

# BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN PAU-UR 01.1 SUPERMARESME DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

## I. DISPOSICIONES GENERALES.

### PRIMERA.- OBJETO.

1. Las presentes Bases de actuación se refieren a la **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN PAU-UR 01.1 SUPERMARESME DE SANT ANDREU DE LLAVANERES**, cuya delimitación fue aprobada definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres de 8 de julio de 2014.

2. La finalidad de las presentes Bases es la regulación de la actuación de la entidad en la gestión de la ejecución de las obras de urbanización contempladas en el proyecto de urbanización y en la formulación del proyecto de reparcelación económica, mediante la reglamentación de la participación de los propietarios de terrenos y de los derechos y/o intereses comprendidos en el ámbito del Polígono de actuación de referencia, aplicables a la Junta de Compensación que se constituirá.

3. Las presentes Bases, en aquello que no prevean, se integrarán con el sistema de fuentes de aplicación, y no podrán oponerse a las normas imperativas aplicables.

4. En cumplimiento de las determinaciones de los artículos 165 y 198 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo, y de acuerdo con el objeto de la entidad, estas bases tienen por objeto básico el establecimiento de:

a) Criterios para determinar los derechos y los deberes de las personas propietarias de los terrenos incluidos al ámbito de la reparcelación.

b) Procedimiento de contratación de la ejecución de las obras de urbanización y de cesión posterior al Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres.

c) Forma y plazos para el pago de las cuotas de urbanización y para la satisfacción de las aportaciones a la Junta de Compensación por parte de las personas propietarias de terrenos.

d) Actuaciones de la Junta en los supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los propietarios del ámbito.

5. Las presentes Bases de actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación se podrán tramitar de manera simultánea a la constitución de la Junta, y tendrán efectos respecto terceros desde la inscripción del acuerdo aprobatorio de la constitución de la entidad en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Generalitat de Cataluña.



Ajuntament de  
**SANT ANDREU DE LLAVANERES**  
Secretaria

DILIGENCIA: Aprobat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada el dia 17 de febrer de 2015. Sant Andreu de Llavaneres, 18 de febrer de 2015.

EL SECRETARI,

Josep Lluís Valentín i Martínez

6. El Proyecto de reparcelación económica materializará la equidistribución de los derechos y cargas derivados de la ejecución de las obras de urbanización. Este proyecto puede ser tramitado de forma simultánea a la tramitación de las presentes Bases y a los Estatutos de la Junta.

7. En el desarrollo de sus finalidades, la Junta de Compensación actuará siempre bajo la tutela del Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres en su calidad de Administración actuante.

8. Las Bases de Actuación sólo podrán ser modificadas por la Asamblea General de la Junta de Compensación con la mayoría señalada a sus Estatutos, y la modificación tendrá que ser aprobada por el Ayuntamiento e inscrita al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Sin embargo, cuando la modificación sólo afecte la distribución de beneficios y cargas y sea aprobada por unanimidad, el acuerdo será válido sin necesidad de ninguna otra tramitación. En este último caso, en la notificación que se haga en el Ayuntamiento tendrán que acreditarse ambas circunstancias.

#### **SEGUNDA.- MIEMBROS DE LA JUNTA.**

1. Formarán parte de la Junta las personas propietarias de parcelas del polígono que promuevan su constitución y las que se incorporen con posterioridad durante el proceso de aprobación de las Bases y Estatutos, así como también dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de urbanismo. Las solicitudes que se formulen con posterioridad podrán ser inadmitidas por la Junta.

2. Las personas propietarias que no se incorporen a la Junta pero manifiesten en el trámite de audiencia de las Bases su compromiso de participar en la ejecución del planeamiento, tienen que prestar la garantía establecida al artículo 136.2 del Reglamento de la Ley de urbanismo dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta.

3. También podrán formar parte de la Junta las empresas urbanizadoras que, en su caso y de conformidad con estas Bases, se incorporen a la entidad.

4. En el acuerdo de aprobación definitiva de las Bases y Estatutos de la Junta, el Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres designará un representante a la Junta, que formará parte de la Asamblea General y de la Junta Directiva de la entidad.

#### **TERCERA.- FUERZA DE OBLIGAR. PROPIETARIOS NO INCORPORADOS.**

1. Una vez aprobadas las presentes Bases de Actuación, serán de aplicación a todos los propietarios de terrenos y titulares de otros derechos o intereses incluidos al ámbito de actuación, así como a las empresas urbanizadoras adjudicatarias de las obras de urbanización, y a las que se incorporen –en su caso- a la Junta a estos efectos.

2. La falta de incorporación a la Junta de los propietarios de parcelas situadas en el ámbito comportará la reparcelación de las fincas no incorporadas con pago de los correspondientes gastos de urbanización a cargo de sus titulares.

## **II.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.**

### **CUARTA.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS FINCAS APORTADAS Y EL DERECHO DE LOS PROPIETARIOS.**

1.- El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie real de sus respectivas fincas, puesto que, de acuerdo con las previsiones de los artículos 165.3 y 133.2b) del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo, el derecho de las personas propietarias en la comunidad reparcelatoria será el porcentaje derivado del aprovechamiento que el planeamiento que se ejecute atribuya a cada una de las fincas que sean conformes con el planeamiento y no estén sujetas a derribo y la ordenación zonal es única por todo el polígono, con un mismo coeficiente de edificabilidad neto para todas las parcelas.

2.- A cada finca se le asignará una cuota de participación expresada en un porcentaje fijado de acuerdo con el criterio indicado en el apartado anterior.

3.- La Junta de Compensación podrá encargar, si lo considera necesario, trabajos topográficos con la finalidad de definir la superficie real de todas o algunas de las parcelas que integran el polígono de actuación.

4.- En caso de discrepancia sobre la titularidad de un terreno del polígono, el proyecto de reparcelación se limitará a calificarla de dudosa o litigiosa y se aplicará lo establecido por el art. 146.e) del Reglamento de la Ley de urbanismo y el art. 12.5 del Real decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el cual 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. Si la discrepancia se plantea en relación a los límites de las fincas se considerará que la superficie objeto de discusión pertenece a los litigantes por partes iguales. Una vez resueltos los litigios, ya sea por convenio o por decisión judicial, se harán los ajustes que correspondan para adecuar las actuaciones a los resultados de las controversias.

5. En caso de titularidad desconocida de la finca, conforme lo previsto en el art. 132.4 del Reglamento de la Ley de urbanismo, la Administración actuante tendrá la titularidad fiduciaria.

### **QUINTA.-CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES Y PERSONALES SOBRE LAS FINCAS APORTADAS.**

Los derechos y cargas existentes sobre las fincas se consideran en principio compatibles con el planeamiento a ejecutar y con la naturaleza de la reparcelación a efectuar, simplemente económica, por lo cual no tendrán que ser objeto ni de valoración ni de indemnización en el proceso de gestión.

Sin embargo, en su caso, el proyecto de reparcelación tendría que declarar de forma justificada la incompatibilidad del derecho, carga o gravamen con el planeamiento que se ejecuta y fijar la indemnización correspondiente de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación de expropiación forzosa y en el Real decreto Legislativo 2/2008, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y su importe se tendría que satisfacer a través del proyecto de reparcelación, en concepto de gasto de urbanización.

#### **SEXTA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES O INSTALACIONES QUE TENGAN QUE SER DERROCADES.**

El carácter meramente económico del proceso de equidistribución a efectuar y el objeto de proyecto de urbanización previsto por el planeamiento a ejecutar excluye la necesidad de determinación de criterios de valoración de edificaciones que tengan que ser derribadas.

Lo mismo resulta respecto a obras, plantaciones o instalaciones que no se ajusten al planeamiento urbanístico y que se tengan que derruir. Aun así, y en su caso, se determina que tendrían que ser declaradas de forma justificada incompatibles con el planeamiento y ser objeto de valoración en el proyecto de reparcelación de acuerdo con las determinaciones fijadas por la legislación de expropiación forzosa y por el Real decreto Legislativo 2/2008, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y su importe se tendría que satisfacer a su titular a través del proyecto de reparcelación, en concepto de gasto de urbanización.

#### **SÉPTIMA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS.**

1. En el supuesto de incorporación de una empresa urbanizadora, su aportación se determinará en función del coste de las obras de urbanización presupuestadas en el proyecto de urbanización. En el momento de la incorporación, se convendrá con la Junta si esta cifra es definitiva o si serán aplicables cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes.
2. Para la adjudicación de los terrenos, la Asamblea general aprobará un convenio con la empresa urbanizadora en que se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, en conformidad con lo dispuesto el artículo 9.2 de los estatutos de la entidad.
3. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la junta, con la excepción de los disconformes con esta participación y que actuaran en la forma señalada al artículo 11 de los Estatutos.

### **III.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

#### **OCTAVA.- PROCEDIMIENTO PARA LA CONTRACTACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

1. La Asamblea general acordará los criterios para la selección de la empresa urbanizadora o del contratista que ejecute las obras de urbanización, que tendrá que ser seleccionada mediante el

procedimiento que se decida, y siempre en las mejores condiciones técnicas y económicas para la comunidad reparcelatoria. En cumplimiento del artículo 172 del Reglamento de la Ley de urbanismo, será necesaria la concurrencia de un mínimo de tres ofertas. Cada miembro podrá aportar tantas ofertas como estime conveniente.

2. La empresa o empresas adjudicatarias se comprometerán a realizar las obras con sujeción a los proyectos aprobados, así como a facilitar la inspección y control del desarrollo de las obras por parte de la Administración actuante o de los representantes de la Junta.

#### **NOVENA.- CESIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Una vez la Junta de Compensación haya recibido de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución esté prevista en el proyecto de urbanización, se cederán a el Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses contados desde la recepción por parte de la Junta, de acuerdo con el establecido al artículo 169.1 del Reglamento de la Ley de urbanismo.

La cesión se formalizará en acta que subscribirán el Ayuntamiento y la Junta de Compensación.

El procedimiento de recepción de las obras de urbanización se ajustará a las reglas establecidas en el apartado tercero del artículo 169 del Reglamento de la Ley de urbanismo. En síntesis:

a) Concluida la obra se notificará esta circunstancia al Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres, con solicitud de incoación de expediente de recepción.

b) A la solicitud se tendrá que adjuntar, si procede, una copia de las actas de recepción de la obra realizada por el contratista que se trate y la descripción de los servicios a que se refiere. También se adjuntará la documentación gráfica que precise la obra realmente ejecutada con memoria justificativa de las posibles modificaciones que se hayan tenido que realizar respecto el proyecto aprobado y la valoración económica de los diferentes servicios a ceder al Ayuntamiento.

c) El Ayuntamiento tendrá tres meses para comprobar que la obra realizada ha sido ejecutada de conformidad con las previsiones de urbanización del proyecto de urbanización.

d) En caso de constatar el Ayuntamiento deficiencias, una vez corregidas no podrá señalar nuevas.

e) Si el Ayuntamiento no adopta resolución expresa sobre la recepción de las obras en el plazo de tres meses, se entenderá estimada la petición y formalizada la cesión por silencio administrativo positivo.

#### **IV.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS**

##### **DÉCIMA. REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS.**

1. Atendido el carácter meramente económico de la reparcelación del Polígono de actuación, al tratarse de un polígono de suelo urbano consolidado delimitado únicamente con el objeto de ejecutar obras de urbanización y edificado conforme con el planeamiento, el Proyecto de reparcelación que se redacte confirmará las titularidades originarias.
2. En el caso que se incorporara a la Junta una emprendida urbanizadora, se procederá, en el momento de su integración, al reajuste de las cuotas de los asociados, en conformidad con el que establece la base séptima, asignando las cuotas correspondientes en la emprendida urbanizadora.

##### **UNDÉCIMA.- GASTOS DE URBANIZACIÓN Y CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.**

1. Se considerarán gastos de urbanización repercutibles mediante el proyecto de reparcelación económica los establecidos en el artículo 120 del Texto refundido de la Ley de urbanismo. En cualquier caso, son gastos de urbanización objeto de equidistribución en el proyecto de reparcelación económica a formular: las obras de urbanización determinadas por el proyecto de urbanización, el coste de los proyectos de urbanización y de los instrumentos de gestión urbanística, los gastos de formalización e inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y las operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión urbanística, los gastos de gestión debidamente justificados bajo los principios de proporcionalidad y de no enriquecimiento injusto, así como los intereses y amortizaciones de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar las obras.
2. Los adjudicatarios pagarán los gastos de urbanización en proporción a las cuotas de participación fijadas de acuerdo con el establecido a la Base Cuarta.

#### **IV.- RÉGIMEN ECONÓMICO.**

##### **DUODÉCIMA.- MEDIOS ECONÓMICOS Y RECAUDACIÓN.**

1. El fondo social de la Junta estará constituido por las aportaciones en metálico de los asociados y del resto de miembros de la comunidad reparcelatoria.
2. Las aportaciones serán de dos tipos:
  - a.- Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al Presupuesto anual aprobado por la Asamblea.
  - b.- Extraordinarias, destinadas al pago de los gastos derivados de la gestión y ejecución de la urbanización.

3- Si durante el ejercicio surgiera una necesidad imprevista que exigiera un gasto extraordinario, será preciso el acuerdo de la Asamblea especialmente convocada a dicho efecto.

4.-Las aportaciones a la Junta se efectuarán en el plazo aprobado por la Asamblea General. Cuando el plazo no haya sido fijado expresamente, como régimen general se aplicará el plazo de un mes.

5.- En caso de incumplimiento del deber de pagar los gastos de urbanización y, en general, del incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley de urbanismo y por el planeamiento urbanístico a los miembros de la comunidad reparcelatoria, la Junta podrá solicitar en el Ayuntamiento su cobro por la vía de apremio.

6. Cuando el impago cause perjuicios a la Junta, impidiendo el desarrollo de sus finalidades, la Junta Directiva o la Asamblea podrá actuar contra el propietario moroso solicitando en el Ayuntamiento la expropiación de las fincas adjudicadas, proceso en que la Junta dispondrá de la condición de beneficiaria, en conformidad con el regulado en el art. 133 de la Ley de urbanismo o iniciar cualquiera otro sistema que considere, ajustado a la legislación vigente, para conseguir el cobro de las deudas del propietario moroso. La Junta Directiva también podrá utilizar para la ejecución de la morosidad, la vía judicial en reclamación de las cantidades debidas. En este caso se procederá a la imposición de una sanción equivalente al 20% sobre el importe de la cuota pendiente, la cual será reclamada junto con el principal, más los intereses de demora devengados y las costas judiciales legalmente exigibles.

También se podrá legitimar, por parte de la Asamblea, a su Presidente o Administrador para interponer el correspondiente juicio monitorio, en conformidad con el que establece la Ley Hipotecaria.

#### **DECIMOTERCERA.- DISSOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.**

1. Una vez acabadas las obras de urbanización, se procederá a confeccionar la liquidación global de los resultados de la actuación de la Junta de Compensación, que tendrá que disolverse. Acordada la disolución por parte del Ayuntamiento, el órgano rector de la entidad se transformará en órgano de liquidación para afrontar el pago de las deudas y el cobro de ingresos pendientes y por la distribución del remanente, si procede.

2. Esta liquidación se propondrá y aprobará por la Junta de acuerdo con las siguientes normas:

a) El Presidente formulará una liquidación provisional que presentará a la Asamblea general, en la cual hará la relación de gastos generados por la actuación de la Junta.

b) La liquidación expresará también los ingresos que, si se tercia, haya obtenido la Junta y los créditos a su favor que se encuentren pendientes de satisfacer, sin computar los procedentes de las cuotas de los propietarios.

c) El saldo resultado del balance anterior se distribuirá entre los miembros de la comunidad reparcelatoria en proporción a sus respectivas participaciones.

#### **DECIMOCUARTA.- CUOTAS DE CONSERVACIÓN.**

Hasta que no se produzca la recepción de las obras de urbanización, la Junta podrá reclamar cuotas de conservación a los miembros de la Junta. Los propietarios no adheridos serán requeridos por el Ayuntamiento, quien entregará las correspondientes cantidades a la Junta. Todo ello sin perjuicio que, en caso de incumplimiento, se pueda solicitar del Ayuntamiento el cobro de la deuda por la vía de apremio.

Sant Andreu de Llavaneres, 15 de diciembre de 2014.