

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL PLAN DE MEJORA URBANA SANTA MARIA DE LLORELL DE TOSSA
DE MAR**

DISPOSICIONES GENERALES:

BASE 1ª.- Objeto, finalidades y normativa aplicable

Mediante estas Bases se establecen los criterios y las normas que tienen que regir el proyecto de reparcelación que formule la Junta de Compensación en desarrollo del Plan de Mejora Urbana de Santa Maria de Llorell de Tossa de Mar, por el sistema de reparcelación económica en la modalidad de compensación básica.

La gestión urbanística y la ejecución de la urbanización del anterior ámbito se regulará por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo, por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo, así como por la normativa que las despliegue, resto que le sea aplicable y por estas Bases.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN:

BASE 2ª.- Criterios para valorar las fincas aportadas. (Artículos 126 TRLU, 133.2,b) y165 RLUC)

En defecto de acuerdo unánime, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las fincas originarias respectivas en el momento de la aprobación definitiva de la delimitación del Polígono, de conformidad a lo que preceptua el artículo 126 del Decreto 1/2010 por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña así como su Reglamento.

La determinación de la superficie de cada uno de los propietarios será la que resulte de la realidad física, en conformidad con el plano topográfico que al efecto se levante.

BASE 3ª.- Criterios de valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos sobre aquellos. (Artículo 198.b RLUC)

Los titulares de derechos reales que no se extingan con la compensación serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real.

La valoración de los otros derechos reales y de las servidumbres prediales se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones establecidas a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo que específicamente determinen su precio justo y subsidiariamente según las normas del Derecho Administrativo o Civil que regulen la institución y, en su defecto, por las establecidas por el Impuesto de Sucesiones y el de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

BASE 4ª.-Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones que se tendrán que derrocar.- (Artículo 198.c RLUC)

Las plantaciones, las obras, las edificaciones, las instalaciones y las mejoras que no se puedan conservar se valoran con independencia del suelo, y se tiene que satisfacer el importe a los propietarios interesados con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de gastos de urbanización. El proyecto tiene que justificar los casos en que los gastos necesarios para dejar los terrenos libres y preparados para hacer la urbanización son únicamente a cargo de los propietarios, de acuerdo con el que sea establecido por reglamento.

Las indemnizaciones que procedan por este concepto, serán objeto de compensación con las cantidades de que resulte deudor el interesado por aportaciones que tenga que hacer a la Junta, sean en metálico, terrenos o industria. La valoración correspondiente se producirá, cuando corresponda, de acuerdo con los criterios que establece la Ley de Expropiación Forzosa.

En el Proyecto de Reparcelación se valorarán los edificios que tengan que derribarse con independencia del suelo y su importe se satisfará a los propietarios con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

La Junta informará a los miembros del importe de las valoraciones de los elementos a extinguir. El propietario afectado podrá manifestar su disconformidad con la valoración de la Junta únicamente mediante la aportación de otra valoración elaborada por técnico competente en el plazo de quince días desde la fecha en que se le ponga de manifiesto la valoración efectuada por los técnicos de la Junta. En este caso, la discrepancia valorativa se resolverá de forma vinculante y sin posibilidad de ulterior recurso administrativo ni judicial mediante la valoración que efectúe un perito designado directamente por el Colegio profesional que corresponda según la naturaleza de los elementos a valorar. La valoración del perito diriment será la que figurará al proyecto de reparcelación que presente la Junta a la administración urbanística actuante.

BASE 5ª.- Criterios de valoración de las aportaciones de las empresas urbanizadoras (Artículos 198.d y 141.1 RLUC)

La participación de promotores o de empresas urbanizadoras en la gestión del polígono o sector del planeamiento puede consistir en la elaboración de los proyectos, la realización de todas o parte de las obras de urbanización.

La valoración de la aportación de promotores o de empresas urbanizadoras se determinará según el valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del polígono o sector.

El acuerdo que apruebe el coeficiente de participación de los promotores y empresas urbanizadoras se tiene que adoptar en Asamblea General, con el quórum y condiciones que establezcan los Estatutos.

Los derechos políticos correspondientes al coeficiente de participación de la empresa o empresas urbanizadoras se hará efectivo en la medida y de manera proporcional al importe de las certificaciones de obras aceptadas, excepto que se haga un aval bancario por la totalidad de los costes asumidos por la empresa urbanizadora, supuesto en el cual se otorgarían de manera inmediata la plenitud de los derechos económicos y políticos.

BASE 6ª.- Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización.- (Artículo 198.e RLUC)

La Asamblea podrá, con el voto favorable de los propietarios de fincas la superficie de las cuales represente más del 50 % de las cuotas de participación del polígono de actuación urbanística, acordar la ejecución de las obras de urbanización, siendo imprescindible que previamente presenten los correspondientes presupuestos y condiciones de la obra a realizar.

Todos el presupuestos de la misma clase se harán valorar en base a las mismas partidas.

En el contrato de ejecución de obras, además de las cláusulas típicas, se consignarán las circunstancias siguientes:

1. El compromiso de la empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución a los proyectos de urbanización y de facilitar la acción inspectora de la Administración actuando y del Consejo Rector de la Junta respeto las obras.
2. Los supuestos de incumplimiento que originarán la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o de los plazos de ejecución.
3. Modalidad y plazos de abono por la Junta, de cantidades por anticipado de la obra realizada.
4. Las retenciones que pueda realizar la Junta de cada pago parcial, con garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán retornos hasta que no se hayan recibido definitivamente las obras por el Ayuntamiento.

En el supuesto de que entre los propietarios miembros de la Junta de Compensación existiera una empresa el objeto social del cual lo habilitara para la ejecución de obras de urbanización y disfrutara de una clasificación de contratista de las administraciones públicas suficiente, la Junta dará traslado a este propietario de la propuesta presentada a la que se pretende adjudicar el contrato de obras, a fin y efecto que este miembro de Junta pueda adjudicarse la contrata en iguales condiciones que la oferta seleccionada si así lo manifiesta en el plazo de quince días.

BASE 7ª.- Criterios por la valoración de las fincas resultantes (Arte. 140 RLUC)

La valoración de las fincas resultantes se efectuará en unidades de valor, resultantes de la aplicación de las reglas de ponderación que establece la Ley de urbanismo.

La ponderación de valor de las fincas resultantes en función de su localización únicamente procederá cuando la indicada localización difiere sustancialmente de la de las fincas aportadas y la ubicación de las fincas resultantes produce una diferencia relativa de valor.

BASE 8ª.- Reglas para la adjudicación de las fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes y derechos aportados.- (Artículos 133, 139, 147 y 165 RLUC y arte 126 TRLUC)

La adjudicación se efectuará de conformidad al que dispone la Base Primera, y al que se establece al artículo 126 del Decreto 1/2010 TRLUC y 165 de su Reglamento, concretamente la reparcelación tendrá que tener en cuenta el siguientes criterios:

1. Se tiene que procurar que las parcelas resultantes que se adjudiquen estén situadas en un lugar cercano a las antiguas propiedades de los mismos titulares, sin perjuicio que, si no es posible, se aplique la ponderación de valores pertinentes.
2. Si la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permite adjudicarles parcelas independientes a todos ellos, el proyecto de reparcelación puede determinar una indemnización en metálico o, alternativamente, la adjudicación de las parcelas resultantes en proindiviso, salvo que la cuantía de los derechos no llegue al 15% de la parcela mínima edificable, en el cual caso la adjudicación se tiene que sustituir por una indemnización en metálico.
3. Las diferencias de adjudicación tienen que ser objeto de compensación económica entre los interesados, el valor de la cual se tiene que fijar ateniéndose al precio de las parcelas resultantes que les habrían correspondido si la adjudicación hubiera sido posible.
4. Si la edificación y el uso son conformes con el planeamiento o no están sujetos a derribo, procederá la adjudicación a la persona titular originaria, que participa en la comunidad de reparcelación con el porcentaje derivado del aprovechamiento que el planeamiento que se ejecuta atribuye a la finca.

BASE 9ª.- Criterios por los propietarios No incorporados a la Junta de Compensación (Artículo 136 RLUC)

Las personas propietarias de fincas incluidas dentro del ámbito de actuación pueden manifestar su voluntad de no incorporación a la Junta de compensación pero a la vez garantizar el compromiso de participación en la ejecución del planeamiento. En este caso, tendrán que prestar la garantía en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las administraciones públicas por un importe del 12% de las obras estimadas de urbanización correspondientes a la finca de la cual se trate, de acuerdo con la proporción de su superficie respecto del total del Sector y en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta de Compensación.

Cuando las personas propietarias no se incorporan a la junta de compensación no garantizan su participación en las modalidades de compensación básica, sus fincas pueden ser expropiadas o bien pueden ser objeto de reparcelación, sin previa expropiación, según corresponda.

En el supuesto de que sean objeto de reparcelación el proyecto de reparcelación determinará como alternativa a la obligación de pago de los gastos de urbanización la expropiación de las fincas de los propietarios no adheridos a la junta de compensación, el pago de los gastos de urbanización mediante solares situados dentro del polígono de actuación, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la junta de compensación, de la emprendida urbanizadora si forma parte, de la administración actuante o de la persona titular de la gestión urbanística integrada, según proceda. La adjudicación de las fincas de resultado mencionadas se hace por título de cesión en pago de los gastos de urbanización. La adjudicación se hace por acrecimiento, sin perjuicio de la liquidación que corresponda a favor del propietario de forma que cubra los gastos de urbanización necesarias.

Los propietarios que no se hayan adherido podrán ser expropiados a favor de la Junta en la forma que se indica al artículo 137 del RLUC.

BASE 10ª.- Supuestos de incumplimiento de las obligaciones del miembros de la Junta de Compensación que darán lugar a la expropiación de sus bienes y derechos.- (Artículo 158 RLUC)

Las cantidades endeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros son exigibles por la vía de constreñimiento, mediante petición de la Junta al Ayuntamiento.

El incumplimiento de las obligaciones y las cargas por parte de los miembros de la Junta habilita el Ayuntamiento para expropiar sus derechos a favor de la Junta de Compensación, que tiene la condición de beneficiaria o a la cesión de fincas de resultado a favor de la Junta de Compensación en pago de los gastos de urbanización pendientes.

La responsabilidad de los miembros de la Junta de Compensación se limita a las fincas aportadas por cada uno de ellos, sin que pueda afectar el resto de su patrimonio.

BASE 11ª.- Expropiación de fincas (Artículos 136.4 y 137 RLUC)

La Junta de compensación es la beneficiaria de las fincas que, si procede, expropie el Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta en el plazo señalado, o por incumplimiento de las obligaciones como miembro de la Junta. Las expropiaciones se regirán por el procedimiento establecido al artículo 137 RLUC, por el resto de normativa aplicable y por estas Bases.

Las fincas expropiadas se valoran a efectos urbanísticos por los criterios establecidos en la Ley de Urbanismo. En la valoración de las fincas expropiadas por motivo de incumplimiento de obligaciones de los miembros de la Junta, se tienen que contabilizar las cantidades ya satisfechas por la persona expropiada.

BASE 12ª.- Responsabilidad de la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación es directamente responsable ante el Ayuntamiento de la urbanización completa del sector. Sin embargo, la Junta podrá repercutir su responsabilidad en la empresa urbanizadora, bien esté incorporada a la Junta,

o bien sea contratista de las obras, cuando el incumplimiento o la infracción hubieran sido cometidos por la emprendida urbanizadora.

BASE 13ª.- Afección real de los terrenos (Artículos 154-156 RLUC).

Las fincas resultantes quedan afectadas con carácter real al pago de los gastos de urbanización y demás gastos previstos en el proyecto de reparcelación en la proporción que corresponda. La cancelación de la afectación real de las fincas se instará al Registros mediante certificación de la Junta que han sido satisfechas los gastos y recibimientos las obras por el Ayuntamiento.

BASE 14ª.- Forma y plazos en que los propietarios de terrenos o titulares otros derechos tienen que realizar aportaciones a la Junta, bien en metálico, bien en terrenos.

Las aportaciones económicas tendrán que realizarse por los propietarios obligados en el plazo de un mes a partir de la notificación personal de la adopción del acuerdo correspondiente.

Los propietarios serán notificados por correo certificado con acuse de recibo al domicilio comunicado a la Junta a este objeto.

Las aportaciones se realizarán mediante ingreso en la cuenta corriente abierta a nombre de la Junta en una entidad bancaria o por cualquiera otro medio válido, dentro del plazo de un mes desde el requerimiento de pago.

En caso negativo o retraso en el pago de las cantidades debidas a la Junta, su Consejo Rector podrá optar, antes de la expropiación o el requerimiento de cesión de fincas resultantes, por interesar al Ayuntamiento el cobro de la deuda por la vía de constreñimiento.

En el supuesto de aportación de terrenos, esta tendrá que ser aprobada previamente por la Junta. En este caso la valoración de los mismos se efectuará de acuerdo con los criterios establecidos al Proyecto de Reparcelación.

BASE 15ª.- Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

Las pérdidas o beneficios, se distribuirán entre todos los propietarios en proporción a sus participaciones respectivas.

BASE 16ª.- Supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.

Si la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permite adjudicarles parcelas independientes a todos ellos, el proyecto de reparcelación puede determinar una indemnización en metálico o, alternativamente, la adjudicación de las parcelas resultantes en proindiviso, salvo que la cuantía de los derechos no llegue al 15% de la parcela mínima edificable, en cuyo caso la adjudicación se tiene que sustituir necesariamente por una indemnización en metálico.

Las diferencias de adjudicación tienen que ser objeto de compensación económica entre los interesados, el valor de la cual se tiene que fijar ateniéndose al precio de las parcelas resultantes que les habrían correspondido si la adjudicación hubiera sido posible.

BASE 17ª.- Transmisión en el Ayuntamiento u otra administración actuando de los terrenos y de la urbanización.

El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación implica la transmisión del derecho al Ayuntamiento u otra Administración actuante de los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita. La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones prevista en la ordenación y en el proyecto de urbanización por parte de la Junta en favor de la administración actuante se tiene que hacer en los tres meses siguientes a la recepción definitiva de las obras por la Junta. La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración se tiene que formalizar en documento público, ya sea en escritura pública o en documento administrativo expedido con las solemnidades y requisitos necesarios. La cesión de obras, instalaciones y dotaciones se tiene que reflejar en el acta de recepción que la Administración actuante que suscribirá con la Junta de Compensación, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 169 RLUC.

BASE 18ª.- Momento en que se puede edificar sobre los solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento.

En caso de que convenga a los intereses generales de la Junta, la edificación podrá iniciarse antes de que se concluya la urbanización de forma simultánea a esta. En cualquier caso se requerirá la garantía de pago de la cuota correspondiente a la totalidad del coste de las obras pendientes; junto con el cumplimiento de la normativa que la Asamblea acuerde aprobar con la empresa urbanizadora, para garantizar la correcta ejecución de las obras de urbanización.

BASE 19ª.- Conservación de la urbanización hasta la suya entrega en el Ayuntamiento.

En tanto no se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización irá a cargo de la Junta de Compensación. Por el pago de los gastos de conservación será de aplicación el dispuesto respecto al reparto de los gastos de urbanización entre los diferentes propietarios.