

ANEXO III**Modelo de Bases de Junta de Compensación**

PROPUESTA DE BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE
LA UNIDAD DE EJECUCION -----DEL ----- DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE -----.

Base primera. Ámbito territorial y finalidad

1. El ámbito territorial al que se refieren las presentes Bases es el correspondiente a la Unidad de Ejecución ----- del ----- del Plan General de Ordenación Urbana de ----- a desarrollar por el sistema de compensación.
2. Las bases tienen como finalidad regular los criterios de valoración y demás extremos relativos a la elaboración del proyecto de reparcelación, así como establecer las determinaciones complementarias para la correcta aplicación del sistema de compensación y para la ejecución de las obras de urbanización.

Base segunda. Obligatoriedad de las bases

1. Las bases obligan a los miembros y órganos de la junta de compensación en los términos en que sean aprobadas.
2. Sus determinaciones podrán ser modificadas por acuerdo de la asamblea general de la junta de compensación, especialmente convocada al efecto, con el voto favorable de miembros que representen más del 50% de las cuotas de participación. Las bases así modificadas se someterán a la aprobación de la Administración actuante.

Base tercera. Derechos aportados

1. El derecho de los propietarios será proporcional a las cuotas de participación que resulte del derecho aportado.
2. Las cuotas iniciales derivadas del derecho aportado se modificarán, una vez aprobado con carácter definitivo el proyecto de reparcelación, para ajustarlas a las fincas resultantes de aprovechamientos lucrativos. Las nuevas cuotas se aplicarán para determinar la distribución de los costes de urbanización y se calcularán tomando como base 100.
3. Si existiera disconformidad suficientemente fundada sobre la propiedad de una finca, parte de ella o en la determinación de su cabida o sus lindes, la superficie cuestionada se considerará dudosa, atribuyéndose por iguales partes a quienes invoquen su titularidad, hasta tanto se resuelva la discrepancia por mutuo acuerdo entre los interesados o por resolución judicial.
4. En el proyecto de reparcelación se considerará que existe titularidad litigiosa cuando se acredite fehacientemente la existencia de proceso judicial al respecto. En caso de que constare anotación preventiva de demanda de propiedad se procederá a practicar la inscripción de la finca de resultado a favor del titular registral trasladando igualmente la anotación preventiva que conste en la finca aportada.

5. La Administración actuante asumirá la representación de dichos derechos hasta la resolución definitiva de la controversia, salvo que sea uno de los afectados, en cuyo caso corresponderá la representación al Ministerio Fiscal.

6. En los casos de titularidad dudosa, las cuotas o derramas serán abonadas por los afectados a partes iguales. En caso de titularidad litigiosa, la obligación de pago corresponderá al que figure como titular registral.

Base cuarta. Derechos y cargas

1. La existencia de derechos reales y cargas sobre las fincas aportadas no alterará la valoración de éstas, ni la cuantía de la adjudicación que corresponda en función de la finca o fincas aportadas.

2. Cuando no tenga lugar la subrogación real de la antigua por una nueva parcela al sustituir su derecho aportado por una compensación en metálico, el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización que, en su caso, corresponda, cuyo importe se fijará en el proyecto de reparcelación y se reseñará en el acuerdo de su aprobación.

3. En los supuestos de subrogación real, los titulares de derechos reales y cargas que sean compatibles con el planeamiento y con la situación y características de la nueva finca, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente.

4. De producirse la subrogación real de las fincas y ser incompatibles con el planeamiento los derechos reales o cargas existentes sobre la finca aportada, el proyecto de reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización que, en su caso, corresponda a cargo del propietario respectivo, la cual pasará a gravar la finca adjudicada.

5. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ella, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran, de resultar perjudicadas, podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

6. No obstante lo dispuesto en los números 2 y 4, las indemnizaciones procedentes, en su caso, por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, distribuyéndose entre los miembros de la junta en función de sus cuotas. Se exceptúa de lo anterior la extinción de arrendamientos suscritos con posterioridad a la delimitación de la unidad de ejecución, cuya indemnización corresponderá en todo caso al propietario de la finca gravada o arrendada. La tasación de servidumbres y derechos de arrendamiento, en los casos en que proceda, se efectuará en el propio proyecto de reparcelación.

Base quinta. Valoración de derechos y cargas

1. La valoración de los derechos reales y cargas sobre inmuebles, a los efectos de su extinción, modificación o constitución, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Tributario que resulten de aplicación.

2. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa. No serán objeto de indemnización, ni, consecuentemente, de valoración, los arrendamientos a precario o meramente consentidos, los de edificaciones o instalaciones provisionales permitidas por la legislación urbanística. A tal efecto, los propietarios o quienes invoquen derechos arrendaticios vendrán obligados a justificar su existencia y a acreditar los alquileres mediante la presentación de las facturas y de las declaraciones fiscales correspondientes, o documentos equivalentes.

La extinción de los derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento se producirá como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación sin necesidad de declaración expresa en este sentido. No obstante, el desalojo de la finca y su ocupación quedará demorado al momento del pago o depósito de la indemnización correspondiente, bien en metálico, bien mediante compensación en la cuenta de liquidación provisional si es titular de aprovechamiento urbanístico.

3. No procederá indemnización cuando no exista perjuicio, bien porque la ordenación que se ejecuta dé solución adecuada a las funciones que desempeñaba el derecho extinguido, bien porque éste no resulte necesario como consecuencia de la ordenación sin que ello origine un minusvalor del predio dominante, bien en el caso de arrendamiento porque se pueda dar cumplimiento a los plazos del mismo y no exista derecho de prórroga, o bien porque la inexistencia de perjuicio se deba a cualquier otro motivo.

Base sexta. Elementos existentes sobre las fincas aportadas y valoración de los mismos

1. Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones y demás elementos que no puedan conservarse se valorarán, independientemente del suelo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa, y su importe se satisfará al propietario interesado con cargo a la junta de compensación en concepto de gastos de urbanización.

2. El valor de las edificaciones que no puedan conservarse, que se calculará asimismo con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa en materia de valoraciones y su importe se satisfará al propietario o titular interesado con cargo a la junta de compensación en concepto de gastos de urbanización.

3. Se entenderá que no pueden conservarse cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

4. Las plantaciones que respondan a una explotación agrícola o forestal se tasarán en base al criterio de reposición y a su ciclo vital. En el caso de arbolado y de plantas de carácter ornamental o que no respondan propiamente a una explotación económica, se tendrá en cuenta su depreciación a nivel de mercado cuando su transmisión se produce de forma incorporada a los inmuebles.

5. Las actividades industriales o mercantiles que deban cesar o trasladarse por ser incompatibles con la nueva ordenación serán objeto de valoración independiente de acuerdo con la legislación vigente. No obstante, no serán objeto de indemnización cuando su instalación estuviere autorizada a precario o con carácter provisional, ni cuando se trate de inmuebles arrendados con sujeción a plazo o condición que dé derecho a la finalización del arrendamiento y se cumpla el uno o la otra, respectivamente. Tampoco darán derecho a indemnización cuando no contaran con la debida autorización administrativa o se tratase de instalaciones o actividades meramente consentidas, ni cuando el cierre de las mismas debiera producirse, independientemente del proceso de gestión urbanística, en cumplimiento de las disposiciones en vigor.

6. Las indemnizaciones resultantes podrán ser objeto de compensación con las cantidades de que resulte deudor el interesado por las aportaciones ordinarias o extraordinarias que deba realizar a la junta de compensación y por las diferencias de adjudicación que, en su caso, deba abonar.

Base séptima. Incorporación de empresas urbanizadoras: criterios de valoración

1. En el supuesto de que se incorpore a la junta de compensación una empresa urbanizadora, la valoración de su aportación se determinará teniendo en cuenta el importe del presupuesto del proyecto de urbanización o de los capítulos o partidas que vaya a ejecutar, conviniéndose con la junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la asamblea general.

2. Para la adjudicación de terrenos, la asamblea general aprobará un pliego de condiciones para la selección de la empresa en el cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan, bien por remisión a precios de mercado o a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

3. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la junta, a excepción de los disconformes con dicha participación que actúen en la forma señalada en los estatutos.

Base octava. Fincas resultantes: valoración y afección real

1. Las fincas resultantes se valorarán, en principio, de acuerdo con la edificabilidad en metros cuadrados que les corresponda.

2. La valoración habrá de cuantificarse en dinero si en el proyecto de reparcelación existen diferencias de adjudicación. La valoración se realizará conforme se determina en el apartado anterior.

3. Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización que les correspondan, afección que se cancelará mediante certificación de la junta de compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento, y demás formas previstas en la legislación hipotecaria.

Base novena. Criterios de adjudicación de las fincas resultantes

1. La superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución será objeto de adjudicación entre los miembros de la junta teniendo en cuenta las cuotas de los mismos. Caso de producirse diferencias de adjudicación, las mismas se

valorarán de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación en materia de valoraciones.

2. Los terrenos que conforme al plan que se ejecuta deban ser objeto de cesión gratuita y libre de cargas de urbanización al Ayuntamiento serán adjudicados directamente al mismo en el proyecto de reparcelación.

3. Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Este criterio se conectará con los de adjudicar el máximo número de fincas independientes y de agrupar las adjudicaciones que correspondan a cada propietario y con el de agrupar adjudicaciones a los minoritarios en una misma manzana.

4. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

5. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso o, si su participación no alcanza al 15% de la parcela mínima edificable, se les podrá compensar en metálico de acuerdo con la valoración efectuada en el proyecto de reparcelación. El mismo criterio se aplicará cuando, por exigencias de la ordenación y de configuración adecuada a efectos de edificación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación de parcelas independientes.

6. Cuando a través del correspondiente convenio se prevea la sustitución del aprovechamiento de cesión a la Administración actuante por una compensación en metálico, la asamblea general podrá eximir del pago a los propietarios que no deseen adquirir ese aprovechamiento.

7. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, cuando fueren necesarios, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda conforme al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea igual o inferior al 15 por 100 de este último, siempre que no estuvieren destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

c) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando las edificaciones se destinen a usos no incompatibles con el planeamiento y el coste de su eliminación resulte desproporcionado a la economía de la actuación.

d) Los inmuebles del Patrimonio Cultural Aragonés y los catalogados por el Plan General de Ordenación Urbana que se emplacen en la unidad de ejecución a desarrollar.

Base décima. Supuestos de expropiación

1. Se podrá acudir a la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento y en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria, en los siguientes supuestos:

a) No incorporación de los propietarios a la junta de compensación en los plazos establecidos al efecto.

b) Impago de cuotas a la junta dentro del plazo de pago voluntario, cuando el miembro de que se trate hubiere sido objeto de apremio administrativo o judicial para el cobro de alguna otra cuota anterior.

Base undécima. Criterios de valoración de fincas a expropiar

1. Las fincas que, en su caso, debieren ser objeto de expropiación se valorarán conforme a la legislación aplicable en materia de valoraciones.
2. Las edificaciones y demás elementos existentes se valorarán conforme a lo dispuesto en estas bases.

Base duodécima. Contratación de las obras de urbanización

1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los estatutos y en estas bases.
2. En el contrato de ejecución de obras que se suscriba se harán constar las circunstancias siguientes:
 - a) El compromiso del contratista de cumplir los plazos y las determinaciones del proyecto de urbanización aprobado y de facilitar el control de las obras por parte de la Administración actuante, del consejo rector y del personal designado al efecto por una u otro.
 - b) Los supuestos de resolución del contrato por incumplimiento, así como las indemnizaciones a satisfacer por el contratista como consecuencia de dicha resolución o de la inobservancia de los plazos de ejecución o de las características técnicas de la obra fijadas en el proyecto.
 - c) Modo y plazos de pago por parte de la junta de compensación de las certificaciones de obra realizada, que en todo caso se entenderán siempre a buena cuenta.
 - d) Retención que pueda efectuar la junta de compensación en cada pago parcial como garantía de la correcta ejecución de las obras, la cual no será devuelta hasta que éstas hayan sido recibidas provisionalmente y sea sustituida, en su caso, por aval bancario suficiente hasta que éstas sean recibidas definitivamente y finalice el plazo de garantía fijado en el contrato que no podrá ser inferior a un año.
 - e) Controles de calidad de los materiales empleados en la obra.
3. La contratación, en su caso, de obras de edificación deberá responder a las mismas exigencias que la contratación de las obras de urbanización.

Base decimotercera. Valoración de inmuebles y precios de venta

Caso de que la junta promueva algún inmueble, el mismo se valorará en función del importe de la inversión y gastos totales que su construcción origine. En el supuesto de venta o alquiler, los precios mínimos se determinarán por la asamblea general.

Base decimocuarta. Plazos y forma de pago de las cuotas

1. Las cuotas aprobadas por la asamblea general deberán ser satisfechas en el plazo máximo de ---- (opcional: un mes) desde la fecha en que se practique la notificación del requerimiento de pago.
2. Transcurrido este plazo sin hacer efectivo el abono, entrarán en juego los efectos establecidos en los estatutos.

3. En virtud de acuerdo previo aprobado por la asamblea general, el importe de las cuotas podrá sustituirse por la entrega a la junta de terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución.

Base decimoquinta. Enajenación de terrenos y constitución de gravámenes por la junta de compensación

1. La junta podrá reservarse parcelas en el proyecto de reparcelación para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de urbanización. Igualmente podrá constituir gravámenes reales sobre las parcelas que se reserve.

Tendrán preferencia en la adquisición de los terrenos los miembros de la propia junta. En el caso de que sean varios los interesados, la asamblea general deberá decidir si se adjudica al mejor postor o en proporción a sus cuotas en la reparcelación.

2. En el supuesto de venta de parcelas las obligaciones del adquirente respecto de los gastos de urbanización se deberán determinar de forma expresa en el documento de compraventa.

Base decimosexta. Equidistribución y cuotas.

1. El derecho de los propietarios en la reparcelación será proporcional al derecho aportado. A tal efecto, el proyecto de reparcelación calculará la cuota de participación inicial de cada propietario distribuida por fincas sobre la base 100. Asimismo, el proyecto de reparcelación calculará las cuotas correspondientes a los miembros de la junta en función del aprovechamiento de las fincas adjudicadas, las cuales deberán sumar también 100.

2. Formará parte del proyecto de reparcelación una cuenta de liquidación provisional en la que se plasmarán los cargos y abonos inherentes a la equidistribución y ejecución urbanística en concepto de gastos, indemnizaciones y diferencias de adjudicación.

3. Hasta tanto se apruebe con carácter definitivo el proyecto de reparcelación, las derramas se cuantificarán en función de las cuotas o porcentajes de participación iniciales y, una vez aprobado aquél, se cuantificarán en función de las unidades de adjudicación o del porcentaje que representen las fincas adjudicadas de aprovechamientos lucrativos, excepción hecha de las que, en su caso, se reserve la junta.

4. Las diferencias de adjudicación existentes, en su caso, se liquidarán en el plazo de tres meses a contar de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y de que la junta de compensación haya adquirido personalidad jurídica.

5. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras y de venta de terrenos adjudicados a la junta se estará, en cuanto al pago de los gastos de urbanización, a las cláusulas contractuales.

Base decimoséptima. Diferencias de adjudicación y su compensación a metálico

1. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes y cuando el derecho de los mismos no quede agotado con la adjudicación de parcelas independientes, se estará a lo dispuesto en la base novena.

2. Las compensaciones en metálico se reflejarán en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

3. Cuando se reduzcan las fincas adjudicables por habérselas reservado la junta para su enajenación o por su atribución a una empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la junta a la adjudicación *in natura* se reducirá en la proporción que represente el valor de tales fincas respecto del total adjudicable a los mismos.

Base decimoctava. Edificación de las fincas

1. En el caso de que convenga a los intereses generales de la junta, podrá acordarse por la asamblea general la edificación de alguna finca determinada por cuenta de la misma, exigiéndose al efecto el voto favorable del ____ por 100 de las cuotas de las fincas resultantes.

2. Los adjudicatarios de fincas resultantes podrán edificar en las mismas de acuerdo con el planeamiento y demás requisitos previstos en la legislación urbanística, una vez aprobados los proyectos de reparcelación y de urbanización con carácter definitivo. En todo caso se exigirá, además, el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) que se encuentren iniciadas las obras de urbanización por la junta y que éstas presenten un grado de desarrollo que permita definir sobre el terreno las alineaciones y rasantes de los viarios y de las parcelas resultantes de aprovechamiento lucrativo; b) que garantice ante la junta el pago de los costes pendientes de las obras de urbanización; c) que garantice igualmente ante la junta la reposición de los servicios o elementos de la urbanización que puedan ser dañados por las obras de edificación.

3. La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación se asegurará en el caso de que sea preceptivo o se exija por el Ayuntamiento respectivo, por la junta de compensación mediante aval u otras garantías admitidas en derecho sin perjuicio de que dicha garantía pueda minorarse a medida que se vayan completando fases de la urbanización y por la cuantía de la respectiva fase. Corresponde a los miembros de la junta que directamente se benefician de la garantía sufragar proporcionalmente los gastos que genere, pudiendo la entidad exigirles una caución.

Base decimonovena. Aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares

Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

El exceso de aprovechamiento privado en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración para su incorporación al patrimonio municipal del suelo.

En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Base vigésima. - Conservación de la urbanización.

Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios de urbanización por el Ayuntamiento de -----, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la junta o de la entidad de conservación que la sustituya, estándose al criterio de proporcionalidad general del valor de las fincas resultantes establecido en el proyecto de reparcelación para la aplicación de las cuotas de conservación, salvo que se trate

de servicios que puedan ser medidos por contador o aforo en cuyo caso lo serán en proporción al consumo y gasto habido por cada miembro de la junta.

En, a ----- de ----- de dos mil -----.