 21.3 y 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común (LPACAP).
- Artículos 86 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP).
- Los artículos 157 y siguientes 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 (Reglamento de Gestión Urbanística de 1978), de aplicación supletoria.
- Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 16 de abril de 2009, publicado en BOP nº 301, de 31 de diciembre de 2009.
- Plan Parcial de Ordenación del SR-14 de Umbrete, aprobado definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de sesión plenaria ordinaria de fecha 30 de septiembre de

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	4/22





Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

2020, se aprueba definitivamente Plan Parcial de Ordenación del SR-14 de Umbrete (expte Planeamiento 2011/02), que es objeto de publicación en el BOP de Sevilla nº 284, de 9 de diciembre de 2020.

SEGUNDO. Con carácter previo, debemos hacer mención a la reciente aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), cuya entrada en vigor tuvo lugar el pasado 23 de diciembre de 2021. En virtud de la DT segunda, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución, todos aquellos instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos.

En virtud de esta disposición, continúa vigente el Plan Parcial del SR-14 hasta su total cumplimiento o ejecución.

La LISTA regula el sistema de compensación en los artículos 101 a 103, sin embargo, para el desarrollo de los mismos, en virtud de la DT séptima de la LISTA, debemos aplicar los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978.

En virtud de lo anterior, en la tramitación del presente expediente debe atenderse a la regulación de la LISTA y, con carácter supletorio, al Reglamento de Gestión Urbanística de 1978. Sin embargo, en los documentos obrantes en el expediente se hace mención a la LOUA como normativa aplicable, al haber estado vigente ésta hasta el 23 de diciembre de 2021.

TERCERO. La **Junta de Compensación** es un ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, que asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de las personas propietarias, de conformidad con el artículo 103.1 de la LISTA.

Como novedad respecto a la normativa anterior, el apartado 7 del artículo 103 de la LISTA prevé como supuesto en el que no resulta preceptiva la Junta de Compensación, en caso de iniciativa de personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, si así lo acuerda la Administración Actuante, y siempre que el proyecto de reparcelación cumpla unos requisitos.

"7. No será preceptiva la constitución de la Junta de Compensación en los supuestos siguientes:

a) Si hay una persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias suscriben la iniciativa mediante convenio urbanístico.

b) Si lo acuerda la Administración actuante, correspondiendo su iniciativa a las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, siempre que el proyecto de reparcelación, además de lo previsto en el artículo 92.2 de la presente ley, cumpla los requisitos y los criterios adicionales de representación y de actuación que se establezcan reglamentariamente. La iniciativa debe formalizarse por escrito ante la Administración actuante y tiene que incorporar un proyecto de bases, que será sometido a información pública por plazo mínimo de un mes, cuyos términos se establecerán reglamentariamente; simultáneamente debe concederse audiencia a las personas propietarias mediante notificación personal. Será de aplicación el régimen del silencio

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	5/22





Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

establecido en el artículo 102.3. Todo ello sin perjuicio de que las personas propietarias puedan constituirse en cualquier momento en Junta de Compensación."

La existencia de un planeamiento previo es requisito imprescindible para la legalidad de la Junta de Compensación, sus Estatutos, Bases de Actuación y Proyecto de Compensación (STSJ de Madrid 588/2004, de 20 de abril, Rec. 1292/1997).

Las Juntas de Compensación presenta un carácter ambivalente, pues realizan dos tipos de funciones diferentes:

- Funciones propias de carácter privado
- Funciones encomendadas de carácter público

Según el último párrafo del artículo 103.1 de la LISTA, la Junta de Compensación tiene la consideración de entidad urbanística colaboradora.

La sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 1987, (RJ 1987/8683), aclara que las Juntas de Compensación tienen naturaleza administrativa, personalidad jurídica y plena capacidad de obrar para conseguir sus fines en el más amplio sentido, por lo que podrán comprar, enajenar hipotecar, gravar o arrendar toda clase de bienes y realizar toda clase de actos siempre que vayan encaminados a la realización de las obras de urbanización, su pago y la entrega al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y el mantenimiento y reparación de las obras ejecutadas hasta que el Ayuntamiento se haga cargo de las mismas o los propietarios a través de una entidad de conservación.

No obstante y sin que se cuestione el carácter administrativo de las Juntas de Compensación, éstas no siempre actúan con este carácter, así la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 17 de abril de 2003 (JUR 2003/274091), aclara que a pesar del carácter administrativo de las Juntas éstas tienen una naturaleza híbrida de manera que sus actos o acuerdos unas veces estarán sometidas al derecho público y otras no, según las potestades que ejercen, de manera que sólo cuando se trata del ejercicio de potestades públicas actúan sujetas al derecho administrativo.

Por su parte la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 1989 (RJ 1989/2446), se viene a establecer que la diferencia entre las Juntas de Compensación y las Sociedades Civiles, reguladas en los artículos 1665 y siguientes del Código Civil, radican en que las Juntas cumplen primordialmente funciones administrativas de orden urbanístico y tienen como objeto último la realización de fines urbanísticos, que sólo se pueden reputar cumplidos cuando el municipio al que se hayan vinculadas, da por concluida la urbanización y recibe las obras ejecutadas.

En cuanto a los supuestos en los que las Juntas de Compensación se rigen por el derecho privado, de acuerdo con la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1989 (RJ 1989/7478), las Juntas someten sus actos al derecho privado en supuestos de contratación (prestamos hipotecarios, ventas de terrenos o ejecución de las obras); en los supuestos de conflictos entre los miembros de la Junta en cuestiones relativas a controversias sobre superficies de las fincas aportadas, titularidad de las mismas, deslindes, etc. El Tribunal Supremo, en sentencia de 24 de mayo de 1994, sin embargo, entiende que la contratación de las obras de urbanización es un acto de la Junta sujeto a derecho administrativo.

Entre los rasgos propios de la naturaleza jurídico-administrativa de la Junta de Compensación, podemos citar:

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	6/22





- Los enumerados en el artículo 103.1 de la LISTA:
 - Asume frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
 - Actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de las personas propietarias.
- El incumplimiento de los derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación, faculta a la Administración Local para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta de Compensación, que actuaría como beneficiaria.
- En el supuesto de infracciones graves cometidas por la Junta de Compensación, el Ayuntamiento podrá desistir de ejecutar el plan por el sistema de compensación y aplicar el de cooperación, imponiendo, en su caso, la reparcelación o imponer el sistema de expropiación (artículos 101.4 de la LISTA y 183.1 del RGU 1978).
- No se admitirán acciones interdictales de retener y recobrar la posesión (juicios verbales previstos en la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil) frente a las resoluciones de la Junta acordadas en uso de su facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de los propietarios afectados
- Los actos y acuerdos de la Junta de Compensación son susceptibles de recurso de alzada ante la Administración actuante. De conformidad con el artículo 103.3 de la LISTAA, la resolución del Ayuntamiento agotará la vía administrativa.

El **Ayuntamiento** es la **Administración urbanística actuante** que ejerce funciones de tutela y control de las actuaciones del sistema de actuación de compensación.

CUARTO. El artículo 101 de la LISTA, regula las **características del sistema de actuación de compensación**, según éste:

"1. En el sistema de compensación, las personas responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento urbanístico aplicable.

2. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y las personas responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, en los términos previstos en el artículo 103.

3. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas. Las personas propietarias que no lo hubiesen hecho con antelación deberán decidir entre:

a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando 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 debían serles adjudicadas.

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	7/22





Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

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 de la unidad de ejecución de que se trate.*

4. *Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, las cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.*

El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación."

QUINTO. De conformidad con el artículo 102.1 de la LISTA, "la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a:

a) *La persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, mediante el convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística.*

b) *Las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, que se constituirán en Junta de Compensación, salvo en los casos previstos en el apartado 7 del artículo 103.*

c) *Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, instando la pública concurrencia de la actuación urbanizadora."*

En relación a la forma de iniciativa del artículo 102.1 b), se determina el porcentaje de propietarios con la superficie del ámbito en superficies REALES en virtud de un levantamiento topográfico (no la registral) con los títulos de los propietarios.

En este sentido, el artículo 92.3 d) de la LISTA, respecto los efectos del acuerdo de aprobación de la reparcelación: "[...] Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afección real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas."

Según la STSJ de 12 de septiembre de 2005, sentencia 1050, recurso 2684/2001, cualquier conflicto en cuanto a propiedades tiene que ir a la jurisdicción civil y debiendo la Administración Pública valorar el precio de titularidad.

Es reiterada la jurisprudencia que mantiene que quien alega que los promotores de los Estatutos y Bases no son propietarios del 50% del suelo, debe probar dicha afirmación (Sentencias de 19-3-86; 4-10-83; 6-2-96; etc.). Sin perjuicio de ello, se ha de añadir que en los procedimientos de equidistribución, la Administración únicamente ha de efectuar un pronunciamiento sobre la apariencia de derechos civiles, pues corresponde al enjuiciamiento de la jurisdicción civil las cuestiones litigiosas relativas a la titularidad de los derechos referentes a una reparcelación.

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	8/22





Se ha de recordar además que la presunción de exactitud registral no alcanza a la cabida, linderos, situación, naturaleza, etc. (STS de 2-2-82; 5-7-83 y 13-12-84), pues de la Ley Hipotecaria no se deduce que la fé pública registral (artículo 38) se extienda a los datos físicos de las fincas inscritas, siendo al respecto reiterada la jurisprudencia contraria, que incluso llega a afirmar que el Registro no responde tampoco de que las fincas inscritas existan.

SEXTO. Según el apartado segundo del artículo 102.1 de la LISTA, en el supuesto de la letra b) anterior, que es el que nos ocupa en el presente expediente, el **sistema de compensación quedará establecido:** “[...] b) Con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación o, en los casos previstos en el artículo 103.7.b), con la aprobación de las bases de actuación.”

Por su parte, los apartados tercero y cuarto de este artículo disponen:

“3. El **plazo máximo para aprobar la iniciativa** para el establecimiento del sistema de actuación por compensación será de dos meses desde la presentación de la solicitud. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

4. El **establecimiento del sistema de actuación por compensación** y, en su caso, **la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán** con arreglo al artículo 92.3, la afectación 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.”

La **LISTA no contempla regulación alguna sobre la documentación que debe acompañar la iniciativa** para el establecimiento de constitución de la Junta de Compensación. Por lo que resulta procedente citar la regulación en base a la cual se ha tramitado el expediente hasta el 23 de diciembre de 2021, por lo que a continuación reproducimos el artículo 130.2 de la LOUA, actualmente derogada: “las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

A) Los estatutos y las bases de actuación del sistema, que contendrán, además de las determinaciones que se establezcan reglamentariamente, las siguientes:

- a) La previsión de incorporación de las personas propietarias, hayan suscrito o no la iniciativa, 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.
- b) La previsión de que las personas propietarias que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.
- c) La previsión de que las personas propietarias que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetas a reparcelación forzosa.
- d) Oferta de adquisición del suelo de las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectadas por la actuación.
- e) Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a las personas propietarias que puedan quedar sujetas a reparcelación forzosa.
- f) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, personas propietarias o no, en la Junta de Compensación.
- g) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	9/22





Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

B) Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento o fijados por el municipio.

C) La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación.

D) Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa."

A falta de desarrollo reglamentario de la LISTA en el que se contemple estas previsiones (DT séptima y DF primera de la LISTA), debemos **remitirnos a los artículos 166 y 167 del RGU de 1978**, que enumeran el contenido que deben tener los Estatutos y las Bases de Actuación.

En relación a este punto, a continuación se definen los Estatutos y las Bases de Actuación.

- Los Estatutos contienen las normas convencionalmente adoptadas por la iniciativa promotora de la actuación de transformación urbanística, referentes a la organización y funcionamiento de la futura Junta de Compensación.
- Las Bases de Actuación son el conjunto de reglas que ordenan las operaciones de equidistribución entre los miembros de la Junta, así como la contratación y ejecución de las obras de urbanización. Tienen por objeto regular la actividad material de la junta de Compensación, la ejecución de la urbanización y los elementos básicos de su objeto social, como son la redistribución de beneficios y cargas, la entrega o cesión de terrenos a la Administración, así como la forma de abonar los gastos de urbanización. Son un presupuesto necesario para la redacción posterior del Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización.

SÉPTIMO. Respecto al **procedimiento para el establecimiento del sistema**, el artículo 102.3 de la LISTA: "El plazo máximo para aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación será de dos meses desde la presentación de la solicitud. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo."

A falta de desarrollo, nos remitimos a los artículos 161 y siguientes del RGU 1978:

Artículo 161:

"1. *El procedimiento de constitución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo de la Administración actuante por el que se aprueben inicialmente y se sometan a información pública los proyectos de estatutos y bases de actuación.*

2. *La redacción de los proyectos de los estatutos y de las bases de actuación corresponderá a los propietarios interesados que reúnan el porcentaje de superficie que da lugar a la aplicación del sistema de compensación.*

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	10/22





Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

3. El acuerdo de aprobación inicial, con los proyectos de estatutos y de bases de actuación, se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia y se notificará además individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, en cuya notificación se hará mención del «Boletín Oficial» en el que se inserte el aludido acuerdo. Serán propietarios afectados tanto los de suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación como los de suelo destinado a sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho polígono o unidad de actuación.”

Artículo 162:

“1. Durante un plazo de quince días, contados a partir de la notificación, los propietarios podrán formular ante la Administración actuante las alegaciones que a sus derechos convengan y, en su caso, solicitar su incorporación a la Junta.

2. También podrán formularse alegaciones por quienes no sean propietarios afectados, durante el plazo de quince días, contados desde la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

3. Transcurridos los plazos de alegaciones a que se refieren los números anteriores, la Administración actuante aprobará definitivamente los estatutos y las bases de actuación con las modificaciones que, en su caso, procedieren y designará su representante en el órgano rector de la Junta.

4. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia, expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los estatutos o en las bases de actuación. Asimismo, se notificará individualmente con ese mismo contenido a los propietarios indicados en el número 3 del artículo anterior y a quienes hubieren comparecido en el expediente.

5. En la notificación del acuerdo de aprobación definitiva se requerirá a quienes sean propietarios afectados, en los términos del número 3 del artículo anterior, y no hubieren solicitado su incorporación a la Junta, para que así lo efectúen, si lo desean, en el plazo de un mes, contado desde la notificación, con la advertencia de expropiación prevista en el artículo 127, 1, de la Ley del Suelo. Dicho trámite no tendrá lugar cuando la totalidad de los propietarios hubiera solicitado inicialmente o en el trámite previsto en el número 1 de este artículo su incorporación a la Junta.”

Artículo 163:

“1. Transcurridos los plazos a que se refiere el artículo anterior, la Administración actuante requerirá a los interesados para que constituyan la Junta de Compensación, mediante escritura pública en la que designarán los cargos del órgano rector, que habrán de recaer necesariamente en personas físicas.

2. La junta quedará integrada por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el polígono o unidad de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen.

3. También tendrán derecho a formar parte de la Junta de Compensación los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en el polígono objeto de actuación por este sistema.

4. En la escritura de constitución deberá constar:

a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.

b) Relación de las fincas de las que son titulares.

c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector.

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	11/22





Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

d) Acuerdo de constitución.

5. Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo que al efecto se señale.

6. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al órgano urbanístico actuante, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en plazo de treinta días.

7. Aprobada la constitución, el órgano actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

8. Una vez inscrita la Junta de Compensación, la Delegación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo lo notificará a su Presidente.”

Artículo 164:

“De las incidencias que se produzcan en la Junta de Compensación, tales como modificación de nombramientos en el órgano rector, incorporación de empresas urbanizadoras y cualesquiera otras que afecten a la composición de la Junta o de sus órganos directivos, se dará traslado al registro de entidades urbanísticas colaboradoras a través de la Administración actuante.”

OCTAVO. Los **efectos del establecimiento del sistema** se regulan en el artículo 102.4 de la LISTA. El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán, con arreglo al artículo 92.3, la afectación 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 (se hará constar la afectación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de actuación).

La nota se extenderá a instancia de la Junta de Compensación, con aportación de certificación administrativa de haber quedado constituida la Junta de Compensación y de estar la finca incluida en el polígono o unidad de actuación (artículo 169.2 del RGU 1978).

El **objeto de la Junta de Compensación** una vez constituida es el ejercicio de la actividad dirigida a la ejecución urbanística, mediante el cumplimiento de los deberes que el artículo 18 del TRLSRU 2015, en resumen:

- equidistribución de beneficios y cargas.
- cesión o entrega a la Administración del suelo para dotaciones públicas y del aprovechamiento que le corresponda de conformidad con la legislación urbanística.
- deber de costear y, en este caso, ejecutar las obras de urbanización.

NOVENO. Según el artículo 103.2 de la LISTA, en cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una **empresa urbanizadora**, que asuma la ejecución de las obras de urbanización.

Si la incorporación tuviese lugar después de que ésta se hubiera constituido, se efectuará

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	12/22





Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

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 (artículo 165 del RGU 1978).

Del máximo órgano de gobierno de la Junta de Compensación, la Asamblea General, formará parte un representante del Ayuntamiento que, en dicha condición, tendrá voz, pero no voto (artículo 103.1 último párrafo de la LISTA)

Contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá deducirse en todo caso **recurso ante el Ayuntamiento** cuya resolución agotará la vía administrativa (artículo 103.3 de la LISTA).

DÉCIMO. Son **órganos rectores de la Junta de Compensación**, por regla general: Asamblea General, Consejo Rector, Presidente y, en su caso Vicepresidente, Secretario y, habitualmente, Gerente.

Normalmente se prevé que todos los cargos los ostenten miembros de la Junta a excepción del Gerente, que suele ser una persona ajena a la misma y el único cargo remunerado.

Los miembros del Consejo Rector deberán ser personas físicas y, entre ellos, se incluirá al Representante de la Administración.

La Junta de Compensación estará **integrada por:**

- Los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito que hayan aceptado el sistema y incorporado en Escritura Pública de constitución, o posteriormente y en plazo fijado al efecto en las Bases y Estatutos, haya realizado su incorporación mediante Escritura Pública de adhesión.
- Los propietarios de terrenos afectos a sistemas generales adscritos en las mismas condiciones que los anteriores.
- Las empresas urbanizadoras o promotoras cuya incorporación haya sido aceptada por los miembros de la Junta.
- Las Entidades Públicas titulares de bienes demaniales y patrimoniales se entiende incorporadas a la Junta, según el Reglamento de Gestión, sin necesidad de que lo soliciten expresamente (por Ley 33/2003, de 3 de noviembre, la Administración General del Estado y sus organismos públicos deberán incorporarse de forma expresa).

UNDÉCIMO. Respecto al **proyecto de reparcelación**, el artículo 103.4 de la LISTA dispone lo siguiente:

"4. En el procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación se garantizarán los trámites de información pública y audiencia a las personas propietarias y demás personas interesadas. La aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, con el quorum cualificado que a tal efecto se regule, habilitará para su remisión al Ayuntamiento, a los meros efectos de su ratificación, que sólo podrá denegarse por razones de estricta legalidad. Transcurrido el plazo establecido en el artículo 92.5 desde la presentación del proyecto de reparcelación en el Ayuntamiento, sin que se haya notificado la adopción de acuerdo alguno, se entenderá, sin más trámite, otorgada la ratificación por silencio administrativo.

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	13/22





Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita."

De lo anterior, subrayamos la ratificación posterior por parte del Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación formulado y aprobado por la Junta de Compensación, así como el carácter estimatorio ante la falta de resolución por parte del Ayuntamiento.

Se destacan los siguientes efectos de aprobación del proyecto de compensación o reparcelación:

- subrogación real de las fincas aportadas a la Junta de Compensación, que se produce la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas.
- cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante del pleno dominio, libre de cargas, de los terrenos dotacionales públicos y el porcentaje de aprovechamiento lucrativo previsto por la legislación urbanística autonómica.
 - La cesión de los terrenos se produce una vez aprobado definitivamente el proyecto de compensación (tras la ratificación municipal). Según el artículo 180.1 RGU 1978, la cesión en favor del Ayto se efectuará en un plazo no superior a 3 meses desde la recepción definitiva por la Junta de Compensación.
 - La cesión de las obras, se produce en un momento posterior, supeditada a la efectiva realización de las mismas, y la recepción de conformidad por la Administración actuante.

En virtud del artículo 175.2 del RGU 1978, el pago del proyecto de urbanización (en normativa andaluza, proyecto de reparcelación) corresponderá a la Junta de Compensación como gasto de urbanización.

Las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación, gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas por la pertinente legislación general y autonómica, así como por las correspondientes normas locales (artículo 1103.5 de la LISTA y artículo 23.7 del TRLSRU).

Una vez probado definitivamente el Proyecto de reparcelación, el órgano administrativo actuante (Ayuntamiento) procederá a otorgar escritura pública (artículo 174.3 del RGU 1978).

DUODÉCIMO. Las actuaciones de urbanización comportan, entre otros, el siguiente deber legal:

*"Costear y, en su caso, ejecutar todas las **obras de urbanización** previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.*

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	14/22





Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible." (artículo 18.1 c) del TRLSRU)

Son cargas de la compensación, los gastos de urbanización que debe soportar la Junta de Compensación para sufragar los costes derivados de la ejecución de la unidad por el sistema de compensación.

Respecto a las normas para la contratación de las obras de urbanización, existe debate acerca de si éstas deben estar sujetas o no a la Ley de Contratos del Sector Público. Esta discusión ha surgido especialmente tras la sentencia del TJCE de 12/07/2001, asunto "Proyecto Scala 2001" comentada en la Actualidad Jurídica Aranzadi de 25 de octubre del mismo año y en la Revista de la Contratación Administrativa y de los Contratistas, en su número 24 de octubre de 2003, entre otros.

La sentencia comentada se dicta en el Asunto Proyecto Scala 2001, y tiene por objeto analizar el proceso de adjudicación de unas obras de acondicionamiento interior del teatro "alla Bicoca" y unas obras de urbanización en el ámbito del mismo, ante el que se presenta un recurso que afecta al Gobierno Italiano, al Ayuntamiento de Milán, a la Fondazione Teatro alla Scala (antiguo Ente Autónomo) y distintas empresas, siendo el objeto de la sentencia analizar la corrección del procedimiento de adjudicación de las obras a la vista de la Directiva 93/37/CEE, del Consejo, de 14 de junio de 1993, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras.

De acuerdo con la Directiva 93/37/CEE, del Consejo, de 14 de junio de 1993, cuando se celebren contratos para la ejecución de obras de ejecución de ingeniería civil entre un contratista y un ente u organismo de derecho público perteneciente a cualquiera de los Estados miembros de la C.E., cuyo importe sea igual o superior a cinco millones de ECUS (hoy habrá que hacer la conversión a EUROS), se aplicaran las normas de publicidad y libertad de concurrencia contenidas en la Directiva (anuncio en el DOCE).

El pronunciamiento del tribunal, fue el siguiente: "*La Directiva 93/37/CEE, del Consejo, de 14 de junio de 1993, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras, se opone a una legislación en materia de urbanismo que permite, apartándose de los procedimientos previstos por esta directiva, la realización directa por el titular de una licencia urbanística o de un plan de urbanización aprobado de una obra de urbanización, con imputación de la totalidad o parte de la obra a cuenta de la contribución adeudada, por la concesión de la licencia, cuando el valor de dicha obra sea igual o superior al umbral fijado por la Directiva*".

En la Actualidad Jurídica Aranzadi, de 25 de octubre de 2001, el profesor Don Tomás Ramón Fernández, comenta esta sentencia y la critica duramente por excesivamente simplificadora y por no tener en consideración otros "intereses públicos" distintos de los vinculados a la concurrencia empresarial, en lo que afecta a nuestro ordenamiento, el comentario parte de la semejanza de éste con el italiano, y concluye:

1.- Cuando la financiación de las obras de sistemas generales o actuaciones aisladas corre a cargo de la Administración, ésta tiene que respetar la Directiva a la hora de adjudicar dichas obras, salvo que decida ejecutarlas por sus propios medios.

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	15/22





- 2.- En el extremo opuesto, cuando un propietario de suelo urbano pretende edificar su parcela y realizar una obra para completar la urbanización pendiente, a lo que está legalmente obligado, la Directiva no resultaría de aplicación.
- 3.- En un punto intermedio estaría la ejecución de las obras de urbanización de un ámbito dentro de los sistemas de cooperación y compensación, concluyendo para estos casos:
 - 3.1.- En cooperación las obras las ejecuta la administración a costa de los propietarios y las obras deben ser adjudicadas respetando la Directiva siempre que se ejecuten por tercero.
 - 3.2.- En compensación la obligación de ejecutar las obras es de la Junta de Compensación, en caso de que las contrate con tercero deberá respetar la Directiva (la sentencia del TS de 24 de mayo de 1994, entendió que este tipo de contrato era un contrato administrativo), sin embargo, no se tendrá que respetar la Directiva cuando la Junta de Compensación realice las obras por sus propios medios por la incorporación a la misma de una empresa urbanizadora.
- 4.- En el caso de propietario único, la solución es idéntica al caso anterior.
- 5.- Cuando la gestión se realice por "Agente Urbanizador" o "Adjudicatario en Concurso", la necesidad de respetar la Directiva supondría desvirtuar el sistema, por lo que resulta inaplicable.

Con fecha 3/2003, de 29 de abril de 2003, la Junta De Contratación de la Generalitat de Cataluña, ha emitido un informe recogido por la Revista de la Contratación administrativa y de los Contratistas de 24 de octubre de 2003, en el que se concluye: *"De acuerdo con las concretas regulaciones de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, las obras de urbanización llevadas a término por la Junta de Compensación en la modalidad de compensación básica no se rigen por la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, de acuerdo con las consideraciones jurídicas expresadas en este informe"*.

En este informe se parte de la idea de que cuando la Junta de Compensación contrata las obras de urbanización del ámbito lo hace en su condición de entidad privada, actuando en representación de sus miembros, propietarios del ámbito, por lo que no tiene que sujetarse a la legislación aplicable a las administraciones públicas, para concluir esto esgrime la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 27 de febrero de 2001.

Los comentarios transcritos no despejan la duda de si cuando la Junta de Compensación contrata las obras de urbanización con terceros, debe seguirse o no la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas y, por lo tanto, la Directiva 93/37. Habrá que esperar a que la legislación aplicable o los tribunales aclaren dicha cuestión, en todo caso, en la práctica, las Juntas de Compensación contratan las obras de urbanización sin respetar la Ley de Contratos, aunque cuando se trata de obras de cierta importancia, suelen tramitar un procedimiento de contratación siguiendo los criterios de publicidad y libre concurrencia.

En cuanto a la ejecución de las obras de urbanización, se asignan y adjudican a los diferentes sujetos las correspondientes parcelas. Las parcelas tras el proceso de ejecución y recepción de las obras de urbanización por la Administración, se convierten en solares.

Concluida la obra por la empresa o empresas urbanizadoras se produce una recepción de la misma por la Junta, inmediatamente después, la Junta solicitará la recepción por parte del Ayuntamiento, dicha solicitud se acompañará del certificado final de las obras. La recepción por el Ayuntamiento se llevará a cabo mediante el levantamiento de un acta (acta de conformidad)

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	16/22





Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

En virtud del artículo 180 del RGU de 1978:

“1. La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicables se efectuará por la Junta de Compensación en favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta.

2. La cesión a que alude el número anterior podrá referirse a una parte del polígono o unidad de actuación aún cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

3. Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones a que se refiere este artículo serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.”

Tras la obtención de la condición de solar de las parcelas, comenzaría la última fase de la ejecución, a través del proceso edificatorio.

En algunos casos, la normativa prevé como una posible obligación adicional de la Junta de Compensación, frente a la Administración actuante, la de edificar los solares resultantes, cuando así se hubiera establecido en las bases de actuación.

La edificación se efectuará por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento en cuyo territorio se efectúe la actuación (artículo 167.2 del RGU 1978).

DÉCIMO TERCERO. Disolución de la Junta de Compensación. La disolución se produce por el cumplimiento de los fines para los que fue creada, dada la naturaleza temporal y finalista de su existencia, previo acuerdo de la Administración urbanística actuante. La Junta se disuelve también en caso de cambio de sistema de actuación -de compensación a cooperación- (STS de 12 de junio de 2003, Rec. 6411/1999).

Su disolución requiere acuerdo de conformidad por la Administración urbanística actuante, que no podrá ser dictado hasta tanto no se acredite el cumplimiento de las obligaciones y cargas urbanísticas asociadas a la actuación de transformación urbanística

Resulta conviene que en los Estatutos se prevean unas reglas de disolución y liquidación de la Junta de Compensación.

La disolución se regula en el artículo 103.6 de la LISTA: “6. No podrá acordarse la disolución de la Junta de Compensación hasta que haya cumplido todos sus compromisos de ejecución urbanística. Sin perjuicio de lo anterior, reglamentariamente se determinarán las garantías exigibles para que las fincas de aquellas personas propietarias que hayan cumplido sus deberes urbanísticos, incluso de forma anticipada a la terminación de la totalidad de la urbanización, puedan quedar exoneradas de la afeción urbanística, en los términos previstos en el artículo 92.6.”

DÉCIMO CUARTO. El procedimiento a seguir es el siguiente:

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	17/22





Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

A. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación se debe presentar por los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución. La iniciativa formalizada en el Ayuntamiento contendrá la siguiente documentación, a falta de previsión reglamentaria, se enumera la documentación requerida por la normativa anterior:

1. Los estatutos y las bases de actuación del sistema:

- La previsión de incorporación de las personas propietarias, hayan suscrito o no la iniciativa, 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.
- La previsión de que las personas propietarias que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.
- La previsión de que las personas propietarias que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetas a reparcelación forzosa.
- Oferta de adquisición del suelo de las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectadas por la actuación.
- Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a las personas propietarias que puedan quedar sujetas a reparcelación forzosa.
- Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, personas propietarias o no, en la Junta de Compensación.
- Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar

2. Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento o fijados por el municipio.

3. La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación.

4. Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa. Para la acreditación de la solvencia debemos remitirnos a los artículos 86 y siguientes de la LCSP.

Junto con esta documentación, podrá añadirse para su tramitación simultánea la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización.

B. Los Servicios Técnicos Municipales emitirán informe en relación con los aspectos técnicos del Proyecto de Estatutos y el Proyecto de Bases de Actuación presentados, así como sobre el planeamiento y sobre si reúne la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica.

C. Visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, en el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, el Ayuntamiento adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

- o Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de planeamiento, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica.

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	18/22





- Aprobación de la iniciativa, dando lugar a la adopción del establecimiento del sistema en el supuesto de iniciativa por propietario único, o con la totalidad de los propietarios.
- Aceptación de la iniciativa e inicio del procedimiento para el establecimiento del sistema, en el supuesto de que se presentase por las personas propietarias que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución, o por persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador.

D. El establecimiento del sistema se iniciará con la aprobación inicial de los Estatutos y de las bases de actuación y la apertura del trámite de información pública, por plazo de quince días hábiles, con notificación a las personas propietarias afectadas que no hayan suscrito la iniciativa.

La Resolución estará, además, a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento (<https://sede.umbrete.es>).

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 alternativas previstas en el artículo 101.4 de la LISTA.

E. Finalizado dicho plazo y, cumplido el trámite de audiencia, el Alcalde deberá resolver sobre la aprobación definitiva del sistema de actuación por compensación, de los estatutos y de las bases de actuación.

F. El Acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los Estatutos o en las Bases de Actuación y se notificará individualmente a los propietarios afectados por el sistema de actuación y a quienes hubieren comparecido en el expediente.

G. La administración actuante requerirá 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.

En la Escritura de constitución deberán constar:

- Relación de propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- Relación de las fincas de las que son titulares.
- Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector.
- Acuerdo de constitución.

H. Constituida la junta de compensación mediante Escritura Pública, la Administración actuante resolverá la aprobación de la constitución de la junta de compensación en el plazo treinta días desde la recepción de la documentación completa. En caso contrario, se entiende que la aprobación ha sido otorgada por silencio administrativo positivo.

I. El artículo 5 del Real Decreto 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, establece que a partir del otorgamiento de

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	19/22





Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

la Escritura de constitución de la Junta de Compensación, se extenderá nota marginal en el Registro de la Propiedad de las fincas afectadas por el sistema de actuación.

La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la Entidad urbanística colaboradora.

J. De acuerdo con lo establecido en el artículo 163.7 del RGU, aprobada la constitución, se elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura al Registro de Entidades urbanísticas colaboradoras.

Durante todo el proceso de aprobación/modificación de constitución de la Junta de Compensación, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la LPACAP y en la normativa vigente en materia de transparencia.

CONCLUSIONES

En virtud de lo expuesto en el presente y analizando toda la documentación que obra en el expediente, quien suscribe, observa que la iniciativa adolece de documentación requerida por la normativa aplicable:

I. No se aporta documentación que acredite la solvencia económica y financiera de la iniciativa.

- La empresa ha presentado en fecha 25 de junio de 2021, un documento emitido por el Banco Santander, manifestando que se trata de un Certificado Bancario con el que se daría cumplimiento al artículo 87.2 de la LCSP. Dicho documento tiene el siguiente contenido:

"HACE CONSTAR:

Que la empresa Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A, con C.I.F A-85527604, es cliente de Banco Santander, S.A. y que durante todo el tiempo que lleva trabajando con nosotros ha cumplido siempre sus compromisos hasta la fecha, a entera satisfacción en sus relaciones de negocio con Banco Santander, S.A.

El presente documento no constituye ni habrá de interpretarse como una garantía prestada por el Banco Santander, S.A., de cumplimiento, por parte de Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A., de las obligaciones en el proyecto objeto de la licitación ni de la obtención de la correspondiente financiación, ni como una oferta de financiación, ni como una garantía del Banco ni de ninguna entidad del grupo Santander en modo alguno.

Este documento se facilita a efectos meramente informativos sin que Banco Santander, S.A. asuma ninguna responsabilidad en relación con la información facilitada o cualquier omisión."

Este documento no es un Certificado, y aunque lo fuese, no da cumplimiento al contenido que debe tener el Certificado bancario de conformidad con el artículo 87.2 de la LCSP, como acreditación documentación de la suficiencia de la solvencia económica y

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	20/22





Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

financiera del empresario, que deberá acreditarse por uno o varios de los medios enumerados en el artículo 87.1 de la LCSP.

- Por su parte, han aportado un documento denominado “Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 e Informe de Gestión, junto con el Informe de Auditoría independiente”. Esta Secretaría no tiene competencias para estudiar si el contenido de dicho documento justifica la solvencia económica y financiera, debiendo ser estudiado por el personal municipal competente en materia económica.
- Asimismo, consta en el expediente un documento denominado “Certificado de Seguro”, emitido por la Compañía se Seguros AIG Europe, S.A., en el que se certifica que esta compañía de seguros tiene contratada y en vigor Póliza de Responsabilidad Civil, cuyo tomador es Aliseda, S.A.U., vigente hasta el 1 de julio de 2022. En este certificado se detalla como asegurado adicional a la empresa Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U., indicando como importe máximo a asegurar en caso de que un siniestro afecte a diferentes garantías de la póliza, 50.000,00 euros.

A continuación se expresa los medios a través de los cuales la empresa podrá acreditar la solvencia económica y financiera, pudiendo optar por uno de ellos (artículo 87.1 de la LCSP):

- a) Volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación. En este supuesto, por importe igual o superior al presupuesto estimado de gastos totales de urbanización, que alcanza un importe de 3.320.008,00 euros, de conformidad con la Base XXIII del borrador de las Bases de Actuación presentado.
- b) Justificante de la existencia de un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación. En el caso concreto, igual o superior a 3.320.008,00 euros.
- c) Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación. Es decir, igual o superior a 3.320.008,00 euros.

El apartado segundo del artículo 87 enumera la acreditación documental de la suficiencia de la solvencia económica y financiera del empresario, en la que se contendrá la acreditación de los medios citados en el apartado primero. Esos medios podrán acreditarse documentalente a través de certificados y documentos que para cada caso se determinen reglamentariamente, de entre los siguientes: certificación bancaria, póliza o certificado de seguro por riesgos profesionales, cuentas anuales y declaración del empresario indicando el volumen de negocios global de la empresa. En todo caso, la inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas (ROLECE) acreditará la solvencia económica y financiera del empresario.

II. No se aporta documentación que acredite la solvencia técnica de la iniciativa.

La empresa presentó en fecha 22 de junio de 2021 un documento denominado “Dossier

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	21/22





Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

Informativo” de la empresa Geasyrom, S.L., sobre la introducción, equipo, servicios, actuaciones, clientes y valores de la citada empresa. Canvives indica que con este documento se justifica la solvencia técnica. No obstante, este documento hace alusión los trabajos realizados por una empresa diferente a la interesada, sin que se atiende el contenido de los artículos 88 y 90 de la LCSP, pudiendo resultar aplicable por analogía ambos preceptos, respecto a los trabajos que corresponden a la Junta de Compensación.

A criterio de esta Secretaría, esta subsanación debería efectuarse antes de la aprobación inicial. No obstante, si la decisión del Ayuntamiento fuese aprobar inicialmente la constitución de la Junta de Compensación y la aprobación de los Estatutos de Ejecución y Bases de Actuación, aún con los incumplimientos detectados, al objeto de que estos sean subsanados antes de la aprobación definitiva, en todo caso, no podrá aprobarse con carácter definitivo sin que éstos hayan sido subsanados y sin que se haya formalizado la garantía del 7 % correspondiente.

En su tramitación, este expediente deberá dar cumplimiento al procedimiento definido en el punto décimo cuarto del presente Informe.

- III. La LOUA es la normativa a la que se hace alusión en toda la documentación obrante en el expediente, así como en los Informes emitidos. Sin embargo, esta norma ha sido derogada por la LISTA con efectos 23 de diciembre de 2021, con lo cual, a criterio de esta Secretaría el contenido de los Estatutos y Bases de Actuación deberían citar y adaptarse a la normativa que resulta aplicable a fecha de su aprobación, es decir, a la LISTA y al Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, que resulta aplicable de forma supletoria, ante la falta de desarrollo reglamentario de la nueva Ley.
- IV. Asimismo, se entiende conveniente mencionar que esta Secretaría tiene conocimiento de la tramitación pendiente de una modificación del Plan Parcial SR-14, solicitado a instancias del interesado, Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U. (solicitudes de fecha 25 de mayo de 2021, con nº de Registro de entrada 3708 y de fecha 16 de julio de 2021, con nº de Registro de entrada 4932). El expediente en cuestión está a la espera de la emisión de Informe de evaluación ambiental estratégica a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, de conformidad con el artículo 40.3 c) de la LGICA. Ante esta situación, se recomienda valorar la posibilidad de condicionar la constitución de la Junta de Compensación a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial afectado, en los términos en los que éste se apruebe inicialmente. Sin perjuicio, de que en la modificación del citado Plan Parcial se habrá de estar a lo que disponga la DT segunda apartado tres de la LISTA: *“Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior.”*

Es cuanto se tiene el deber de informar salvo mejor criterio fundado en derecho.

Umbrete (fecha de firma electrónica)

La Secretaria General
(firmado electrónicamente)
Alicia González Carmona

Código Seguro de Verificación	IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Fecha	29/12/2021 13:57:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	ALICIA GONZALEZ CARMONA (FIRMANTE_09)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CUMCPN3UC6WUM2JUMF5H6KE	Página	22/22

