



3-8-91

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA URBANIZACION

"MAS GASSONS" TERMINO MUNICIPAL DE QUEROL (TARRAGONA)

CAPITULO - I -

GENERALIDADES

Las presentes BASES DE ACTUACION, completan y desarrollan los Estatutos de la Entidad Urbanística JUNTA DE COMPENSACION de la Urbanización "MAS GASSONS", del término municipal de Querol (Tarragona) y que en adelante se denominará Junta de Compensación, Las presentes Bases, dan cumplimiento al Artículo 167 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288-1978 de 25 de Agosto, publicado en el B.O.E. el 31 de Enero y 1 de Febrero de 1.979.

Las presentes Bases, serán Junto con los Estatutos de la Junta de Compensación y Proyecto de Compensación, las normas que fijen los criterios a adoptar por dicha Entidad, siempre de acuerdo con la Legislación del Suelo y con aquellas ordenanzas municipales, del Municipio de Querol (Tarragona) cuyo Ayuntamiento es la Administración actuante.

CAPITULO - II -

I.- Criterios de actuación que conforman las presentes BASES DE ACTUACION.

Base primera.- Criterios para valorar las fincas aportadas. Las fincas aportadas, se valorarán de acuerdo con la superficie de las mismas, utilizándose a este respecto el metro y palmo cuadrados, como medio y vase de valoración. No se tendrá en cuenta la situación dentro del conjunto de la Urbanización de las fincas aportadas, ni tampoco otras características que pudieran existir dentro de las fincas, ya como dominantes o como sirvientes.

Tendrán la consideración de fincas aportadas a la Junta de Compensación, aquellos terrenos que constituyan uso común de la propia Urbanización, esto es viales, calles, zonas verdes y de servicios.

Base Segunda.- Criterios de Valoración de Derechos Reales, sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas.

No podrá ser tenida en cuenta la existencia de Derechos Reales al objeto de una posible minusvaloración de las fincas aportadas, por la particularidad con la que se ha creado la Junta de Compensación. No obstante ello, las personas o los predios que ostenten algún derecho o tengan una obligación con respecto a algunas de las fincas aportadas, podrán seguir ostentando dicho Derecho y no se les exonerará en su caso de las posibles obligaciones como consecuencia de la constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación. No obstante, ello y posteriormente a la constitución de la Junta de Compensación, decidirán los Organos Rectores de la misma, en el caso de que despues de aprobadas las presentes bases, pudieran hacer otros Derechos Reales o personales, sobre las fincas.

Las servidumbres que esten ya constituidas sobre alguna finca aportada, o en favor de ella, se valorará en la medida de su importancia que pueda tener en el proyecto de urbanización.

Base Tercera.- Criterios de valoración de edificaciones, obras plantaciones e instalaciones que deberán derruirse o demolerse.

La Junta de Compensación, adoptará a este respecto, los criterios siguientes:

A).- Obras dentro de los límites de las parcelas. La Junta de Compensación, observará aquellos criterios que se deduzcan en su caso, de las resoluciones que sean adoptadas por el Ayuntamiento de Querol (Tarragona) o de la Administración Pública u Organismo Jurisdiccional. Los propietarios, o miembros de la Junta a los que se le hayan adjudicado las fincas resultantes, podrán ejercer libremente cualquier acción que creyeran oportuna a sus derechos con respecto a aquellas obras que en su caso, les fueran lesivas. No obstante, ello, la Junta de Compensación podrá si así es acordado, por sus Organos Rectores, emitir juicios y criterios, o en su caso, nombrar a Arbitros para que emitan, cuando sean requeridos para ello por las personas litigantes, laudos de obligado cumplimiento.

Con respecto a aquellas obras que aún dentro del límite de las parcelas, hubieran de demolerse, para mejorar, sustituir o modificar los servicios comunes de la Urbanización, se observarán los siguientes criterios:

A).-Será obligación para los propietarios-adjudicatarios de las fincas resultantes, permitir, cualquier obra de demolición o derribo dentro de su finca, cuando siendo necesarias para el suministro de los Servicios de la Urbanización, se efectuen sobre cualquier tendido aéreo o subterráneo de uso común de aquella.

B).-Obras de derribo o demolición en los viales, calles y zonas verdes de la Urbanización. Se tendrá en cuenta a este respecto, lo ya preceptuado en los Estatutos de la Junta de Compensación para la adopción de acuerdos.

Base Cuarta.- Criterios para valorar las aportaciones de Empresas Urbanizadoras.



106221073

-3-

Las aportaciones de las Empresas Urbanizadoras, en caso de que se llegarán a afectar, serán solo en cuanto a la -- ejecución de obras, o servicios a prestar dentro del contexto del Plan de Urbanización. Las aportaciones que en concreto ha efectuado, o efectuó el antiguo Promotor de dicha Urbanización, se entenderá que fueron o serán realizadas, a la Asociación de Parcelistas existente, la cual aporta a la Junta dichas fincas. Por ello, se establecerá de acuerdo con las bases siguientes y de acuerdo de los Organos Rectores de la Junta de Compensación, el sistema de aportaciones compensatorias extraordinarias, que equilibre dicha aportación efectuada a la Junta de Compensación.

Base quinta.- Procedimiento para contratar las obras de Urbanización o en su caso las de edificación, se hará de acuerdo con lo indicado en la sección sexta del Reglamento de Gestión Urbanística Art. 175 y ss.

Quedarán excluidos del procedimiento de ejecución de las obras, los sistemas de concurso o licitación de acuerdo con las normas administrativas, pero con fijación de las normas siguientes:

Una vez tomados los acuerdos de Urbanización o de edificación en su caso, por los Organos Rectores de la Junta de Compensación, la Junta Rectora, solicitará a las Empresas Urbanizadoras o Constructoras más idóneas, presupuestos de Obras. Los presupuestos comprensivos de dichas obras, serán sometidos a la Asamblea General de la Junta de Compensación, para que con las normas contenidas en los Estatutos de la Entidad, sea elegido el presupuesto que dicho Organos Rector, considere idóneo.

Una vez aprobado el presupuesto, el Consejo de la Junta de Compensación, requerirá a la Empresa Urbanizadora para formular la contratación oportuna de las obras, contratación que también habrá sido aprobada por la Asamblea General en todo su contenido.

Base sexta.- Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento del polígono, o unidad de actuación.

Las fincas resultantes que ya hubieran sido aportadas por los miembros de la Junta, de acuerdo con la parcelación ya efectuada, seguirán siendo las mismas en el momento de la adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación, exceptuándose aquellas provenientes de la cesión efectuada a la Asociación de Parcelistas de la Urbanización, las cuales podrán ser afectadas para su dedicación como zonas verdes o instalaciones de uso común de la Urbanización.

Base Septima.- Reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta, en proporción a los bienes y derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad si procediere.

Para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- De acuerdo con el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, se entiende que la parcelación efectuada en la Urbanización, es definitiva, salvo aquellos reajustes que pudieran devenir, como consecuencia de cualquier obra que con carácter obligatorio, hubiera que realizar, por mandato de la Administración Pública o bien por

...../

los propios Organos Rectores de la Junta de Compensación, sin que ello se considere, modificación alguna de los Proyectos de Urbanización ni del Plan Parcial.

Hábita cuenta de que la Junta de Compensación, se constituyó para que afectara a todo el ámbito de la Urbanización "MÁS GASSONS" y considerándose que cada parcela actuará como una unidad de valor indivisible, se adjudicará a cada parcelista, el solar que ya aportara a la Junta, sin establecerse por ello, ningún sistema de adjudicación como se indicará más adelante. A este respecto, en la celebración de la primera Asamblea General, se expondrá la lista de fincas, con su adjudicación, de acuerdo con lo mencionado.

En cuanto a las superficies de utilización común previstas en el Plan Parcial y, Proyecto de Urbanización, se tendrá en cuenta para ellas, que su propiedad, pertenece a la Junta de Compensación y se les dará la consideración de bienes de uso común para todos los integrantes o miembros de la Junta. El uso común de estos bienes, es decir, viales, calles y zonas verdes, será de terminado por la Asamblea General de Junta de Compensación quién elaborará los criterios, para su utilización y disfrute por todos los miembros de la Junta. Los Derechos Reales, servidumbres prediales o personas que recaigan sobre estos bienes de uso común, serán regidos por los Organos de la Junta de Compensación, de acuerdo con las competencias de cada una de ellos, según sus propios Estatutos, presentes Bases y Proyecto de Compensación. La adjudicación a los miembros de la Junta de los solares existentes en la Urbanización, se entenderá afecta y limitada al sistema de compensación existente, debiendo ser inscrita por imperativo legal esta afección, según el Artículo 169 del Reglamento de Gestión Urbanística 3268/1978, de 25 de agosto. No obstante ello, su uso y disfrute, será exclusiva del adjudicatario.

Base Octava.- Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos.

Los supuestos que pueden dar lugar a la expropiación de los bienes y derechos de los miembros de la Junta de Compensación, son los siguientes:

A).- Falta reiterada de aportación a la Junta de los pagos extraordinarios o cuotas de participación que se establezcan por la Asamblea General. En este caso habrán de distinguirse dos supuestos, impago de cuota extraordinaria, o bien, impago de cuotas de tracto periódico sucesivo. En el primero de estos supuestos, previo el acuerdo de la Asamblea General de establecer la correspondiente derrama a cada propietario, se dará en la misma Asamblea un plazo para efectuar dicho pago, si transcurrido este plazo no se hiciera efectiva la cantidad que le corresponde pagar a cada propietario, la Junta de Compensación le requerirá para que en un nuevo plazo dentro de los quince días siguientes a dicho requerimiento haga efectivo el importe de que se trate que irá gravado con un recargo del 20% del importe, si aún transcurrido este plazo no se ha efectuado aún dicho pago, la Junta de Compensación, podrá iniciar de acuerdo con el Ayuntamiento de QUEROL (Tarragona) expediente de expropiación de sus bienes o derechos, sin perjuicio de las acciones que puedan corresponder en reclamación de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación. En el segundo de los supuestos de impago de cuotas periódicas y, una vez que algún propietario haya dejado de pagar tres cuotas sucesivas, previa noti-



106221076

ficación requiriendosele de pago en el término de 15 días, incumplido este podrá igualmente iniciarse expediente de expropiación.

B).- Uso indebido de los bienes de uso común de la Junta de Compensación. Cuando un propietario incurriera en abuso de derecho, al no usar los bienes comunes en la forma y modo para los que han sido creados o destinados. En este momento, los órganos rectores de la Junta de Compensación, requerirán al supuesto propietario que cese en la perturbación de los derechos comunes a los presentes miembros de la Junta, de proseguir dicha perturbación, podrá iniciarse ante la Administración actuante el trámite de expropiación, sin perjuicio igualmente de aquellas acciones que a juicio de la Junta de Compensación, puedan en su caso ejercerse ante la Jurisdicción que compete.

C).- Obstrucción deliberada de los acuerdos de la Junta de Compensación fuera de los derechos que en base a la Ley en general Estatutos, Bases de Actuación y Proyecto de Compensación de la Junta, pueda ejercitar el disidente del acuerdo o acuerdos tomados por aquella. Igual que en los anteriores supuestos, será requerido el propietario disidente, al objeto de que desista de su actitud con la advertencia de que en caso contrario, puede iniciarse dicho trámite de expropiación.

D).- Falta de incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios, tal como indica el Art. 16B Apto. 2 del Reglamento de Gestión Urbanística, en los plazos reglamentarios establecidos.

Base Novena.- Reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta esté facultada para edificar y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.

La Junta de Compensación, por Asamblea General, podrá acordar la construcción, en aquellos solares, zonas verdes o viales, que crea oportuno, sin que ello pueda suponer modificación del Proyecto de Urbanización, la fijación del precio de venta, en su caso, a terceras personas, se efectuará con arreglo a los criterios de los precios existentes en el mercado del Sector.

Base Décima.- Forma y plazos en que los propietarios de terreno o titulares de otros derechos, han de realizar aportaciones a la Junta, bien en metálico, bien en terrenos o en industria en su caso.

La forma y plazo de las aportaciones de los propietarios de terrenos o titulares de otros derechos, serán aportadas por los mismos, de acuerdo con los siguientes criterios

A).-Aportaciones extraordinarias.- Serán satisfechas por los propietarios de terrenos, dentro del plazo que se fija por los Organos Rectores de la Junta de Compensación.

B).-Aportaciones ordinarias.-Estas aportaciones, que irán dedicadas a los gastos ordinarios existentes en el seno de la Junta de Compensación, serán satisfechos por los propietarios de los terrenos y demás derechos en la forma y manera que determinen los Organos Rectores de la Junta de Compensación.

C).-Las aportaciones de terreno o industrias, se entenderá que han sido aportadas por los miembros de la Junta, las fincas de las cuales son propietarios, otra aportación inicial, deberá ser aprobada por la Asamblea General de la Junta de Compensación, en tanto en cuanto dicha aportación suponga una transacción, valorándose en dicho acuerdo, el modo y manera de efectuarla.

Base Onceava.- Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

A).- En cuanto a la distribución de los beneficios, se establecerán los siguientes criterios.

1º.- Se entenderán como beneficiarios, al objeto de distribución, el remanente líquido existente, resultante de efectuar pagos y atender obligaciones que pudieran existir bien en metálico o, bien en immobilizado, así como también en créditos pendientes de cobro.

Quedará al criterio de la Asamblea General, repartir los beneficios proporción a la superficie de los solares, o bien dedicarlos a la realización de una otra para aprovechamiento común de todos los miembros de la Junta.

La Junta de Compensación, asignará un coeficiente de participación en las cargas comunes y extraordinarias y distribución de beneficios para cada solar, en función solo y únicamente de su superficie. Si la Junta de Compensación ostentará por sí la propiedad de algún solar, tanto para el reparto de beneficios, como el de pérdidas, se tendría en cuenta que en su caso habrían de reportarse a la caja de la Junta de Compensación los supuestos beneficios, o en su caso, detraerse las partidas correspondientes en caso de pérdidas.

B).- En cuanto a la distribución de pérdidas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1º.- Se tendrá en cuenta que existen pérdidas, cuando al final del ejercicio económico, haya deficits en el balance, de acuerdo con el articulado de los Estatutos de la Junta de Compensación, en cuyo caso, se entenderá que para cubrir este deficit habrán de aportarse por los miembros de la Junta, cuotas extraordinarias en proporción al coeficiente asignado al solar o solares que se le hayan adjudicado. No se considerarán pérdida a estos efectos, el incremento de valor de las obras a realizar, ya que los presupuestos de las mismas habrán de contener en su caso clausulas de revalorización, cuando la ejecución de dichas obras va a abarcar un periodo de tiempo en que se presume el aumento de coste de materiales o de mano de obra.

2º.- El coeficiente de participación a que se refiere esta Base una vez aprobado, no podrá ser modificado, si no por unanimidad de la Asamblea General.

Base doceava.- Supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación. Dado que se tienen por adjudicados todos los solares a los miembros de la Junta de Compensación y al resto de parcelistas cuya incorporación a la Junta es legalmente necesaria, sólo en el caso de que la Jun



106221079

ta de Compensación decida adjudicar fincas o solares de propiedad de la misma, podrá entrar este supuesto en vigor, estableciéndose que la compensación será en proporción directa a la superficie de los solares de propiedad adjudicados, - - teniendo en cuenta el valor del Palmo 2. en la cuantía que - acuerde la Asamblea General; si bien dichas supuestas adjudicaciones lo serán a título honoroso en beneficio de la Junta de Compensación, sin que por supuesto, dichos solares queden afectados al fin que persigue la Entidad.

Base Treceava.- Momento en que pudiera edificarse sobre 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 cuyo territorio se efectúe la actuación.

Los propietarios de solares o terrenos, podrán construir en sus solares, en el momento de que dispongan de la oportuna Licencia del Ayuntamiento de QUEROL (Tarragona) - sin que la Junta de Compensación ponga limitación al respecto.

Base catorceava.- Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procede, hasta la disolución de la Junta.

La forma de exacción de las cuotas de conservación será idéntica a la de recaudación de las cuotas ordinarias especificadas en el articulado de los Estatutos de la Junta de Compensación, previo acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación.

Base Quinceava.- Cesión voluntaria de terrenos a la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación, podrá aceptar en su favor la cesión en pago de aquellos terrenos propiedad de los miembros de la Junta de terceras personas que adeudarán a aquella, cuotas ordinarias o extraordinarias especificadas en el articulado de los Estatutos de la Junta de Compensación o de las aportaciones a que se refiere la Base Décima y Onceava o de cualquier otra cuota de conservación que se estableciera.

En este caso de cesión de terrenos, se efectuará una valoración de los mismos por la Junta de Compensación - si el valor de la finca cedida, es inferior a la deuda en favor de la Junta de Compensación, dicha cesión será válida siempre y cuando el deudor satisfaga el resto de la deuda contraída. Si el valor de la finca cedida es superior a la deuda, la Junta de Compensación, a través de sus Organos Rectores, acordará entre la devolución de la cantidad líquida resultante, o bien no aceptar la cesión.

Base Dieciseisava. La Junta de Compensación elaborará un plan de valoración de las obras ya realizadas en la Urbanización "MAS GASSONS", determinando las derramas satisfechas por cada parcelista. La determinación de las obras y servicios acometidos, con anterioridad a la creación de la Junta de Compensación, se entenderá realizada por aquellos propietarios que hubieran aportado las cantidades enunciadas. Para compensar estos gastos, el resto de parcelistas aportará a la Junta de Compensación, las cuotas que acuerde la Asamblea Gene

...../

ral de la misma.

Base Diecisieteava.- En todo lo no previsto en las presentes BASES DE ACTUACION, ESTATUTOS DE COMPEN SACION y DISPOSICIONES LEGALES, decidirá como Organo Soberano de la Junta de Compensación, la Asamblea General, cuyos acuerdos válidamente adoptados, serán vinculantes para todos los miembros de la Junta de Compensación.

D. Benigno HERBAS ALEJO

Benigno Herbas Alejo

D. JOSE MANUEL CAÑUELO MARTIN

Jose Manuel Cañuelo Martin

D. JOSE SALVATIERRA ZABALA

Jose Salvatierra Zabala

D. VICENTE PEJO MONTOLIU

Vicente Pejo Montoliu

D. JUAN GARCIA LEAL

Juan Garcia Leal

Da MARIA DOLORES HERNANDEZ.....

Maria Dolores Hernandez

D. Valentin REMON RODRIGO

Valentin Remon Rodrigo

D. JOSE ABADIAS ENRIQUEZ

D. JUAN MONTAÑES ALBAL

Juan Montañes Albal

D. FELIX ARIAS MARTINEZ

Felix Arias Martinez

D. JOSE GARCIA JIMENEZ

Jose Garcia Jimenez

