

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PERI-09 DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE BAZA (ANEXO II)

1.ª Generalidades.

Las presentes Bases se refieren a la Junta de Compensación del PERI-09 del municipio de Baza (Granada), que desenvuelve su ámbito de actuación sobre los terrenos comprendidos en la delimitación aprobada al efecto, dentro del suelo urbanizable sectorizado del PGOU del municipio de Baza , en orden a su gestión y ejecución.

La gestión urbanística y la ejecución de la urbanización de la unidad de actuación por el Sistema de Compensación, se ajustará a las determinaciones establecidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre, a lo que se prevé en estas Bases, y supletoriamente a lo dispuesto en el RGU.

2.ª Criterios de valoración fincas aportadas.

La participación de los propietarios se determina en función de la superficie aportada. No obstante, los propietarios por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

La valoración de los terrenos se determinará de conformidad a los criterios establecidos en los artículos 34 a 41 del 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 y el Reglamento de Gestión Urbanística, arts. 87 a 90 y arts. 98 a 100. No obstante, la Junta en Asamblea General y por unanimidad, podrá determinar otro.

3.ª Criterios de valoración de derechos reales.

Los derechos y las cargas que graviten sobre las fincas aportadas se considerarán, en principio, compatibles con el planeamiento y en consecuencia se subrogarán sobre las fincas resultantes adjudicadas al mismo titular que aportó la finca gravada.

El propietario afectado compartirá con el titular del derecho real la cuota atribuida.

Las fincas aportadas que se hallen gravadas con algún derecho real que resulte incompatible con el planeamiento que se ejecuta, se valorará éste a tenor de lo previsto en el artículo 35 del 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 y la legislación expropiatoria. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación comportará su extinción.

Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga, y el procedimiento a seguir, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 123 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.ª Criterios de valoración de plantaciones, construcciones, edificaciones u obras.

De conformidad con el artículo 102.1.f de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

Las plantaciones, obras, edificaciones, e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo al Proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

El criterio de valoración será el establecido por el 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 en su artículo 35 y 36.

En cuanto a las construcciones existentes, incompatibles con el planeamiento, cabe su demolición anticipada a partir de la fecha de aprobación definitiva del presente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.

Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

5.ª Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras.

En virtud de lo establecido en el artículo 134.2 y 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación el urbanizador o urbanizadores que hayan de participar con los propietarios en la gestión y financiación de la unidad de ejecución. Si la incorporación tuviese lugar después de que aquella se hubiera constituido, deberá realizarse conforme a las previsiones de los Estatutos de la Junta de Compensación, y si éstos no contuvieran determinación bastante al respecto, se precisará su modificación por el procedimiento seguido para la aprobación de los mismos.

En caso de que empresas urbanizadoras se incorporen a la Junta, su aportación puede consistir en la elaboración de los proyectos, la realización de todo o parte de las obras, o en la dirección técnica.

La Asamblea General, en la forma prevista en el artículo 11 de los Estatutos, determinará el coeficiente porcentual de participación en la Junta para las empresas urbanizadoras, en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del polígono.

6.ª Contratación de obras de urbanización.

La contratación de las obras total o parcialmente se realizará por la empresa que determine el Consejo Rector, siguiendo el criterio establecido por la Asamblea para la elección del contratista.

En cualquier caso, y de conformidad con lo establecido en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, en el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

- a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.
- e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

7.ª Criterios de valoración fincas resultantes.

Las fincas resultantes se valorarán de conformidad a su potencial máximo de techo edificable, ponderándose los usos y tipología y elementos correctores que en su caso sean de aplicación.

8.ª Reglas de adjudicación.

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre y en el RGU, las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a los bienes y derechos aportados serán las siguientes:

a) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

b) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15 por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

c) En todo caso las diferencias de adjudicación si existieren serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, sin incluir los costes de urbanización, o se adjudicarán entre varios propietarios en proindiviso.

d) 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.

e) Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad indivisa, la adjudicación se realizará de forma individualizada a cada uno de los copropietarios en proporción a su cuota de propiedad. A no ser que se solicite expresamente por la totalidad de copropietarios la adjudicación en proindiviso.

9.ª Supuestos de incumplimiento por los miembros.

Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros serán exigibles por vía de apremio, mediante petición de la Junta de Compensación al Ayuntamiento de Baza (Administración actuante).

El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la actuación habilitará a la Administración actuante para:

- a) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.
- b) Expropiar, en otro caso, su derecho a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

La responsabilidad de los miembros de la Junta de Compensación se circunscribe exclusivamente a las fincas aportadas por cada uno de ellos, con indemnidad del resto de su patrimonio.

Por otra parte, los propietarios que no se hubieran adherido inicialmente a la Junta de Compensación, y que tampoco decidan participar en la gestión del sistema y su adhesión, durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, podrán solicitar la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución.

Si no optan, ni por la adhesión a la Junta de Compensación, ni por la expropiación, el sistema se seguirá por el procedimiento de reparcelación forzosa sin más trámites.

10.ª Costes de ejecución de la urbanización

. Los propietarios estarán obligados a soportar el coste de la ejecución de la urbanización. Se considerarán incluidos en el coste de la urbanización, teniendo presente el artículo 113 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre:

- a) El valor de los terrenos destinados a viales, espacios públicos y equipamientos, de cesión gratuita.
- b) El coste de las obras de urbanización, y de demolición de las construcciones existentes.
- c) El coste de proyectos y dirección técnica.
- d) Las indemnizaciones por destrucción o inutilización de bienes o instalaciones.
- e) Los intereses de capitales a invertir.
- d) Cualquier otro que la Junta determine.

Las obras de urbanización realizadas que puedan conservarse y sean conformes al planeamiento vigente y al Proyecto de Urbanización se valorarán a tenor del coste que representa su no ejecución por la empresa urbanizadora, disminuido por la amortización o demérito sufrido por el uso y antigüedad, valorado por los técnicos que elaboren el Proyecto de Urbanización, tomando como base los costes unitarios reales del referido proyecto a ejecutar.

11.ª Forma y plazos para efectuar aportaciones a la Junta.

Las aportaciones económicas a la Junta de Compensación para sufragar los gastos pueden realizarse:

1. En metálico.
2. Cesión de terrenos.
3. En industria, caso de adherirse empresa urbanizadora.

Los propietarios efectuarán una aportación inicial en el momento de constituirse la Junta, en la cantidad que así determine el Consejo de Administración, no superior al 10% previsto para la ejecución de la total urbanización. El resto de aportaciones se hará efectivo en el momento que lo determine el Consejo Rector de la Junta, de acuerdo a las necesidades de financiación, y sin perjuicio de las cuotas extraordinarias que sean acordadas por la Asamblea General.

12.ª Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

Los beneficios o pérdidas serán proporcionales a las cuotas que ostenten los miembros en el momento de disolución de la Junta.

Anualmente la Junta presentará balance y presupuesto. Podrá efectuar derramas o reintegros a cuenta, de existir déficit o superávit.

13.ª Supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.

En el supuesto de que se produzcan diferencias de adjudicación éstas serán contempladas y valoradas en el Proyecto de Reparcelación, y se liquidarán a los titulares en la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

14.ª Momento potencial de edificación.

A partir de la ejecutoriedad del Proyecto de Compensación, y simultáneamente a la urbanización, los propietarios que garanticen suficientemente su parte proporcional de conformidad a su coeficiente de participación, de la totalidad del coste de urbanización prevista, podrán acogerse a la facultad de iniciar las obras de construcción previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

15.ª Forma de exacción de las cuotas.

La Junta de Compensación, en concreto el Consejo de Administración, confeccionará un presupuesto en función de los costes previstos ejecutar en cada ejercicio, que será aprobado por la Asamblea General, y exigirá a sus miembros, tal como acuerde el Consejo de Administración y en proporción a su coeficiente de participación, los gastos consignados en dicho presupuesto. EL pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias habrá de efectuarse por los miembros o asociados en plazo no superior a un mes desde que se requiera para ello por el Consejo Rector, produciendo el impago en dicho plazo las siguientes consecuencias:

a) Recargo en el importe de la cuota exigida igual al interés básico del Banco de España, incrementado en tres puntos, si el retraso no fuere superior a otro mes.

b) Pasado dicho plazo, con independencia de que se siga devengando el mencionado interés, se procederá al cobro por la vía de apremio administrativa o por vía judicial, siendo de cuenta del miembro moroso los gastos que ello ocasione.

c) Las previstas con carácter general en el artículo 13.2 de los presentes Estatutos.

Transcurrido el plazo de pago voluntario, indicado, sin haberse efectuado el ingreso de la cuota correspondiente, quedará en suspenso el ejercicio por el socio moroso de sus derechos en la Junta de Compensación, hasta el momento en que aquella se haga efectiva.

16.ª Posibilidad de compensación en terreno.

Los miembros de la Junta, propietarios de terrenos en los casos previstos en los Estatutos y en la legislación urbanística vigente, podrán optar entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes. Dicha posibilidad también se contempla en el supuesto de incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación, mediante la aportación de sus fincas originarias, hayan suscrito o no la iniciativa (artículo 130.2.A. a) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre).

Tal cesión en pago debe ser total y de una sola vez, a fin de poder aplicar un criterio unitario y evitar dificultosas valoraciones parciales.

La venta de terrenos urbanizados por la Junta conferirá un derecho de tanteo que se rige a tenor de las determinaciones del Código Civil. Tal derecho no existe en las ventas que se produzcan antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

17.ª Expropiación de terrenos, Reparcelación forzosa y Oferta de adquisición.

Tal como queda reflejado en el artículo 135 de la Ley 7/2002:

1.- Los terrenos de aquellos propietarios que, al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallen adheridos al sistema de actuación mediante incorporación a aquella entidad, serán reparcelados forzosamente o, en su caso, expropiados a favor de la Junta de Compensación, que ostentará la condición de beneficiaria.

2.- El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará para:

- a) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.
- b) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

Por otra parte, se prevé expresamente la oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de la actividad de ejecución de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, tal como se contempla en el artículo 130.2.A. d) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

Así mismo, en cuanto a lo dispuesto en el artículo 130.2.A.e) de la Ley 7/2002, se prevé expresamente la oferta de compensación de los costes de urbanización a los propietarios interesados, incluidos a los que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa, mediante la cesión de terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos y así se acuerde por la Junta de Compensación.

Con respecto a los propietarios de terrenos integrados en el ámbito de actuación de la unidad de ejecución que no deseen incorporarse a la gestión del sistema pueden solicitar la expropiación de sus terrenos. Los que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa, todo ello tal como establece en el artículo 130.2.A. b) y c) de la Ley 7/2002.

18.ª Garantías económicas.

Los propietarios promotores de la ejecución se comprometen a prestar garantía económica para el desarrollo de los trabajos, que no podrá ser inferior en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a

desarrollar (artículo 130.2.A g) en relación con el artículo 131 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

En cumplimiento de lo establecido anteriormente, los propietarios promotores de la ejecución se comprometen a prestar garantía económica a favor del Excmo. Ayuntamiento de Baza por la cantidad correspondiente al 7% de los gastos de urbanización de la unidad de ejecución, tras la aprobación por parte del Ayuntamiento de Baza de la iniciativa de determinación del sistema de actuación por compensación. En relación a ello, y dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 130.2.A.e) de la LOUA se fija un presupuesto estimado de los gastos totales de urbanización en la cantidad de Trescientos mil euros (300.000,00 €).

19.ª Conservación.

La Junta de Compensación se responsabilizará de la ejecución de las obras de urbanización de conformidad al Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

La Junta de Compensación se hará cargo de la conservación de los servicios urbanísticos sólo hasta el momento en que se perfeccione su cesión al Ayuntamiento de Baza. Tal cesión puede efectuarse de forma parcial, o por fases de obra realizada.

Los gastos de conservación que estén a cargo de la Junta de Compensación, se distribuirán en proporción al derecho de cada uno de los propietarios.

Baza, a 22 de enero de 2019.

Fdo.