

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UA-16 TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

Base 1.- Ámbito territorial y finalidad

1. Las presentes Bases de Actuación se refieren a la **JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UA-16 TORRES DE SEGRE DE LLEIDA**, responsable de la ejecución del ámbito de la UA-16 del municipio de Lleida, prevista por el texto refundido del Pla General de Lleida 1995-2015, y en los planos de ordenación el documento de planeamiento, y cual constituye su ámbito de actuación.

2. La finalidad de las Bases de Actuación es la de regular la incorporación de los miembros de la Junta de Compensación, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de las obras de urbanización, y la liquidación de los efectos de la Junta, mediante la determinación de las normas relativas al reparto de beneficios y cargas entre los propietarios del ámbito, y contemplando al Ayuntamiento de Lleida como órgano de fiscalización.

Base 2.- Las Bases de Actuación como norma de distribución de beneficios y cargas

1. La función de las Bases consiste en establecer un conjunto de reglas que permitan, mediante la utilización de sus criterios, y a través del Proyecto de Reparcelación, la distribución de beneficios y cargas en el ámbito.

Base 3.- Fuerza para obligar

1. La aprobación de las Bases por parte del Ayuntamiento de Lleida y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, suponen que los miembros de la Junta aceptan como normas de obligado cumplimiento todas las contenidas en las Bases de Actuación en los términos en que fueron aprobadas.

2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que ésta sea acordada en Asamblea General por el voto favorable de la mayoría de miembros de la Junta que a su vez representen, al menos, el 50% de las cuotas, debiendo ser la modificación tramitada de la misma forma que lo fue su aprobación inicial, y deberá de ser aprobada por el Ayuntamiento de Lleida.

3. No obstante lo anterior, cuando el acuerdo de modificación sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta y únicamente afecte a la pura distribución de los beneficios y de las cargas entre ellos, éste será válido sin necesidad de tramitación municipal.

4. En cualquier caso, la gestión urbanística se ajustará a las determinaciones previstas en la normativa urbanística aplicable, concretamente al Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña (TRLUC), al Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo (RLUC), al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como al Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Base 4.- Valoración de las fincas aportadas

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las respectivas fincas aportadas en el momento de la aprobación definitiva de la delimitación del plan de mejora urbana del ámbito.

2. Las superficies computables se reflejarán en un plano que deberá ser aprobado por parte de la Junta de Compensación en la sesión de su Pleno constituyente, y el mismo será incorporado en la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación. La titularidad y las superficies computables se acreditarán mediante los correspondientes certificados del Registro de la Propiedad y del Catastro, respectivamente, y en su defecto, mediante los títulos de adquisición o cualquier otro documento que las pueda acreditar.

3. En caso de plantearse discrepancias entre propietarios del ámbito sobre la titularidad, extensión o límites de las fincas incluidas, se seguirán las siguientes reglas:

a) En caso de discrepancia entre los títulos y la realidad física, prevalecerá en todo caso la realidad física de las fincas.

b) Si la discrepancia se plantea en relación a la titularidad de las fincas, prevalecerá la titularidad que conste inscrita en el Registro de la Propiedad y, en su defecto, la que consten en el Catastro. Si ninguno de los anteriores criterios permite resolver la controversia, se podrá considerar que la superficie objeto de discusión pertenece a los litigantes por partes iguales, a los efectos del desarrollo de la Junta de Compensación. Y una vez resuelto el litigio entre las partes, ya sea por convenio o por decisión judicial, se realizarán los ajustes que correspondan para adecuar las actuaciones a su resultado final.

Base 5.- Valoración de obras, instalaciones y plantaciones

1. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse, se valoraran con independencia del suelo, de conformidad a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.

2. Se considerará necesario el derribo cuando la subsistencia de los referidos elementos resulte incompatible con la realización de las obras de urbanización previstas, cuando se hallen situados en una superficie que no deba de adjudicarse íntegramente a su anterior propietario o cuando su conservación sea incompatible con la ordenación, ni tan siquiera como uso provisional.

3. Las tasaciones de estas instalaciones se efectuarán en el Proyecto de Reparcelación y el importe será satisfecho al propietario o titular interesado, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización. Estas indemnizaciones serán, en todo caso, objeto de compensación con las cantidades de las que resulte deudor el interesado, por cuotas y aportaciones de cualquier clase que haya de realizarse a favor de la Junta de Compensación, ya sea en metálico, en terrenos o en industria.

4. En la valoración de estos elementos se tomará como base el valor de los materiales utilizados y su posible valor arquitectónico, deduciéndose un porcentaje por el estado de vida del inmueble y de conservación del edificio o construcción. En las plantaciones tan sólo se tasarán los árboles y las plantaciones que tengan entidad suficiente para exigir una compensación en base a su valor agrícola y teniendo en cuenta especialmente su edad y rendimiento.

Base 6.- Valoración de los derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas

1. Para el supuesto de existencia de derechos y cargas sobre las fincas aportadas, por regla general estas se considerarán compatibles con el planeamiento urbanístico en ejecución y no se alterará su valoración, debiendo el Proyecto de Reparcelación confirmarlos sobre las mismas fincas.

2. Si existieran derechos o cargas incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, así deberá declararlo el Proyecto de Reparcelación, de forma justificada, y fijar la indemnización correspondiente, pero con cargo al respectivo propietario, como carga individual que deberá de hacerse constar en el Proyecto de Reparcelación, y sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva a los efectos la jurisdicción competente. En cualquier caso, los derechos y cargas incompatibles se considerarán extinguidos en virtud del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

3. En ningún caso podrán ser objeto de indemnización derechos reales que tengan la consideración de ilegales.

4. También quedarán extinguidos los arrendamientos existentes incompatibles, la valoración de los cuales se realizará con cargo al Proyecto de Reparcelación, a cuenta de todos los propietarios. No obstante, de conformidad con lo previsto por el artículo 127.3 RLUC, no serán a cargo de la Junta de Compensación las indemnizaciones que correspondan por la extinción de arrendamientos que se hayan constituido con posterioridad a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación. Dichos importes deberán de ser asumidos por las personas propietarias otorgantes de los contratos de los que se trate.

5. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y el procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en el artículo 148 RLUC.

6. Para la valoración de los derechos reales sobre inmuebles, así como de los derechos de arrendamientos existentes, y según la naturaleza del derecho de que se trate, se estará a lo dispuesto por la legislación expropiatoria, por el derecho civil o administrativo, y en su defecto, a lo previsto para los impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Base 7.- Valoración de las fincas resultantes

1. La valoración de las fincas resultantes se basará en un precio unitario por metro cuadrado de techo edificable que se adjudique a cada miembro de la comunidad reparcelatoria.
2. En cualquier caso, la valoración final se expresará en dinero a los efectos de determinar las indemnizaciones que correspondan por diferencias de adjudicación y para homogeneizarlas con las aportaciones de las empresas urbanizadoras o de las que se efectúen en metálico.
3. Las valoraciones y cálculos de los apartados anteriores se referirán siempre al techo edificable una vez costada la urbanización y los demás gastos de gestión. A dichos efectos, deberá de determinarse el precio real del mercado.
4. Para el caso de haberse incorporado a la Junta empresas urbanizadoras, la adjudicación de terrenos en contrapartida a sus aportaciones se regirá por el correspondiente acuerdo adoptado por la Asamblea General en la forma que disponen los Estatutos de la Junta.

Base 8.- Cuotas de participación

1. A cada propietario se le asignará una cuota de participación que será igual al porcentaje que represente la superficie de su finca sobre el 90% de la superficie total del ámbito de actuación.
2. Inicialmente, la cuota se determinará en función del coeficiente de participación derivado de la superficie que represente la finca aportada de cada propietario, y sin tener en cuenta el valor de las edificaciones, obras e instalaciones existentes.
3. Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, la cuota de participación resultará ser la que derive de las adjudicaciones previstas en el documento aprobado.
4. Dicha cuota de participación será el coeficiente que definirá sus derechos y obligaciones en todo el proceso de gestión.

Base 9.- Procedimiento para la contratación de las obras de urbanización

1. Las obras de urbanización se ejecutarán por adjudicación directa de la Junta de Compensación, atendiendo a las disposiciones del artículo 172 RLUC, y asegurando en cualquier caso la concurrencia de diversas ofertas, con un mínimo de TRES (3). No será necesaria la concurrencia de diversas ofertas cuando así lo acuerden por unanimidad los miembros de la Junta de Compensación.

2. La licitación para la contratación de las obras de urbanización se realizará previa aprobación por parte de la Asamblea General del pliego de condiciones que deba de regir la contratación, debiendo preverse en el mismo los criterios que permitan la adjudicación atendiendo tanto a aspectos técnicos como económicos.

3. Para el supuesto que se hubiera incorporado a la Junta de Compensación alguna empresa urbanizadora, la ejecución de la obra le podrá ser adjudicada directamente a ésta. Las aportaciones de la empresa urbanizadora podrán ser en metálico o en obra, pero en ningún caso podrán considerarse como valor de aportación de la misma, los incrementos en los costes de ejecución que se produzcan por la defectuosa ejecución de la obra, por su retraso, o por cualquier otra causa que le resulte imputable a la misma.

4. El contrato de ejecución de las obras deberá de formalizarse por escrito, una vez adoptado el acuerdo de adjudicación, y cuando el adjudicatario haya constituido garantía que cubra como mínimo el 5% del importe total del presupuesto de ejecución de las obras. El contrato incorporará necesariamente los siguientes puntos:

a) Compromiso de la empresa constructora de ejecutar las obras de conformidad con los proyectos de ejecución de las obras de urbanización debidamente aprobados.

b) Obligación de facilitar en todo momento la acción inspectora del Ayuntamiento de Lleida y de la Junta de Compensación mediante las personas que a los efectos éstas designen.

c) Los supuestos de incumplimiento del contrato que puedan dar lugar a su resolución, así como las indemnizaciones que correspondan por la inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.

d) La retención que de cada pago parcial a cuenta deba de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras, debiéndose de condicionar la entrega de la referida retención a la recepción definitiva de las mismas.

e) La forma y el plazo para el abono por parte de la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

5. El plazo de garantía no será inferior a UN (1) AÑO. El cómputo de dicho plazo se iniciará cuando sea suscrita el acta mediante la cual el Ayuntamiento recibe las obras en buen estado y de conformidad con las prescripciones establecidas.

Base 10.- Criterios de selección de las empresas urbanizadoras y valoración de sus aportaciones

1. Los criterios para la selección de las empresas urbanizadoras que pretendan su incorporación a la Junta de Compensación serán los recogidos por el artículo 9.5 de los Estatutos, de tal forma que para su elección, por la Asamblea General se valorará en global cada una de las propuestas, y en su caso, se acordará la selección de aquella que resulte más ventajosa para la propia Junta de Compensación.

2. La valoración de las aportaciones en la Junta de Compensación de las empresas urbanizadoras que puedan incorporarse, se determinará atribuyéndoles un coeficiente de participación a las mismas, determinado en atención al criterio de la proporción entre el valor de los terrenos más los costes de urbanización, y la aportación de la empresa urbanizadora.

Base 11.- Plazo y forma de pago de las cuotas

1. Las cuotas ordinarias, de conservación y extraordinarias, de conformidad con lo previsto por los Estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de UN (1) MES des del requerimiento que practique a los efectos el órgano de gestión de la Junta y en los términos previstos por el artículo 31 de los Estatutos.

2. Transcurrido el anterior plazo, entrarán en juego los efectos previstos por el mismo artículo 31 de los Estatutos.

3. Por regla general el pago se realizará en metálico, pero por acuerdo con el obligado aprobado en Asamblea General, podrá sustituirse por la entrega de parte de los terrenos de su propiedad, en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas pendientes de abono, y de conformidad con lo previsto por el artículo 136 RLUC.

Base 12.- Incumplimiento de obligaciones y efectos

1. Para el supuesto de que algún miembro de la Junta de Compensación no cumpla con las obligaciones que le son propias y con las cargas impuestas, se podrá proceder frente al socio moroso por vía de apremio sobre las fincas afectadas, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento de Lleida, o utilizando el derecho de expropiación.

2. Para el supuesto de que se acuerde proceder a la expropiación, ésta se instará ante el Ayuntamiento de Lleida, y la Junta de Compensación será la beneficiaria de la misma.

3. El expediente de expropiación se podrá tramitar por el procedimiento ordinario o por el de tasación conjunta de conformidad con lo previsto por el artículo 113 TRLUC y por el artículo 137 RLUC.

4. La valoración de las fincas objeto de expropiación se entenderá referida al momento del inicio del expediente de justiprecio, de conformidad con lo previsto por el artículo 34 del Real decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y se atenderá a los criterios previstos por la anterior norma reguladora, o por la que en su caso le sustituya, para determinar la valoración de las fincas.

5. Se considerarán en todo caso causas de incumplimiento que legitiman la expropiación en favor de la Junta de Compensación:

a) El impago de cuotas de la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario al que se refiere el artículo 31 de los Estatutos, si con anterioridad se ha tenido que acudir a la vía de constreñimiento para el cobro de alguna otra cuota.

b) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que disponen los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y por la Administración actuante.

Base 13.- Falta de incorporación a la Junta de Compensación y efectos

1. Para el supuesto de que existan propietarios que no opten por su incorporación a la Junta de Compensación, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 170.2 RLUC, se procederá a la reparcelación de las fincas no incorporadas, con el pago de los correspondientes gastos de urbanización a cargo de sus titulares.

Base 14.- Adjudicación de parcelas resultantes

1. La adjudicación de las fincas resultantes a los miembros de la comunidad reparcelatoria se efectuará en proporción a los bienes o derechos que hayan sido aportados, procurándose siempre que así lo permitan las exigencias del planeamiento, que las fincas adjudicadas resten situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

2. Se deben de adjudicar como fincas independientes las superficies que cumplan los requisitos de parcela mínima edificable y que tengan la configuración y las características adecuadas para edificar conforme al planeamiento urbanístico. El suelo que no se ajuste a los anteriores requisitos también se puede adjudicar como finca independiente, a instancia de los interesados, si se consigue conformar una parcela mínima edificable al agruparla con otra finca que confine con la primera, externa al ámbito de la reparcelación y de una calificación igual o compatible.

3. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita adjudicarles fincas independientes a todos ellos, el Proyecto de Reparcelación puede determinar una indemnización en metálico o, alternativamente, la adjudicación de las parcelas resultantes en proindiviso, excepto cuando la cuantía de los derechos no alcance el 15% de la parcela mínima edificable, caso en que la adjudicación deberá de sustituirse necesariamente por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará a los excesos, cuando por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no reste agotado con la adjudicación independiente que en su favor se realice.

Base 15.- Afección real de los terrenos

1. De conformidad con lo previsto por el artículo 132 TRLUC, todas las fincas incluidas en el ámbito de actuación quedan afectadas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación básica, aun cuando sus propietarios no se hayan adherido a la Junta de Compensación. La afección se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la cual se le unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y la referencia a que las fincas se hallan incluidas dentro del ámbito.

2. Las fincas que resulten adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación a cada uno de los miembros de la comunidad reparcelatoria quedarán afectadas, con carácter real, al pago de las cantidades que le correspondan al adjudicatario de la finca como resultado de la actuación.

3. La afectación a que se refiere el párrafo anterior se hará constar en el Registro de la Propiedad y se cancelará a instancia de la parte interesada mediante certificación de la Junta de Compensación expresiva de que se ha hecho efectivo el pago de la cuenta individualizada que corresponde a cada miembro en la liquidación económica de la actuación; en caso de propietarios no incorporados a la Junta, la referida certificación será expedida por el Ayuntamiento de Lleida.

4. No obstante, la certificación del apartado .2 no podrá ser expedida hasta que el Ayuntamiento no haya formalizado el acta de recepción de las obras de urbanización.

Base 16.- Título inscribible

1. Según dispone el artículo 128 TRLUC y el artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, será título idóneo para la inscripción del Proyecto de Reparcelación la certificación expedida por la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

2. El referido título deberá de contener las circunstancias reguladas en el artículo 7 del mismo Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Base 17.- Momento apto para la edificación de los terrenos

1. La edificación será posible antes de que concluya la urbanización, de conformidad con lo previsto por el artículo 39 del Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el reglamento sobre protección de la legalidad urbanística, siempre que se cumplan las condiciones previstas por el apartado .2 del referido precepto.

Base 18.- Balance de resultados

1. Una vez finalizadas las obras de urbanización, se procederá a confeccionar la liquidación global de los resultados de la actuación de la Junta de Compensación.

2. Dicha liquidación se propondrá y se aprobará por la Junta de conformidad a las siguientes normas:

a) El Presidente formulará una liquidación provisional que será presentada a la Asamblea General, y en que constará la relación de los costes generados por la actuación de la Junta.

b) La liquidación expresará también los ingresos que en su caso se hayan obtenido y los créditos a su favor que se hallen pendientes, sin computar los procedentes de las cuotas de los propietarios.

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

Base 19.- Cuentas individualizadas

1. A la vista del resultado global de la actuación, el Presidente someterá a la aprobación de la Junta la cuenta individualizada de cada uno de los propietarios. La cuenta que corresponda a los propietarios no adheridos, una vez aprobado por el Ayuntamiento de Lleida, a propuesta de la Junta de Compensación, será gestionado como el derivado de la modalidad de cooperación.

2. En dicha cuenta constarán todas las incidencias económicas que hayan afectado al propietario de que se trate durante el proceso de actuación de la Junta. Se incluirán los ingresos a cuenta que haya realizado, las indemnizaciones que le sean debidas, las

compensaciones por diferencias de adjudicación y cualquier otro cargo o abono que se haya generado durante la actuación.

3. La consideración conjunta del saldo de esta cuenta individualizada y del resultado de la distribución prevista por la base anterior, determinará la liquidación individualizada de cada uno de los propietarios de la comunidad reparcelatoria.

El Presidente,



Pablo Escamez Parra

El Secretario,

Eduard Garcia Cabau