



CURSO/GUÍA PRÁCTICA JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA Formularios.



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	28
Introducción	29
PARTE PRIMERA.	33
¿Qué es la Junta de compensación?	33
Capítulo 1. Introducción a las Juntas de Compensación.	33
1. Mención a la normativa estatal reguladora de las Juntas de Compensación	33
2. Definición del concepto de compensación.	34
¿En qué consisten las Juntas de compensación y sus diferencias, ventajas e inconvenientes?	37
3. Naturaleza de la Junta de Compensación.	41
4. Funciones de la Junta de Compensación.	43
5. Constitución de la Junta de Compensación.	43
6. Efectos de la constitución de la Junta de Compensación.	46
7. Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros.	46
8. Concepto. La Junta de Compensación ante la unidad de actuación o polígono.	47
9. ¿Por qué se elige el sistema de compensación. ¿Quién lo elige?	48
10. Cuando la administración se ve obligada a cambiar el sistema de compensación.	48
11. La aprobación de Estatutos y Bases.	48
12. El proyecto de compensación.	49
13. ¿Hasta dónde llega el poder de la Junta de Compensación?	50
14. ¿Qué son los gastos de urbanización? ¿Debo pagarlos?	51
Reclamación judicial mediante la vía de apremio por la junta de compensación a sus miembros de los gastos de urbanización pendientes de pago.	52
TALLER DE TRABAJO.	55
¿Qué es una junta de compensación?	55
Explicación sencilla. Descripción del sistema de compensación y la junta de compensación.	55
PARTE SEGUNDA.	57
Las especialidades autonómicas.	57
Capítulo 2. Regulación del sistema de Compensación.	57
1. Introducción a la normativa autonómica.	57
2. El Procedimiento por Comunidades Autónomas.	58
a. Programa o proyecto de actuación	58
b. Delimitarse a la correspondiente unidad de ejecución	59
c. Aspectos diferenciadores en las Comunidades Autónomas.	60
Composición.	60
Constitución y disolución.	61
Aprobación inicial.	62
Publicación del acuerdo de aprobación inicial.	62
Alegaciones e información pública.	62
Publicación del acuerdo de aprobación definitiva.	62
Constitución efectiva de la junta.	63
Aprobación de la constitución.	63
Registro.	63

Contenido del proyecto de compensación. _____	64
Procedimiento de aprobación. _____	64
Andalucía _____	66
Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía	
1. Características del sistema de actuación de compensación _____	66
2. Iniciativa para el establecimiento del sistema y sus efectos _____	67
3. Constitución de la Junta de Compensación _____	67
4. Régimen de la Junta de Compensación _____	68
a. La Junta de compensación como ente corporativo de derecho público. _____	68
b. Recurso de los acuerdos de la Junta de compensación ante el ayuntamiento. _____	68
c. Garantías en el proceso de reparcelación. _____	68
d. Transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación _____	69
e. Requisitos para la disolución de la Junta de compensación. _____	69
5. Sustitución del sistema de compensación por incumplimiento de los plazos _____	69
Aragón _____	71
TALLER DE TRABAJO _____	71
Las Juntas de compensación en Aragón. _____	71
1. Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. _____	71
a. La gestión indirecta por compensación. _____	71
b. Documentación y procedimiento en el sistema de compensación. _____	72
c. La junta de compensación. _____	75
d. Escritura pública de constitución de la Junta de compensación. _____	75
e. Responsabilidad de la junta de compensación. _____	76
2. Decreto 210/2018, de 3 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. _____	76
3. Juntas de Compensación. _____	77
a. El sistema de compensación _____	77
b. Requisitos _____	78
c. Plazo _____	78
d. Documentación. _____	78
e. Aprobación definitiva y efectos registrales de la afección de los terrenos. _____	79
f. Constitución en escritura pública. _____	79
g. Selección de una empresa urbanizadora. _____	80
h. Estatutos _____	81
i. Bases de actuación _____	83
j. Proyecto de reparcelación _____	84
k. Ejecución de las obras de urbanización. _____	85
l. Financiación de la obra de urbanización _____	86
m. Disponibilidad de los terrenos _____	86
1. Afección de los terrenos al pago _____	87
2. Obras de urbanización _____	87
3. Recepción de las obras _____	87
n. Responsabilidad de la junta. _____	87
4. Asociaciones Administrativas de Cooperación _____	88
a. Constitución _____	88
b. Composición _____	89
c. Funciones _____	89
5. Entidades colaboradoras en la ejecución de Planes y Proyectos de Interés General de Aragón. _____	90
a. Ejecución de la actuación por el sistema de compensación. _____	90
b. Juntas de compensación _____	91

c. Proyecto de reparcelación	91
d. Recepción de la urbanización y cesiones	92
e. Conservación	93
6. Juntas Provisionales	93
a. Concepto	93
b. Constitución.	94
c. Disolución.	95
Asturias	97
TALLER DE TRABAJO.	100
Las juntas de compensación en el urbanismo asturiano.	100
1. Estatutos y órganos de actuación	100
2. Proyecto de Compensación	101
3. Aprobación.	101
4. Efectos del acuerdo aprobatorio.	104
5. Inscripción. Título inscribible.	106
6. Transmisiones.	107
7. Responsabilidad.	107
Baleares	110
TALLER DE TRABAJO	111
Las Juntas de compensación en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.	111
1. Participación en la Junta de compensación.	111
a. Propietarios.	111
b. Empresas urbanizadoras	111
c. Representante de la administración.	112
2. Naturaleza jurídica de la junta de compensación.	112
a. Naturaleza administrativa	112
b. Fiduciaria.	112
3. Bases de actuación y los estatutos de la Junta de Compensación.	112
4. Transmisión de terrenos de cesión obligatoria y de obras e instalaciones.	113
5. Responsabilidad de la Junta de Compensación	113
6. Disolución de la junta de compensación.	113
TALLER DE TRABAJO	115
La junta de compensación en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca	115
Modalidad de compensación	115
Constitución de la junta de compensación	116
Incorporación a la junta de compensación y supuestos de exclusión	116
Afectación de fincas y formulación del proyecto de reparcelación	117
Ejecución de las obras de urbanización	118
Potestades y reglas de disolución de la junta de compensación	118
Estatutos de las juntas de compensación	119
Bases de actuación de las juntas de compensación	120
Canarias	122
TALLER DE TRABAJO	123
Sistema de compensación. Junta de compensación en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	123

1. El sistema de compensación.	123
2. Propietarios integrados en el sistema de compensación.	123
3. Junta de compensación	124
4. Transmisión de terrenos	124
5. Poder fiduciario de las juntas de compensación.	124
6. Expropiación en el sistema de compensación	124
7. El proyecto de reparcelación en el sistema de compensación	125
TALLER DE TRABAJO	126
Juntas de compensación en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.	126
1. Junta de compensación	126
2. Constitución de la junta de compensación.	127
3. Incumplimiento por los miembros de la junta de compensación y expropiación.	128
4. Transmisión de terrenos	129
5. Proyecto de reparcelación	129
Cantabria	130
Ley 5/2022, de 15 de julio, de ordenación del territorio y urbanismo de Cantabria	130
1. El sistema de compensación.	130
a. Junta de Compensación	130
b. Miembros de la Junta de Compensación	130
2. Aplicación del sistema de compensación.	130
a. Sistema de compensación establecido en el planeamiento	130
b. Sistema de compensación NO establecido en el planeamiento	131
c. Proyectos Singulares de Interés Regional el Sistema de Compensación	131
3. Junta de Compensación.	131
a. Naturaleza jurídica.	131
b. Adopción de acuerdos	131
4. Aprobación de los Estatutos y constitución de la Junta.	132
5. Bases de Actuación y Proyecto de Compensación.	133
6. Procedimiento conjunto.	134
7. Responsabilidad y facultades de la Junta.	134
8. Obras de urbanización.	134
9. Procedimiento abreviado.	135
Castilla-La Mancha	137
Castilla-La Mancha regula la gestión directa de la actuación urbanizadora mediante la reparcelación y la expropiación, y la gestión indirecta por medio del agente urbanizador	137
Castilla y León	138
1. Juntas de compensación.	138
2. Proyecto de los estatutos	142
3. Constitución	142
4. Proyecto de actuación	143
5. Régimen jurídico de la transmisión de terrenos y la Junta de Compensación.	143
6. Responsabilidad de la junta.	144

TALLER DE TRABAJO.	145
El sistema de compensación en Castilla León.	145
TALLER DE TRABAJO.	148
Propietarios que no se integren en la Junta de Compensación.	148
Cataluña	150
1. La Junta de Compensación en Cataluña.	150
2. Estatutos de las juntas de compensación.	152
3. Bases de actuación de las juntas de compensación.	153
4. Obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización.	154
TALLER DE TRABAJO.	155
Junta de compensación. Estatutos y bases	155
TALLER DE TRABAJO	158
Liberación y disolución de la Junta de Compensación.	158
TALLER DE TRABAJO	160
Vía de apremio, expropiación y responsabilidades de la Junta de compensación.	160
TALLER DE TRABAJO	161
El proyecto de reparcelación en caso de Juntas de compensación.	161
TALLER DE TRABAJO.	162
Formularios específicos de las Juntas de Compensación en Cataluña.	162
Aprobación inicial de la determinación del sistema de compensación en Cataluña.	162
Aprobación definitiva de la determinación del sistema de compensación en Cataluña.	163
Estatutos de junta de compensación en Cataluña	163
Artículo 1. Denominación	163
Artículo 2. Domicilio	163
Artículo 3. Objeto	164
Artículo 4. Fines	164
Artículo 5. Carácter	164
Artículo 6. Socios	165
Artículo 7. Cuotas sociales	165
Artículo 8. Derechos de los socios	165
Artículo 9. Obligaciones de los socios	166
Artículo 10. Órganos de gobierno.	166
Artículo 11. La asamblea general	166
Artículo 12. Convocatoria	167
Artículo 13. Constitución	168
Artículo 14. Régimen de sesiones	168
Artículo 15. Actas y certificaciones	168
Artículo 16. El consejo rector	169
Artículo 17. El gestor	170
Artículo 18. Régimen económico	170
Artículo 19. Aportaciones	170
Artículo 20. Vigencia	171
Artículo 21. Régimen jurídico	171
Extremadura	173
TALLER DE TRABAJO	173
Determinación del sistema de ejecución en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura	173

1. Gestión Directa	173
2. Sistema de compensación (+ 50% propietarios). Agrupación de interés urbanístico.	174
a. Las agrupaciones de interés urbanístico en el sistema de compensación en Extremadura.	174
b. Régimen de las agrupaciones de interés urbanístico en el sistema de compensación en Extremadura.	174
c. Constitución de entidades colaboradoras	175
Galicia	177
TALLER DE TRABAJO.	181
La Junta de compensación en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.	
Lei do solo.	181
1. Constitución de la junta de compensación.	181
2. Incorporación de propietarios a la junta de compensación.	182
3. Proyecto de compensación.	183
4. Junta de compensación y transmisión de terrenos.	184
5. Responsabilidad de la junta de compensación y obligaciones de sus miembros	184
6. Sustitución del sistema de compensación.	184
TALLER DE TRABAJO	186
La junta de compensación en el urbanismo gallego.	186
1. Naturaleza administrativa.	186
2. Composición.	187
a. Propietarios	187
b. Único propietario	188
c. Comunidad pro indiviso	188
3. Constitución	188
4. Estatutos	189
Nombre, domicilio, objeto y fines.	190
Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúe.	191
Duración.	191
Requisitos para la incorporación a la junta de los propietarios.	191
Órganos de gobierno y administración	192
Asamblea general	192
Consejo rector	193
Presidente	193
Secretario	194
Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta.	194
Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones.	195
Aportaciones de terrenos y derechos	195
Cuotas	195
Aportaciones de las empresas urbanizadoras	195
Recursos contra los acuerdos de la Junta	196
Normas sobre disolución y liquidación.	196
Aprobación.	196
TALLER DE TRABAJO	197
La juntas de compensación en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.	197
Proyecto de estatutos y de bases de actuación	197
Iniciativa y superficie exigida	197
Contenido de los estatutos	198



Contenido de las bases de actuación	200
Aprobación inicial e información pública	200
Aprobación definitiva	201
Modelo general municipal de estatutos y de bases de actuación	202
Junta de compensación	202
Naturaleza y constitución	202
Habilitación a la junta de compensación para la expropiación u ocupación de parcelas	203
Ocupación de parcelas	204
Proyecto de compensación	205
Junta de compensación y transmisión de terrenos	205
Financiación de las obras de urbanización	205
Responsabilidad de la junta de compensación y obligaciones de sus miembros	206
Adopción e impugnación de los acuerdos de la junta de compensación	207
Sustitución del sistema de compensación	207
Disolución y liquidación	208
TALLER DE TRABAJO.	209
Las bases de actuación en el urbanismo gallego.	209
1. Concepto.	209
2. Contenido.	209
3. Aprobación	211
TALLER DE TRABAJO.	212
El proyecto de compensación.	212
1. Definición.	212
2. Efectos jurídicos.	214
3. Efectos fiscales	215
a. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	215
b. Impuesto sobre el Valor Añadido	216
4. Responsabilidad de la junta de compensación.	216
Madrid	218
Murcia	224
Sistema de compensación	224
TALLER DE TRABAJO	227
Las Juntas de compensación urbanística en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.	227
1. Juntas de compensación urbanística.	227
2. Constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación.	228
3. Responsabilidad de la Junta y obligaciones de sus miembros.	229
Navarra	230
TALLER DE TRABAJO	230
Juntas de compensación. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	230
1. Tramitación de los Estatutos y constitución de la Junta de compensación.	230
2. Régimen jurídico de la Junta de Compensación	231
3. Responsabilidad de la Junta y obligaciones de sus miembros.	232
TALLER DE TRABAJO	233
Tramitación simultánea de los instrumentos de gestión (sistema de compensación,	



los Estatutos de la Junta de Compensación, cooperación, reparcelación voluntaria o ejecución forma, el Proyecto de Reparcelación) con el planeamiento en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____ 233

TALLER DE TRABAJO _____ **234**

Las Juntas de Compensación en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____ 234

Sistema de Compensación _____ 234

Los estatutos de las Juntas de Compensación _____ 234

La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación _____ 235
País Vasco _____ 236

TALLER DE TRABAJO. _____ **240**

La Junta de concertación (denominación vasca para la Junta de compensación en caso de reparcelación). _____ 240

1. Naturaleza y personalidad jurídica. _____ 240

2. Requisitos. _____ 240

3. Facultades. _____ 241

4. Reparcelación _____ 241
Rioja _____ 243

TALLER DE TRABAJO _____ **247**

La junta de compensación en Rioja frente a un agente urbanizador reforzado. _____ 247
Comunidad Valenciana _____ 254

La Comunidad Valenciana regula la gestión directa de la actuación urbanizadora mediante la expropiación y la gestión mediante agente urbanizador, pero los propietarios afectados por un Plan que quieran gestionar urbanísticamente una actuación deberán acudir a la figura de la Agrupación de Interés Urbanístico. _____ 254

Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) en la Comunidad Valenciana. 254

1. Gestión directa mediante convenio urbanístico por agrupación de interés urbanístico. _____ 254

2. Gestión del programa de actuación integrada mediante empresa mixta. _____ 255

3. Agrupaciones de interés urbanístico. _____ 255

a. Requisitos _____ 255

b. Registros de programas de actuación y de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras. _____ 256

TALLER DE TRABAJO _____ **257**

Formularios de una agrupación de interés urbanístico (AIU). _____ 257

1. Formulario de escritura de constitución de agrupación de interés urbanístico (AIU). _____ 257

2. Modelo de Estatutos de Agrupación de interés urbanístico _____ 262

TALLER DE TRABAJO _____ **282**

Caso real íntegro con documentación completa de un Programa de Actuación Integrada (PAI) de Plan Parcial en la Comunidad Valenciana promovido por una agrupación de interés urbanístico (AIU). _____ 282

1. Edicto municipal. _____ 284

2. Memoria PAI	286
3. Proposición Jurídico Económica y propuesta Convenio Urbanístico.	301
4. Informe-Memoria de viabilidad económica.	327
5. Informe memoria de sostenibilidad económica.	362
6. Proyecto para la compleción. Obras de Urbanización.	404
7. Escrituras públicas.	410
PARTE TERCERA.	468
¿Cómo funcionan las Juntas de compensación?	468
Capítulo 3. Juntas de Compensación. Funcionamiento.	468
1. Composición de la Junta de compensación.	468
a. Los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución.	469
b. Los propietarios de suelo destinado a sistemas generales	469
c. Las entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución (ya sean de dominio público o patrimoniales).	469
d. La Empresas Urbanizadoras que se incorporen en cualquier momento.	469
Análisis doctrinal: Cuando fallece el propietario y es su "herencia yacente" la que debe integrarse en la Junta de compensación.	470
2. Constitución y disolución de la Junta de compensación.	475
a) Afección real de todos los terrenos de la unidad de ejecución y constancia en el Registro de la Propiedad.	476
b) Expropiación forzosa.	476
c) Transmisión inmobiliaria.	476
d) Alegaciones e información pública	477
e) Aprobación definitiva	477
3. Responsabilidad de la Junta de compensación.	479
a. Responsabilidad de la junta.	479
b. Responsabilidad de los miembros frente a la junta.	480
4. ¿Cómo alcanza acuerdos la Junta de compensación?	480
a. Acuerdos de la Junta de compensación.	480
b. Impugnación de los acuerdos de la Junta de compensación.	481
1. Recursos administrativos y jurisdiccionales.	481
2. Ejercicio de acciones. Los propietarios no pueden promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la junta de compensación (ej. Ocupación de suelo para obras de urbanización).	481
5. Estatutos	482
a. Contenido. Limitaciones.	482
1. Nombre de la Junta de Compensación.	486
2. Domicilio de la Junta de Compensación.	486
3. Objeto.	489
4. Fines.	490
b. Órgano Urbanístico bajo cuya tutela se actúa.	492
c. Mención del polígono o unidad de actuación que constituye su objeto.	495
d. Duración.	495
e. Requisitos para incorporarse a la Junta de Compensación.	496
1. ¿Quiénes pueden ser miembros de la Junta de Compensación?	496
2. Propietarios promotores y los propietarios no promotores de la Junta de Compensación.	496
3. Momento en que los propietarios no promotores pueden incorporarse a la Junta de compensación.	497
4. ¿Puede la Junta de compensación gravar o enajenar los terrenos que se ha aportado por los propietarios para financiar las obras de urbanización?	498
f. Supuestos de titularidades especiales.	499



1. Cotitularidad de la finca o derecho	499
2. Derechos reales limitativos del dominio sobre una finca.	500
3. Titularidad incierta.	501
4. Menores o incapacitados.	501
g. Las empresas urbanizadoras como miembros de la Junta de Compensación.	501
h. Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.	502
1. La Asamblea General.	503
2. La Comisión Gestora.	504
3. El Presidente, Vicepresidente y Secretario.	506
4. El Gerente.	507
i. Adopción de acuerdos por la Junta de Compensación.	508
1. Las reuniones de la Asamblea General.	508
2. Convocatoria de las reuniones.	508
3. Celebración de las reuniones.	509
4. Asistencia a las reuniones.	509
5. Quórum necesario para la constitución de la Asamblea General.	510
6. Régimen de adopción de acuerdos.	510
7. Ejecutividad de los acuerdos.	510
8. Las Actas de las reuniones.	510
j. Régimen Jurídico de la Junta de Compensación.	511
1. Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.	511
2. Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.	512
k. Régimen Económico de la Junta de Compensación.	513
1. Ingresos de la Junta de Compensación.	513
2. Gastos de la Junta de Compensación.	514
3. Las cuotas a pagar por los miembros de la Junta de Compensación.	514
4. Pago de las cuotas.	515
5. La contabilidad de la Junta de Compensación.	516
l. Recursos contra los acuerdos de la Junta de Compensación.	516
m. Liquidación y extinción de la Junta de Compensación.	516
1. Disolución.	516
2. Liquidación.	517
3. Transformación.	517
6. Bases de la Junta de Compensación.	521
a. Disposiciones Generales.	524
Objeto y ámbito territorial.	524
b. Actuaciones urbanísticas que comprende.	524
c. Proyecto de Compensación/Reparcelación.	525
d. Afectación real de terrenos al sistema de compensación.	526
e. Régimen legal y reglamentario aplicable.	526
f. Modificación de las bases de actuación.	526
g. El contenido de las bases de actuación.	526
h. Titularidad de fincas litigiosas.	528
i. Valoración de fincas aportadas y cuotas de participación.	529
Valoración de fincas aportadas.	529
Valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales	530
Valoración de los derechos arrendaticios	530
Valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras.	533
j. Cuotas de participación. Modificación de la cuota.	533
k. Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y edificación.	534
l. Valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento del polígono o unidad de actuación.	535
m. Sistema de adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes o derechos aportados.	537
n. Expropiación de bienes o derechos de miembros de la Junta de Compensación por incumplimientos.	540
ñ. Costes de ejecución de la urbanización.	541
o. Plazos de aportación de terrenos a la junta.	541
p. Distribución de beneficios y pérdidas.	542

7. Funcionamiento de la junta de compensación	546
a. Órganos de gobierno	546
b. La Asamblea General	547
c. El Consejo Rector	549
d. El Presidente, el Secretario y el Gerente	550
8. Los costes de la urbanización.	550
9. Cuotas de urbanización y su reparto.	552
10. Fijación de las cuotas	553
11. Breve mención a la contabilidad de la junta de compensación.	554
12. La ejecución de las obras de urbanización	555
13. Responsabilidad de los órganos de gobierno y de los miembros de la junta	558
14. La disolución	559
TALLER DE TRABAJO.	561
Detectar vicios en el procedimiento de constitución de la Junta de compensación.	561
Caso práctico.	562
1. Analizar el procedimiento de tramitación de la aprobación definitiva de la constitución de la junta, estatutos y bases de actuación.	562
2. ¿Qué ocurre respecto de los propietarios que han renunciado a incorporarse a la Junta y respecto del 5 por 100 que no se ha pronunciado?	562
3. Analizar la legalidad del Proyecto de Compensación, siendo aprobado de forma simultánea a la constitución de la junta, estatutos y bases de actuación.	562
TALLER DE TRABAJO.	564
Notificación de plan parcial y junta de compensación. ¿Cómo conocer el aprovechamiento subjetivo de apropiación de una parcela?	564
Caso práctico.	564
¿Cuál es el aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación de la parcela en cuestión y el del resto de la actuación?	564
TALLER DE TRABAJO.	566
Análisis doctrinal del expediente de constitución de la junta de compensación.	
Aprobación de sus estatutos y bases de actuación	566
Procedimiento	570
1º Resolución requiriendo a los propietarios la presentación del Proyecto de Estatutos y Bases	570
2º Notificación del acuerdo de los interesados	570
3º Elaboración de los Proyectos de Estatutos y Bases	570
4º Informe técnico	571
5º Informe jurídico	571
6º Aprobación inicial	571
7º Información pública y audiencia de los propietarios e interesados:	571
Edicto	571
Certificación del resultado	571
Notificación a los propietarios	571
Información de las alegaciones	571
8º Aprobación definitiva de los Estatutos y Bases	571
9º Transcurso del plazo para incorporarse a la Junta	571
10º Requerimiento para constituir la Junta	571
11º Formalización mediante escritura pública del acto constitutivo de la Junta	571
12º Aprobación por la Administración de la constitución	571
13º Instancia de la Junta para que en el Registro de la Propiedad se extienda nota marginal de afección de los terrenos de la Unidad de Actuación al cumplimiento de las obligaciones y cargas inherentes al sistema	571



CHECK-LIST _____ 572

¿Qué porcentaje de superficie de propiedad es exigido por la legislación estatal y autonómicas para constituir junta de Compensación? _____ 572

Capítulo 4. Adhesión a la junta de compensación. _____ 574

1. ¿Es obligatorio adherirse a una Junta de compensación? _____ 574

2. ¿Cuáles son las consecuencias de adherirse o de no adherirse a una Junta de compensación? _____ 575

3. ¿Cuál es el plazo para adherirse a una Junta de compensación? _____ 575

TALLER DE TRABAJO. _____ 577

¿Soy propietario, estoy obligado a incorporarme a la Junta de Compensación? _____ 577

1. Incorporación propietarios de terrenos incluidos dentro de la unidad de actuación o polígono a la Junta de compensación urbanística. _____ 577

2. ¿Quiénes forman o pueden formar parte de la Junta de Compensación? _____ 578

TALLER DE TRABAJO. _____ 583

La Junta de compensación ante la negativa de los particulares a la ocupación de sus parcelas. _____ 583

Caso práctico. _____ 584

1. ¿En qué ocasión debe el propietario incorporarse a la junta de Compensación? _____ 584

2. ¿Está obligada la Administración a pagar el coste proporcional de las obras de urbanización? _____ 584

3. ¿Es posible la utilización de la vía de apremio? _____ 584

4. ¿Qué alternativas tiene la Junta de compensación para evitar la negativa de la ocupación de los terrenos por parte de los particulares? _____ 584

5. ¿Tiene alguna obligación la Junta de compensación en relación a la transmisión de la licencia de la empresa constructora? _____ 584

TALLER DE TRABAJO _____ 586

Impago de cuotas en juntas de compensación urbanística. _____ 586

Obligaciones y responsabilidad de los comuneros. El pago de las cuotas. _____ 588

¿Qué hacer en caso de impago? _____ 589

CHECK-LIST _____ 593

Desarrolle el procedimiento de constitución de una Junta de Compensación. 593

¿Qué hacer si hay impago de cuotas? _____ 593

¿Qué responsabilidad tiene la Junta de compensación ante el Ayuntamiento? _____ 593

¿Es posible la aprobación simultánea de Estatutos, Bases y Proyectos? _____ 593

Capítulo 5. Expropiación en caso de Junta de compensación. _____ 594

1. El sistema de compensación en la ejecución del planeamiento. _____ 594

2. Casos de expropiación en la legislación autonómica para juntas de compensación. 596

3. Partes de la expropiación. _____ 601

4. Incoación del expediente a petición de la Junta de compensación. _____ 601

5. Procedimiento expropiatorio y determinación del justiprecio. _____ 601

6. Criterios de valoración para la determinación de justiprecio. _____ 604

Capítulo 6. El proyecto de compensación. _____ 607

1. Contenido del proyecto de compensación. _____ 607



2. Procedimiento de aprobación del proyecto de compensación. _____	608
3. Efectos de la aprobación del proyecto de compensación. _____	609
CHECK-LIST _____	611
Elaboración y aprobación de un proyecto de compensación _____	611
1. El Sistema de Compensación _____	611
2. Aprobación del Proyecto de Compensación _____	612
3. Especialidades en la legislación autonómica _____	613
4. Aspectos prácticos del expediente de elaboración y aprobación del proyecto de compensación _____	617
Actuaciones de la Junta de Compensación _____	617
a) Elaboración del Proyecto de Compensación _____	617
b) Audiencia de los afectados por el Proyecto _____	617
c) En caso de alegaciones, informe técnico por el autor del Proyecto _____	617
d) Aprobación por la Junta de Compensación _____	617
e) Elevación del Proyecto al Ayuntamiento, o Administración actuante para su aprobación definitiva _____	617
Escrito del propietario único _____	617
Actuación municipal _____	617
a) Informe de los servicios técnicos y jurídicos de la Administración _____	617
b) Aprobación _____	617
c) Notificación _____	617
d) Formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad _____	617
Capítulo 7. Las obras de urbanización. _____	619
1. Proyecto de las obras. _____	619
2. Ejecución y financiación de las obras de urbanización _____	619
3. Ejecución de las obras de urbanización. _____	620
a. Ejecución por empresa contratada (contrato de ejecución de obras). _____	620
b. Ejecución por empresa urbanizadora incorporada. _____	621
4. Financiación de las obras de urbanización. _____	621
5. Cesión de terrenos y obras de urbanización. _____	622
6. Concesión de obra urbanizadora. _____	622
TALLER DE TRABAJO _____	625
La ejecución de obras por la junta de compensación y la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público. _____	625
Relación de la Juntas de compensación con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. _____	625
PARTE CUARTA. _____	627
Aspectos fiscales. _____	627
Capítulo 8. Fiscalidad en las Juntas de Compensación. _____	627
1. Constitución de la Junta de Compensación _____	627
a. Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados _____	627
b. Impuesto sobre Sociedades _____	628
c. Número de Identificación Fiscal _____	628
d. Impuesto sobre Actividades Económicas _____	628
2. Aportación de terrenos con carácter fiduciario _____	629
a. Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados _____	631
b. Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas _____	635



c. Impuesto sobre el Valor Añadido	636
Renuncia a las exenciones.	637
Exenciones inmobiliarias .Principales novedades introducidas por la Ley 28/2014, de 27 de noviembre (BOE de 28 de noviembre), en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido	638
a) Excepción a la exención en la transmisión de suelo urbanizado o en curso de urbanización (art.20.Uno.20º.a) LIVA)	638
b) Juntas de Compensación "no fiduciarias" (art. 20.Uno.21º LIVA)	638
c) Renuncia a las exenciones inmobiliarias (art.20.Dos LIVA):	638
La Junta de Compensación como sujeto pasivo del IVA.	639
Inversión del Sujeto Pasivo (ISP) en las Juntas de compensación	639
La inversión del sujeto pasivo se aplicará a toda la cadena de intervinientes en las ejecuciones de obra.	640
Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V4708-16 de 08 de Noviembre de 2016 de tributación en el Impuesto sobre el Valor Añadido de los gastos de urbanización que debe abonar (en metálico) a la empresa que urbanizó unos terrenos rústicos para transformarlos en urbanos.	647
• Las juntas de compensación requieren distinguir si la incorporación de los miembros a dichas juntas encargadas de llevar a cabo los procesos de urbanización se produce con o sin transmisión a las mismas de los terrenos correspondientes.	647
d. Impuesto Sobre Bienes Inmuebles	655
e. Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana.	655
3. Aportación de terrenos a la Junta con transmisión de la propiedad	656
a. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	656
b. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	656
c. Impuesto sobre el Valor Añadido	657
d. Impuesto sobre Bienes Inmuebles	657
e. Impuesto Municipal sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	657
4. Aportación de terrenos previa segregación de finca matriz	658
5. Expropiación a propietarios no adheridos a la junta de Compensación	660
a. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados	660
b. Impuesto sobre el Valor Añadido	662
c. Impuesto sobre Bienes Inmuebles	662
d. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	662
6. Tasas por elaboración de los Proyectos de Compensación y Urbanización	663
7. Costes de urbanización	664
a. Empresa urbanizadora	664
1. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	664
2. Impuesto Sobre el Valor Añadido	665
Que la Junta de Compensación adjudique en pago, total o parcial, fincas de su propiedad	665
Que la Junta de Compensación adjudique a la empresa urbanizadora en pago, total o parcial, cuotas de participación que darán lugar a la adjudicación de una finca de reemplazo o de resultado	666
b. Contratación de Empresa Urbanizadora sin incorporación a la Junta de Compensación ni pago en terrenos.	668
8. Cesión de Terrenos.	668
a. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	668
b. Impuesto sobre el Valor Añadido	669
c. Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	669
9. Enajenación de terrenos a terceros <no miembros de la Junta de Compensación>.	670
10. Adjudicación de fincas de reemplazo a miembros de la Junta de Compensación	670
a. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	670
b. Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados	671
c. Impuesto sobre el Valor Añadido	671



1. Adjudicación proporcional al derecho aportado	671
2. Adjudicación en exceso o defecto al derecho aportado	672
d. Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos	672
Determinación de la superficie sujeta al impuesto tras la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación	673
11. Efectos fiscales por disposición de fincas previa a la equidistribución.	674
TALLER DE TRABAJO	675
En las Juntas de compensación, ¿las diferencias de adjudicación entre los propietarios tributan por ITP o por IVA?	675
Tributación de las diferencias de adjudicación entre propietarios en una junta de compensación	675
Capítulo 9. Fiscalidad en la aportación de terreno a la junta de compensación.	677
1. Junta de compensación fiduciaria	677
2. Junta de compensación no fiduciaria	677
3. Aportante particular. ITP	678
4. Aportante empresario o profesional. Renuncia del IVA.	678
TALLER DE TRABAJO.	680
Los actos jurídicos documentados y las juntas de compensación. El ITP y AJD del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de estatutos y de reparcelación así como el acuerdo de constitución de junta de compensación y la relación de fincas aportadas a la junta por los otorgantes sin transmisión de dominio.	680
TALLER DE TRABAJO.	683
Fiscalidad Juntas de compensación. Examen de consultas vinculantes de la Dirección Gral. de Tributos.	683
TALLER DE TRABAJO.	709
Aportaciones de terreno en curso de urbanización. Examen de consultas vinculantes de la Dirección Gral. de Tributos.	709
Capítulo 10. Fiscalidad en la adjudicación de suelo a los propietarios por la junta de compensación.	718
1. IVA en la adjudicación a los propietarios del terreno urbanizado por la junta de compensación.	718
a. Junta de compensación no fiduciaria	718
b. Junta de compensación fiduciaria	719
2. Aportante particular	719
3. Aportante empresario o profesional	719
Capítulo 11. El IVA en las entregas efectuadas en ejecución de la garantía constituida sobre los terrenos aportados.	721
1. Entregas efectuadas en ejecución de la garantía constituida sobre los terrenos aportados.	721
2. Deudor particular	721
3. Deudor empresario o profesional	722
4. Terreno rústico o no edificable. Renuncia IVA.	722
5. Terreno urbanizado o en curso de urbanización	722
TALLER DE TRABAJO	724



¿Quién debe consignarse en la factura que expida la Junta de Compensación como destinatario de los servicios de urbanización? _____ 724

CHECK-LIST _____ 731

Fiscalidad de las Juntas de Compensación. _____ 731

1. Impuesto sobre sociedades _____ 731

- Las Juntas de Compensación entidades parcialmente exentas del Impuesto sobre Sociedades 731
- a. Obligación de declarar como sujetos pasivos del impuesto sobre Sociedades. _____ 731
- b. Las Juntas de Compensación como entidades parcialmente exentas del Impuesto sobre Sociedades _____ 731
- c. La exención aplicable a las Juntas de Compensación. Rendimientos excluidos. _____ 733
 - 1. Ámbito objetivo de la exención aplicable a las Juntas de Compensación. Rentas exentas. 733
 - 2. Rendimientos e incrementos de patrimonio no amparados por la exención. _____ 734
- d. Junta de Compensación a la que se le transmiten los terrenos _____ 735
 - Transmisión de terrenos a la Junta de Compensación. Adjudicaciones respecto de la aportación y adjudicación de suelo expropiado. _____ 735
 - 1. Adjudicación no proporcional a la aportación. _____ 735
 - 2. Adjudicación de terrenos expropiados. _____ 735
- e. Venta de terrenos por la Junta de compensación en relación con la exención. _____ 736
 - 1. Enajenación de terrenos _____ 736
 - 2. Cesiones al ayuntamiento _____ 737
- f. Incrementos de patrimonio gravado en las Juntas de compensación. _____ 738
 - Tratamiento de los rendimientos e incrementos de patrimonio gravados obtenidos por las Juntas de Compensación _____ 738
- g. Junta de Compensación que no es propietaria de los terrenos _____ 739

2. Impuesto sobre el valor añadido. _____ 739

- El IVA y la Junta de compensación. Obras de urbanización. Pago con parcelas al urbanizador. 739
- a. Constitución de la junta e incorporación de sus miembros _____ 739
- b. Las obras de urbanización _____ 740
- c. La contribución a los gastos de urbanización. _____ 743
 - 1. La Junta acuerda unas derramas para hacer frente a sus gastos de urbanización. _____ 743
 - 2. Incorporación como miembro de la Junta de la empresa urbanizadora a cambio de terrenos edificables. _____ 743
 - 3. Pago a la empresa urbanizadora con parcelas edificables que a tal fin de la Junta de Compensación. _____ 744
 - 4. Acuerdo de la empresa urbanizadora con un miembro de la Junta del pago de sus derramas a cambio de parte del terreno edificable que a éste le corresponda _____ 745
 - 5. La Administración cede a la Junta de Compensación en pago por los gastos de urbanización que está obligada a satisfacer, metros cuadrados del aprovechamiento lucrativo que le corresponde. _____ 746
- d. Ventas o cesiones de terrenos y los casos en que tributan. Expropiaciones por la Junta y fiscalidad de las adjudicaciones. _____ 746
 - Ventas o cesiones onerosas de terrenos _____ 746
- e. Expropiación de terrenos por la Junta de Compensación _____ 747
- f. Adjudicaciones de terrenos tras la aprobación del proyecto de compensación _____ 747
 - 1. Adjudicaciones de terrenos a los propietarios originales en proporción a los terrenos aportados. _____ 748
 - 2. Adjudicaciones de terrenos en proporción inferior a los aportados _____ 748
 - 3. Adjudicaciones de terrenos en proporción superior a los aportados. _____ 749
 - 4. Adjudicaciones a propietarios de terrenos en sistemas generales _____ 749
 - 5. Adjudicaciones de terrenos a empresas urbanizadoras en pago de las obras de urbanización. _____ 749
 - 6. Adjudicación de terrenos a empresas urbanizadoras como miembro de la Junta de Compensación. _____ 750
 - 7. Adjudicación a la Administración de terrenos para viales, zonas verdes y dotacionales no edificables. _____ 751
 - 8. Adjudicación a la Administración de parcelas con aprovechamientos lucrativos procedentes de los excesos de aprovechamiento y parcelas dotacionales con edificabilidad. _____ 752

9. Adjudicación a la Administración de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones.	752
10. Adjudicación de fincas a la Junta para financiar las obras de urbanización.	752
g. La aplicación de la regla de prorrata	753
h. Devengo	754
i. Deducción del IVA soportado por la junta de Compensación	754
La deducción del IVA soportado por la junta de Compensación	754
3. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales	755
Transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de Compensación por los propietarios	755
Artículo 23 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana	756
Capítulo 12. La contabilidad de las Juntas de Compensación	757
1. Contabilización de los gastos de urbanización de los terrenos propiedad de una empresa, cuya urbanización se realiza a través de una Junta de Compensación (consulta ICAC).	757
2. Obligaciones de facturación de la Junta de compensación. Consignación de factura expedida por Junta de Compensación. Consulta DGT.	759
TALLER DE TRABAJO	766
La contabilidad de las Juntas de Compensación	766
Problemática contable de las juntas de compensación.	767
Operaciones habituales en la urbanización de terrenos que afectan a la junta de compensación.	767
Aportaciones iniciales recibidas por la junta de compensación.	767
Aportación de terrenos mediante titularidad fiduciaria.	767
Aportación de terrenos mediante facultad fiduciaria.	767
Suelo urbanizable obtenido en cesión.	767
Derechos sobre suelo urbanizable.	767
Suelo urbanizable propio de la Junta de compensación.	767
Aportaciones periódicas de los miembros partícipes. Derramas exigidas a junteros.	767
Aportación de la empresa urbanizadora.	767
Derecho al aprovechamiento urbanístico.	767
Contabilización de los costes necesarios de ejecutar urbanización.	767
Venta de suelo apto para edificar.	767
Adjudicación de solares a propietarios.	767
Adjudicación de solares a la empresa urbanizadora.	767
Cierre de la contabilidad de la junta de compensación.	767
PARTE QUINTA.	782
Formularios. Escrituras públicas.	782
1. Escritura de constitución de la Junta de compensación.	782
Modelo 1.	782
Modelo 2.	787
Modelo 3.	791
2. Escritura de constitución de junta de compensación (Tras fase inicial y definitiva del expediente municipal).	795
Modelo 1.	795
Modelo 2.	797
3. Escritura pública de protocolización de un proyecto de compensación con intervención del Ayuntamiento.	799
4. Escritura pública de compensación de un proyecto aprobado por el ayuntamiento.	800
5. Diligencia de adhesión a la Junta de Compensación.	803
6. Escritura pública de incorporación a una junta de compensación.	805

7. Documento notarial. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento. _____	806
---	-----

PARTE SEXTA. _____ 808

Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. _____	808
---	-----

1. Formalización e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. _____	808
--	-----

2. Solicitud de inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras _____	809
--	-----

3. Notificación de la práctica de la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras _____	810
---	-----

PARTE SÉPTIMA. _____ 811

Registro de la propiedad. _____	811
---------------------------------	-----

1. Registro de la propiedad. La inscripción registral de la junta. _____	811
--	-----

a. Solicitud de inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad _____	811
---	-----

b. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación _____	812
--	-----

c. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación. _____	813
---	-----

d. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación. _____	814
---	-----

2. Notas marginales el Registro de la Propiedad. _____	815
--	-----

a. Nota marginal de afección de los terrenos al sistema de compensación _____	815
---	-----

b. Certificado para adjuntar a la solicitud de práctica de nota marginal de afección _____	816
--	-----

PARTE OCTAVA. _____ 817

Formularios. Expedientes urbanísticos de tramitación de Juntas de compensación. _____	817
---	-----

A. ESQUEMAS DE EXPEDIENTES URBANÍSTICOS DE TRAMITACIÓN DE JUNTAS DE COMPENSACIÓN. _____ 817

1. Constitución de una Junta de Compensación. _____	817
---	-----

2. Bases y estatutos para la constitución de una Junta de Compensación. _____	819
---	-----

CHECK-LIST _____ 821

Precauciones para la redacción del proyecto de compensación _____	821
---	-----

1. Bases legales _____	821
------------------------	-----

2. Planeamiento que se ejecuta _____	822
--------------------------------------	-----

3. Descripción de las fincas aportadas, cargas e indemnizaciones _____	823
--	-----

4. Descripción de las fincas de propietarios exteriores al polígono _____	825
---	-----

5. Derechos de la administración actuante. _____	826
--	-----

6. Valoraciones del techo edificable a efectos de indemnizaciones por diferencias en las adjudicaciones. _____	827
--	-----

7. Valoración de los bienes afectados. _____	828
--	-----

8. Criterios de adjudicación. _____	829
-------------------------------------	-----

9. Fincas nuevas o resultantes y adjudicación. _____	830
--	-----

10. Parcelas de cesión obligatoria al ayuntamiento. _____	832
---	-----

11. Parcelas que se reserva la junta _____	833
--	-----

12. Compensaciones en metálico _____	834
--------------------------------------	-----

13. Cuenta de liquidación provisional	835
14. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	836
15. Comentarios prácticos.	837
16. Jurisprudencia práctica.	838

B. EXPEDIENTE POR EL QUE EL AYUNTAMIENTO REQUIERE A LOS PROPIETARIOS PROYECTO DE ESTATUTOS Y DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA.

1. Resolución de la Alcaldía requiriendo a los Propietarios para que presenten el Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta	839
2. Requerimiento a los propietarios para la constitución de la Junta de Compensación.	841
3. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	842

C. ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

Modelo 1	843
1. Introducción.	843
2. Situación y descripción del suelo	845
3. Relación de propiedades. Estructura de la propiedad.	846
4. Descripción analítica y registral de propiedades antiguas.	847
5. Diferencias de superficie entre fincas.	849
6. Características urbanísticas.	850
7. Cesiones obligatorias.	851
8. Adjudicación de cargas y beneficios.	852
9. Valoración de fincas aportadas, valoración de fincas resultantes y compensaciones.	854
10. Indemnizaciones por diferencias de adjudicación.	855
11. Costes de urbanización.	856
12. Cargas.	858
13. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.	859
Modelo 2	865
1. Régimen legal.	865
2. Planeamiento que se ejecuta.	866
3. Descripción de las fincas aportadas. Cargas e indemnizaciones.	868
4. Descripción de las fincas de propietarios exteriores al polígono.	871
5. Derechos de la administración actuante.	872
6. Valoraciones del techo edificable a efectos de indemnizaciones por diferencias en las adjudicaciones	873
7. Valoración de los bienes afectados.	874
8. Criterios de adjudicación.	875
9. Fincas nuevas o resultantes y adjudicación.	876
10. Parcelas de cesión obligatoria.	879
11. Parcelas que se reserva la junta.	880
12. Compensaciones en metálico.	881
13. Cuenta de liquidación provisional.	882
14. Documentación complementaria de que consta el presente proyecto de compensación.	883
Planos.	883
Certificados y dictámenes.	883
Modelo 3.	884
1. Antecedentes	884
2. Estructura de la propiedad	885
3. Relación de propietarios incluidos en la unidad de actuación con superficies y porcentaje respecto del total ámbito.	886
4. Fincas iniciales	887
4. Parcelas resultantes	895

5. Gastos de urbanización. Estimación del coste. _____	899
Modelo 4 _____	900
1. Memoria. _____	900
1. Bases legales. _____	900
2. Antecedentes. _____	900
3. Objeto. _____	900
4. Criterios de valoración. _____	901
2. Descripción de las fincas antiguas aportadas. _____	902
3. Descripción de las fincas resultantes de la actuación. _____	903
4. Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas establecidas en el plan que se ejecuta. _____	904
5. Superficies o parcelas que la propia junta de compensación se reserva para enajenarlas directamente con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización. _____	905
6. Compensaciones en metálico procedentes por diferencias en las adjudicaciones. _____	906
7. Planos. _____	907
D. ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN. _____	908
Modelo 1. _____	908
CAPÍTULO I _____	908
DISPOSICIONES GENERALES _____	908
Artículo 1. - Constitución, denominación y régimen legal. _____	908
Artículo 2.- Ámbito territorial. _____	909
Artículo 3.- Domicilio. _____	909
Artículo 4.- Objeto. _____	909
Artículo 6.- Duración y ejercicio económico. _____	911
CAPÍTULO II _____	912
DEL ÓRGANO URBANÍSTICO BAJO CUYO CONTROL ACTÚA _____	912
Artículo 7.- Órgano urbanístico de control. _____	912
CAPÍTULO III _____	913
DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN _____	913
Artículo 8. Composición de la Junta de Compensación. _____	913
Artículo 9. Miembros de la Junta de Compensación. _____	914
Artículo 10. Miembros fundadores. _____	914
Artículo 11.- Miembros adheridos. _____	914
Artículo 12.- Titularidades especiales. _____	915
Artículo 13.- Incorporación de empresas urbanizadoras. _____	916
Artículo 14.- Transmisión de bienes y derechos. _____	917
Artículo 15. Del patrimonio de la Junta de Compensación. _____	917
CAPÍTULO IV _____	918
DEL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN _____	918
Artículo 16. De la Asamblea General Constituyente. _____	918
CAPÍTULO V _____	920
ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN _____	920
Artículo 17. Órganos de Gobierno y Administración. _____	920
Artículo 18. La Asamblea General. _____	920
Artículo 19. De las Reuniones de la Asamblea General. _____	922
Artículo 20. Convocatoria de la Asamblea General. _____	922
Artículo 21. Constitución de la Asamblea General. _____	923
Artículo 22. De la adopción de acuerdos por la Asamblea General. _____	924
Artículo 23. Asistencia a la Asamblea General. _____	924
Artículo 24. Actas y Certificaciones. _____	925
Artículo 25. Composición y carácter de la Comisión Gestora. _____	926
Artículo 26. Duración del cargo de Consejero. _____	926
Artículo 27. Facultades de la Comisión Gestora. _____	927
Artículo 28. Reuniones de la Comisión Gestora. _____	928

Artículo 29. Actas de la Comisión Gestora.	929
Artículo 30. Del Presidente Vicepresidente y Secretario.	929
Artículo 31. Funciones del Presidente y del Vicepresidente.	930
Artículo 32. Del Secretario.	930
Artículo 33. Del Gerente.	931
CAPÍTULO VI	932
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	932
Artículo 34. Cuotas sociales.	932
Artículo 35. Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.	933
Artículo 36. Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.	934
CAPÍTULO VII	935
RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	935
Artículo 37. Ingresos de la Junta de Compensación.	935
Artículo 38. Gastos de la Junta de Compensación.	936
Artículo 39. Pago de aportaciones.	937
Artículo 40. Actuación.	937
Artículo 41. De la contabilidad.	938
CAPÍTULO VIII	938
DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	938
Artículo 42. Vigencia de los Estatutos de la Junta de Compensación.	938
Artículo 43. Ejecutoriedad.	938
Artículo 44. Recursos administrativos.	938
Artículo 45. Responsabilidad de la Junta de Compensación.	939
Artículo 46.- Interdictos	939
CAPÍTULO IX	940
DE LA DISOLUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	940
Artículo 47. Causas de la disolución.	940
Artículo 48. Liquidación.	941
Artículo 49. Destino del patrimonio común.	941
Artículo 50. De la transformación.	941
Disposición final	941
Modelo 2.	942
Modelo 3.	958
Modelo 4.	962

E. BASES DE ACTUACIÓN DE UNA JUNTA DE COMPENSACIÓN (DE POLÍGONO O UNIDAD DE ACTUACIÓN).

Modelo 1.	977
BASE 1. ^a Generalidades.	977
BASE 2. ^a Criterios de valoración fincas aportadas y cuota de participación.	978
BASE 3. ^a Criterios de valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales.	979
BASE 4. ^a Criterios de valoración de plantaciones, construcciones, edificaciones u obras.	979
BASE 5. ^a Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras.	980
BASE 6. ^a Contratación de obras de urbanización.	981
BASE 7. ^a Criterios de valoración fincas resultantes.	981
BASE 8. ^a Reglas de adjudicación de las fincas resultantes:	982
BASE 9. ^a Supuestos de incumplimiento por los miembros de la Junta.	982
BASE 10. ^a Costes de ejecución de la urbanización.	983
BASE 11. ^a Forma y plazos para efectuar aportaciones a la Junta.	983
BASE 12. ^a Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.	984
BASE 13. ^a Supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.	984
BASE 14. ^a Momento potencial de edificación.	984
BASE 15. ^a Forma de exacción de las cuotas.	984
BASE 16. ^a Posibilidad de compensación en terreno.	985
BASE 17. ^a Expropiación de terrenos.	985
BASE 18. ^a Conservación.	985
Modelo 2.	987
Modelo 3 (con urbanizador).	992
Modelo 4	996

F. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN A PROPUESTA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN. 1007

- 1. Proyecto de compensación (modelo básico introductorio). 1007**
 - a. Memoria (bases legales, planeamiento y valoración). 1007
 - b. Descripción de las fincas antiguas que se aportan. 1009
 - c. Descripción de las fincas resultantes de la actuación. 1010
 - e. Superficies o parcelas que la junta se reserva para enajenarlas directamente a fin de sufragar los gastos de urbanización. 1012
 - f. Compensaciones en metálico por diferencias en las adjudicaciones. 1013
 - g. Planos. 1014

- 2. Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados. 1015**

- 3. Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación. 1016**

- 4. Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva. 1017**

- 5. Informe de los servicios técnicos municipales. 1018**

- 6. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación. 1019**

- 7. Formalización del Proyecto de Compensación mediante otorgamiento de escritura pública o documento administrativo. 1020**

- 8. Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación. 1021**

G. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN (EXPEDIENTE COMPLETO A INSTANCIA DE AYUNTAMIENTO O DE LA PROPIA JUNTA DE COMPENSACIÓN). 1023

- 1. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación. 1023**
 - a. Elaboración del proyecto de compensación 1023
 - b. Audiencia a todos los afectados por el proyecto. 1024
 - c. Alegaciones. 1025
 - d. Aprobación del proyecto por la Junta. 1026

- 2. Escritos previos a la aprobación inicial. 1028**
 - a. Escrito del propietario único 1028
 - b. Escrito de propietarios. 1029

- 3. Informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento sobre el proyecto de compensación (favorable o desfavorable). 1031**

- 4. Actuación municipal tras la presentación de los estatutos de la Junta de compensación y las bases de actuación. 1033**
 - a. Informe técnico 1033
 - b. Informe jurídico 1034
 - c. Informe de los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento sobre el proyecto de compensación (favorable o desfavorable). 1035

- 5. Alegaciones en fase inicial. Escrito de alegaciones 1040**

- 6. Acuerdos de la propia Junta de compensación en relación a proyecto de compensación. 1041**
 - a. Rechazo inicial del proyecto de compensación. 1041
 - b. Acuerdo de la Junta aprobando inicialmente el proyecto de compensación. 1043
 - c. Certificado del secretario. 1045
 - d. Escrito de presentación de la Junta ante el ayuntamiento. 1046
 - e. Escrito de solicitud de informe técnico sobre el proyecto. 1047

- 7. Aprobación inicial. 1048**

- 8. Información pública y audiencia de los propietarios en relación a los estatutos de**



la Junta de compensación y las bases de actuación.	1049
a. Anuncio de información pública	1049
b. Anuncio Boletín.	1050
c. Notificación personal a los propietarios afectados	1051
d. Certificado del resultado de la información pública.	1052
9. Fase inicial. Acuerdo denegatorio y notificación.	1053
a. Acuerdo denegatorio de la aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación.	1053
b. Edicto de publicación del acuerdo denegatorio de la aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación	1054
c. Notificación del acuerdo denegatorio de la aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación	1055
10. Fase de aprobación inicial. Acuerdo favorable y notificación.	1056
a. Aprobación del proyecto de compensación por el Alcalde.	1056
Modelo 1. Acuerdo de aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación de la Junta de Compensación	1058
Modelo 2. Acuerdo de aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación de la Junta de Compensación	1060
b. Información pública, edictos y notificación a los propietarios.	1060
11. Alegaciones.	1063
12. Certificaciones municipales de Estatutos de la Junta de compensación y de bases de actuación aprobados inicialmente	1064
13. Adhesión a la Junta de Compensación.	1066
a. Supuestos especiales.	1066
b. Requerimiento de adhesión a los propietarios que no se han adherido aún a la Junta tras su constitución	1067
Modelo 1.	1067
Modelo 2.	1068
Modelo 3.	1069
Modelo 4.	1070
c. Diligencia de adhesión a la Junta	1071
d. El procedimiento de adhesión de la Administración General del Estado a las Juntas de Compensación	1072
Procedimiento administrativo la adhesión expresa la Junta de Compensación de la Administración General del Estado por su patrimonio	1072
1. Certificado de la Secretaría de la Junta de Compensación de la existencia de bienes pertenecientes al patrimonio de la Administración General del Estado	1074
2. Informe de los servicios jurídicos de la Junta de Compensación ante la propiedad de la Administración General del Estado.	1075
3. Acuerdo del órgano competente de la Junta de Compensación para requerir la adhesión de la Administración General del Estado a la Junta de Compensación	1076
4. Informe de los Servicios de Urbanismo del Ayuntamiento	1077
5. Acuerdo de la alcaldía solicitando de la Administración General del Estado la adhesión a la Junta de Compensación de...	1078
6. Oficio de la Alcaldía/Presidente de la Junta de Compensación recabando el acuerdo de adhesión de la Administración General del Estado la Junta de Compensación	1079
14. Informes municipales en fase de aprobación definitiva (favorables o desfavorables) al proyecto de compensación.	1080
15. Fase de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta	1087
a. Informe de las alegaciones	1087
b. Propuesta de resolución	1087
c. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	1088
d. Anuncio.	1089
e. Notificación.	1089
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de	



Compensación. (Modelo en base a alegaciones).	1089
h. Notificaciones de la aprobación.	1092
16. Acuerdo denegatorio de la aprobación definitiva de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación de la Junta.	1094
17. Notificaciones de la denegación.	1095
a. Notificación a los propietarios e interesados del acuerdo denegatorio de la aprobación definitiva de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación	1095
b. Edicto de publicación del acuerdo denegatorio de la aprobación definitiva de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación	1096
18. Constitución de la junta de compensación	1097
a. Acuerdo denegatorio de la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación	1097
b. Acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta de Compensación	1099
c. Notificación al Presidente de la Junta del acuerdo de aprobación de su constitución	1100
d. Certificado de la Secretaría del acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta	1101
e. Certificado acreditativo de la aprobación definitiva un proyecto de compensación.	1101
H. EXPEDIENTE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.	1102
1. Aprobación del Proyecto de Urbanización y contrato de ejecución de las obras de Urbanización.	1102
2. Demolición de obras no conformes con el Proyecto de Urbanización.	1103
a. Audiencia previa a la Junta de Compensación.	1103
b. Acuerdo municipal de demolición de obras.	1104
Modelo 1.	1104
Modelo 2	1105
c. Notificación a la Junta del acuerdo de demolición de obras.	1106
3. Acta de recepción definitiva del contratista de las obras de urbanización e instalaciones por la Junta	1107
I. EXPEDIENTE DE CESIÓN DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN	1108
1. Transmisión por la Junta de Compensación al Ayuntamiento de los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita.	1108
2. Escrito de cesión de las obras de urbanización por el Presidente de la Junta al Ayuntamiento.	1109
3. Informes técnicos municipales.	1110
4. Acta de Cesión. Transmisión de la Junta al Ayuntamiento de los terrenos que son objeto de cesión obligatoria y gratuita	1111
Modelo a.	1111
Modelo b.	1113
Modelo c.	1114
J. EXPEDIENTE DE RECEPCIÓN POR LA JUNTA Y CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, INSTALACIONES Y DOTACIONES.	1115
1. Acta de recepción de las obras por la Junta de Compensación.	1115
2. Comunicación del Presidente de la Junta al Ayuntamiento.	1117
3. Informe de los Servicios Técnicos Municipales.	1118
4. Acta de cesión al Ayuntamiento.	1119
5. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización	1120
K. EXPEDIENTE DE TRANSMISIÓN DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN. TRANSMISIÓN VOLUNTARIA. TRANSMISIÓN FORZOSA. RECEPCIÓN POR LA ADMINISTRACIÓN.	1122
1. Esquema del procedimiento.	1126



2. Transmisión de la Junta al municipio de los terrenos que han de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita. _____	1127
3. Acta de cesión _____	1128
4. Negativa de la Junta de Compensación a formalizar la cesión _____	1130
5. Recepción por la Junta y cesión al municipio de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones _____	1131
a. Acta de recepción de las obras por la Junta de Compensación _____	1131
b. Comunicación del Presidente de la Junta al Ayuntamiento _____	1132
c. Informe de los Servicios Técnicos Municipales _____	1133
d. Acta de cesión al municipio _____	1134
PARTE NOVENA. _____	1135
Formularios. Modificación del sistema de actuación para la ejecución de las unidades de ejecución. _____	1135
1. Proposición de gestión urbanística por compensación presentada en procedimiento de delimitación de la unidad de ejecución de un plan. _____	1135
2. Acuerdo de los propietarios para la aprobación de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación de la Junta de Compensación _____	1137
3. Acuerdo de requerimiento a los propietarios para la presentación de los proyectos de estatutos y de bases de actuación de la junta. _____	1138
4. Notificación a los propietarios del acuerdo de requerimiento a los propietarios para la presentación de los proyectos de estatutos y de bases de actuación de la junta. _____	1139
PARTE DÉCIMA _____	1140
Cobro de cuotas de urbanización. _____	1140
1. Acuerdo de la Junta de Delegados u Órgano Rector, requiriendo de pago a los propietarios. _____	1140
Modelo 1 _____	1140
Modelo 2. _____	1141
2. Notificación individual izada del requerimiento de pago a cada propietario. ____	1142
3. Acuerdo de la Junta de Delegados solicitando al Ayuntamiento la recaudación de las cuotas impagadas por la vía de apremio. _____	1143
4. Certificado del Secretario de la Junta del acuerdo del Órgano Rector de solicitud al Ayuntamiento de la recaudación de las cuotas por la vía de apremio _____	1145
5. Escrito del Presidente de la Junta de Compensación instando al Ayuntamiento la vía de apremio. _____	1146
Modelo 1 _____	1146
Modelo 2 _____	1147
PARTE UNDÉCIMA _____	1148
Contratos. Contratación por una junta de compensación. _____	1148
Contrato de permuta de solares por la ejecución de obras de urbanización. ____	1148
PARTE DUODÉCIMA. _____	1156
País Vasco. Agrupaciones de interés urbanístico. _____	1156
Supuesto País Vasco en que la Junta de Compensación (ahora Concertación), tiene el carácter de agrupaciones de interés urbanístico para la ejecución del planeamiento urbanístico, dotada de personalidad jurídica propia integrada por los propietarios de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de actuación, cuya constitución tiene por objeto el participar en la gestión	



urbanística. _____	1156
ANEXO. Caso práctico final. _____	1162
Expediente completo de la tramitación de la junta de compensación de Berrocales de Madrid. _____	1162
1. Características de la ordenación _____	1163
2. Proyectos _____	1165
3. Documentación adjunta. _____	1167
Plano. Señalamiento de ámbitos. Viviendas. Industrial. Dotacional, etc. _____	1167
Plan Parcial _____	1167
Proyecto de urbanización _____	1167

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **¿Qué es la Junta de compensación urbanística?**
- **¿Cómo funcionan las Juntas de compensación urbanística?**
- **Las especialidades autonómicas de las juntas de compensación urbanística.**
- **Estatutos y bases de las juntas de compensación urbanística.**
- **El proyecto de compensación**
- **Fiscalidad en las Juntas de Compensación**
- **La contabilidad de las Juntas de Compensación.**

Introducción



Imaginemos que su ayuntamiento aprueba un planeamiento urbanístico para una zona, por ejemplo para hacer un nuevo barrio.

Lo primero que debe decidir es el sistema para llevarlo a cabo.

Si el suelo pertenece a varios propietarios la solución perfecta en la compensación.

Es fácil de entender porque el propietario entrega su suelo sin urbanizar y al final del proceso recibirá suelo urbanizado.

El problema es que urbanizar cuesta mucho dinero y no todos los propietarios pueden hacer el desembolso, con lo que se les expropiará.

En el caso de que todos estén dispuestos a asumir los gastos de la urbanización, se pone en común todo el suelo, que finalmente se repartirá urbanizado en zonas edificables establecidas por el planeamiento.

Una vez que el suelo ya se ha convertido en urbanizable y para evitar que cada uno haga su promoción de modo descoordinado, se aprueba un Proyecto de Compensación por el cual todos los propietarios ceden sus terrenos a la Junta, normalmente no transmiten, para que esta a cambio les dé proporcionalmente una serie de metros edificables, ubicados en una zona distinta de la que estos eran propietarios.

Estas zonas con distintos usos y características, vienen determinadas, primero por el planeamiento y luego en el proyecto de urbanización.

El Ayuntamiento tendría que ser el encargado de hacer todos estos proyectos, de urbanización, compensación, etc., pero con este sistema delega en una entidad urbanística (junta de compensación) que será la que se encargue de todo, como si fuese una gestora.



Pero no hay que olvidar que el responsable del planeamiento y de que todo se lleve a cabo de la forma más clara y ágil posible es el ayuntamiento, es quien aprueba todos los proyectos y quien finalmente se quedará con el mantenimiento y conservación de la zona urbanizada.

Para garantizar el cumplimiento de las obras de urbanización, el ayuntamiento pide una fianza a la Junta, que normalmente se deposita por medio de avales.

Si el aval se ejecuta, lo cual es complicado, quien pierde es la sociedad avalista, banco, etc., por eso antes se deberán agotar todos los procedimientos legales antes de que el avalista esté dispuesto a perder tal cantidad de dinero.

Cuando un propietario de suelo vende, puede llegar al acuerdo de venderlo urbanizado, o sea que la Junta siga pasándole al primer propietario todos los gastos por las obras de urbanización, esto ocurre muy a menudo en las cooperativas. Pero no siempre es así y hay otras soluciones.

Tras la aprobación de proyecto de compensación cada propietario sabe donde tiene sus nuevos terrenos y cuando puede empezar a edificar.

Si no está terminada la urbanización deberá aprobarse primero la ejecución simultánea de obras, edificación y urbanización.

Entonces el propietario deberá depositar una garantía, en este caso a la Junta, hasta que se recepcione la urbanización, para que se haga cargo de los desperfectos que ocasione.

Cuando se entregue la urbanización al ayuntamiento, la garantía se depositará en el mismo ayuntamiento mediante aval.

Procedimiento

Una vez delimitada la unidad de ejecución (polígono o unidad de actuación) o aprobado definitivamente el Plan que establezca la ejecución por el sistema de compensación, los propietarios que representen al menos el 60 por ciento del polígono o unidad de ejecución, o el coeficiente establecido en cada Comunidad Autónoma (que es generalmente el 50 por ciento), presentarán a la Administración actuante en el plazo de tres meses los correspondientes Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la futura Junta de Compensación.

Diferencia entre Estatutos y Bases de actuación: Los Estatutos y las Bases de Actuación son los documentos formales legitimadores de las Juntas de Compensación.

Diferencias:

- Los Estatutos tienen por objeto la regulación del régimen de organización y funcionamiento interno de la futura Junta de Compensación.
- las Bases regulan cuestiones de orden técnico, tales como los criterios para valorar las fincas aportadas y las de resultado; los derechos reales y personales; las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones; la contratación de las obras de urbanización, etc.

Una vez cumplida esta premisa, comienza el procedimiento de constitución propiamente dicho, cuyos trámites son los siguientes:

- Aprobación inicial.
- Publicidad del acuerdo de aprobación inicial.
- Alegaciones e información pública.
- Aprobación definitiva.
- Publicación del acuerdo de aprobación definitiva.
- Constitución efectiva, una vez producida la aprobación definitiva, la Administración requiere a los propietarios para que otorguen la escritura de constitución de la Junta de Compensación.
- Aprobación de la constitución, por el órgano administrativo actuante.
- Inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.
- Comunicación de la inscripción.

Relaciones internas entre la Junta y sus miembros

La aportación a la Junta por cada propietario de los terrenos de que son titulares no se traduce normalmente en la transmisión del pleno dominio de los mismos sino que tiene naturaleza fiduciaria, que, en principio, es suficiente para permitir a la Junta actuar por sustitución de sus miembros y disponer de los terrenos para el cumplimiento de sus fines institucionales (en concreto, para ponerlos a disposición de quienes hayan de ejecutar materialmente la urbanización y, en caso de que así conste en Estatutos, de la edificación, y para entregar a la Administración los de cesión obligatoria y las obras e instalaciones que sean de cargo de los propietarios).

En todas las relaciones entre la Junta y sus miembros rige el principio de mayoría (normalmente simple, para los asuntos ordinarios de mera gestión, o cualificada, para los de mayor trascendencia) en los términos que se precise en los Estatutos.



El sistema de compensación supone:

- **La distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los propietarios de la unidad de ejecución incorporados a la Junta. Ello exige la elaboración y aprobación de un proyecto de compensación.**
- **La cesión a la Administración actuante de los terrenos de cesión obligatoria.**
- **La ejecución de las obras de urbanización para transformarlos terrenos en solares susceptibles de edificación.**

En la guía práctica de las juntas de compensación encontrará una respuesta práctica y profesional a todas estas cuestiones.

PARTE PRIMERA.

¿Qué es la Junta de compensación?

Capítulo 1. Introducción a las Juntas de Compensación.



1. Mención a la normativa estatal reguladora de las Juntas de Compensación