

Administración Local

Ayuntamientos

NÚMERO: 3909

Barbastro

Urbanismo

Aprobación Definitiva y Propuesta de acuerdos. Iniciativa de gestión urbanística del Área 52 C, AVENIDA PIRINEOS, de Barbastro.

Aprobación Definitiva y Propuesta de acuerdos. Iniciativa de gestión urbanística del Área 52 C, AVENIDA PIRINEOS, de Barbastro por el Sistema de Compensación, Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación

BARBASTRO, a 2 de septiembre de 2026

Fernando Torres Chavarria
Alcalde-Presidente



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

ANUNCIO

Por el Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 28 de julio de 2026, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, adoptó el siguiente acuerdo:

Asunto.- Aprobación Definitiva y Propuesta de acuerdos. Iniciativa de gestión urbanística del Área 52 C, AVENIDA PIRINEOS, de Barbastro por el Sistema de Compensación, Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
(.../...)

B) LEGISLACIÓN APLICADA.

VISTO lo dispuesto por el artículo 154 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativa 1/2014, de 8 de julio, según el cual presentada una iniciativa de gestión indirecta por compensación en el Ayuntamiento por los propietarios del Sector 52 C, Avenida Pirineos, y admitida a trámite por contener la documentación requerida, se procederá a la aprobación de los estatutos y bases de actuación conforme al procedimiento establecido para los estudios de detalle, con las particularidades establecidas en el artículo 154, por lo que la aprobación definitiva corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, celebrada el 20 de julio de 2026, propone al Pleno la adopción del siguiente,

ACUERDO

PRIMERO.- ACEPTAR la solicitud de iniciativa urbanística de gestión indirecta por compensación presentada en fecha 17.02.2026, Registro de Entrada nº. 3093/2026 por todos los propietarios de la superficie del ámbito de actuación, del Sector 52 C, Avenida Pirineos, y **APROBAR** con carácter definitivo el Texto Refundido de los estatutos y bases de actuación del sistema de actuación por compensación, de acuerdo con la documentación presentada con fecha 09.06.2026, Registro de entrada nº 8818/2026, por Miguel Ángel Brualla Palacín, representante de los propietarios del Sector, promotores de la iniciativa urbanística, en la que se incluye la subsanación y modificación respecto de lo requerido en el acuerdo de pleno de aprobación inicial, tanto respecto de las escrituras de constitución de las sociedades mercantiles con su inscripción del registro mercantil correspondiente, las notas simples de fincas registrales requeridas igualmente, y el texto modificado de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, también en los términos requeridos por el Pleno citado.

* Se designa como representante de la Administración actuante en el órgano rector de la Junta al Concejal Delegado de Urbanismo y Medio Ambiente, D. Lorenzo Borrúel Gámiz.

***Se transcriben como Anexos los Estatutos y Bases de Actuación que se aprueban como Texto Refundido con carácter definitivo**, con las correcciones siguientes:

- Estatutos: Artículo 6 *ámbito territorial*, y Artículo 46, *derecho aplicable*, incorporando artículo 6.2 del Decreto 210/2018;

- Bases: Base 25ª, *derecho supletorio*, con aplicación del artículo 6.2 del Decreto 210/2018; 2ª ley vigente; Base 12ª *contratación*, incorporando artículo 33 del Decreto 210/2018.

(.../...)



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

ÁREA 52 C DEL PGOU DE BARBASTRO. JUNIO DE 2026

ANEXO I

TEXTO REFUNDIDO ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA 52 C DEL P.G.O.U. DE BARBASTRO

TITULO I. DENOMINACIÓN, CARACTERÍSTICAS Y NORMATIVA DE LA JUNTA DE
COMPENSACIÓN.

TITULO II. MIEMBROS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.

TITULO III. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.

TITULO IV. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

Capítulo 1. De la Asamblea General.

Capítulo 2. Del Consejo Rector.

Capítulo 3. Del/la Presidente/a.

Capítulo 4. Del/la Secretaria.

TITULO V. APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS.

TITULO VI. RECURSOS, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

TITULO VII. DERECHO APLICABLE.



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

TITULO 1.

DENOMINACION, CARACTERÍSTICAS Y NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMPENSACION.

ARTÍCULO 1º.- Denominación, naturaleza y normativa aplicable.

- a) Para la ejecución del Plan Parcial del Área 52 C del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro, por el sistema de compensación, se constituye la que se denomina "Junta de Compensación del Área 52 C", la cual tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.
- b) La junta de compensación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, en los presentes estatutos y en el resto de normativa que le sea de aplicación.

ARTÍCULO 2º.- Domicilio.

- a. El domicilio de la Junta, a efectos de citaciones y notificaciones, se establece en calle Sanjuanistas, 2, Local, de Monzón (22.400 Huesca).
- b. El domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo del Consejo Rector, dando cuenta al Ayuntamiento de Barbastro y al Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras, sin que sea obligatorio formalizar el cambio de domicilio en escritura pública.

ARTÍCULO 3º.- Objeto.

El objeto de la Junta de Compensación es la urbanización y la actuación reparcelatoria sobre los terrenos comprendidos en el Área 52C del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro.

ARTÍCULO 4º.- Fines.

Para la consecución del objetivo propuesto, son fines primordiales de la Junta de Compensación los siguientes:

- a) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación de la Junta de Compensación para llevar acabo en una gestión común y en régimen de compensación, las operaciones técnicas, jurídicas y materiales previstas en estos Estatutos, en las Bases de Actuación y en el Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro para la ejecución del Área 52 C y distribución entre los afectados de las cargas y beneficios.
- b) Su actuación, a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora.
- c) Redactar el Proyecto de Reparcelación y el de Urbanización, impulsando la tramitación administrativa de los mismos hasta su aprobación definitiva por la Administración actuante, salvo que fueren aprobados simultánea o previamente a su constitución.
- d) Efectuar la cesión de los terrenos de cesión obligatoria al Excmo. Ayuntamiento de Barbastro.
- e) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.
- f) Solicitar al Órgano actuante el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de Compensación, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos contemplados en las Bases de Actuación.

- g) Solicitar del Órgano actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros.
- h) Incorporación de los terrenos a la Junta de Compensación, que no presupone la transmisión de propiedad sino la facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- i) Formalización de operaciones de crédito para la urbanización con la garantía, en su caso, de los terrenos, hasta el máximo de la cuota de participación de los mismos, para lo que si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes. No obstante, no podrá recaer ninguna carga real sobre los terrenos de quienes ofrezcan y garanticen el pago de la totalidad de sus cuotas de urbanización
- j) La gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualquier autoridad u organismo público, particulares, Jueces y Tribunales de todo orden.
- k) El ejercicio del derecho a exigir de las Empresas que prestaren los servicios, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de los servicios de urbanización explotados en régimen de concesión administrativa.
- l) Solicitar de la Administración estatal, autonómica o local la concesión de los beneficios fiscales previstos o que se puedan prever en el ordenamiento jurídico.
- m) Adjudicar las parcelas resultantes entre los miembros de la Junta de Compensación, según corresponda, pudiendo reservarse las fincas que estime procedentes para enajenarlas directamente a fin de sufragar los gastos de urbanización.
- n) El ejercicio de cuantos derechos y actividades corresponden, en base a la legislación vigente, llevando a cabo cuantos actos sean necesarios o convenientes, incluso la compraventa de inmuebles, la obtención de créditos con la garantía del Área, y la edificación sobre las mismas.

ARTÍCULO 5º.- Órgano Urbanístico bajo cuya tutela se actúa.

- f) La Junta de Compensación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Barbastro, que tendrá carácter de Administración actuante.
- g) En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:
 - a) Dar audiencia de los estatutos y bases de compensación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma y dar audiencia de las alegaciones de éstos a los promotores, para su contestación.
 - b) Aprobación de los estatutos, bases de actuación y de las modificaciones que se acuerden por la Junta, así como de los proyectos de urbanización y reparcelación.
 - c) Designación de representante en la Junta de Compensación.
 - d) Comprobación de la adecuación a Derecho de la constitución de la junta..



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

- e) Ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, cuando estos estatutos, las bases o las disposiciones legales prevean la expropiación por tal incumplimiento.
- f) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
- g) Resolución de los recursos de alzada contra los acuerdos de la Junta.
- h) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local vigente.

ARTÍCULO 6º.- Ámbito territorial.

- α) El ámbito de la Junta de Compensación se extiende a los terrenos comprendidos en el ámbito del Área 52 C del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro (Huesca), situados en Avenida PIRINEOS, Nº 77, 79, 79A 81, 81A, 83, 85 y Polígono 7, Parcelas nº 10 y 125.
- β) El Área 52C se sitúa al noroeste de la ciudad de Barbastro, a 1 Km del centro urbano por la carretera N-123 de Barbastro a Francia, su acceso se produce desde la Avenida Pirineos a la altura del Área 62 "Cerámica Industrial" y linda por el oeste con el Área 52B y al norte y este con Suelo no Urbanizable.
- χ) Con una superficie bruta de 22.883,17 m², incluidos los 3.154,33 m² de suelo situado entre la línea de edificación establecida por las NN.UU. del P.G.O.U. y el Sistema General Viario, Carretera A-138 / travesía de Avenida Pirineos adscrito y una superficie neta del ÁREA 52C de 19.728,84 m². Adicionalmente, se establece la necesidad de prolongar la urbanización en una banda de aproximadamente 3 metros a lo largo de toda la Avenida Pirineos para llegar al encintado de acera previsto para la mencionable vía por el Plan Parcial, lo que representa la urbanización de 618,23 m² adicionales.

Así mismo, conforme a lo previsto en el punto 4.8 de Anexos del Plan Parcial, queda incluida en el ámbito de actuación la carga consistente en la asunción del 38,037 % del coste de ejecución de la rotonda de 408,90 m² de superficie prevista en el citado planeamiento.

ARTÍCULO 7º.- Duración.

La Junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su constitución en escritura pública, y su duración será indefinida, viniendo determinada por el cumplimiento de su objeto, salvo que se produzca su disolución en los términos previstos en estos Estatutos, sin perjuicio de su posible transformación en entidad urbanística de conservación.

ARTÍCULO 8º.- Estatutos y Bases de Actuación.

- Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación, y las bases de actuación, que se acompañan, complemento de los Estatutos, constituyen las reglas de valoración de fincas, bienes y derechos, las reglas de adjudicación de fincas resultantes y las reglas de incorporación, ejecución y liquidación de los efectos de la actuación de la Junta de Compensación.
- El Ayuntamiento de Barbastro someterá ambos documentos a la tramitación que legalmente corresponda.



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

- La modificación de los estatutos y las bases requerirá acuerdo de la Asamblea General, votado favorablemente por miembros que representen más del 50% de la participación en la Junta de Compensación y habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento, salvo la variación de domicilio que será suficiente con su aprobación por el Consejo Rector y su comunicación al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ARTÍCULO 9º.- Proyecto de Reparcelación

- Se redactará el proyecto de reparcelación de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística y, en su caso, en las bases de actuación, en el plazo legalmente establecido. El proyecto de reparcelación reflejará las fincas aportadas y las fincas resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento, una cuenta de liquidación provisional, las indemnizaciones de bienes y derechos que, en su caso, procedan y el importe de las compensaciones a metálico por diferencias de adjudicación, si éstas existieren. Aprobado el proyecto definitivamente, constituirá título de adjudicación de las fincas resultantes.
- En caso de que el proyecto de reparcelación hubiera sido redactado por los propietarios promotores de las bases y estatutos de la junta de compensación y tramitado de forma simultánea a los mismos, será objeto de ratificación posterior por la propia junta de compensación una vez ésta haya adquirido personalidad jurídica.
- En la previsión contemplada en el apartado anterior, el contenido de la reparcelación se ajustará a los criterios resultantes de las bases de actuación suscritas por los propietarios que representen la mayoría de los derechos aportados.

TITULO II.

MIEMBROS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.

ARTÍCULO 10.- Requisitos para incorporarse a la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos comprendidos dentro del Área 52 C del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro, sean promotoras o adheridas a la misma.
2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para ejecutar las obras de urbanización, en las condiciones que se establezcan y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de los presentes estatutos.
3. Los propietarios no promotores de la Junta de Compensación podrán solicitar su incorporación a la misma durante el plazo de información pública.
4. La incorporación se solicitará por escrito, a través del Registro General del Ayuntamiento de Barbastro, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos y Bases aprobados, y la descripción, superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante y adjuntando la documentación justificativa de la propiedad o derecho.
5. Los propietarios adheridos deberán abonar en el plazo de un mes, desde que se les requiera por la Junta de Compensación, la cantidad correspondiente a gastos ya realizados y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, atendida la proporcionalidad de superficie de los terrenos pertenecientes a unos y a otros.

ARTÍCULO 11.- Constitución de la Junta de Compensación.



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

- a) Los promotores y adheridos constituirán la entidad dentro del plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de las bases y estatutos, pudiendo el Ayuntamiento justificadamente fijar un plazo inferior.
- b) La constitución de la Junta de Compensación se efectuará mediante Escritura Pública, previa convocatoria a todos los propietarios conocidos, mediante carta certificada o cualquier otro medio que permita acreditar el envío, con tres días hábiles de antelación a la fecha prevista, y señalando en ella el objeto de la convocatoria.
- c) A los propietarios desconocidos, si los hubiere, se les convocará mediante publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Barbastro y en un periódico provincial, con el mismo plazo de antelación.
- d) La constitución se hará mediante Escritura Pública, en la que deberá constar:
 - a) Relación de propietarios y sus domicilios.
 - b) Relación de las fincas de las que son titulares, con descripción registral e identificación catastral,
 - c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector.
 - d) Acuerdo de constitución.
 - e) Estatutos y bases de la junta.
 - f) Acuerdo de aprobación definitiva de estatutos y bases de la Junta.
- 5- Los propietarios que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes a contar de la fecha en que se les notifique la formalización de la misma.
- 6- Los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación en los plazos previstos, verán afectadas sus fincas en un proceso de expropiación a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria, a tenor de lo dispuesto en el artículo 155.4 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.
- 7- Copia autorizada de la escritura de constitución se trasladará al Ayuntamiento y se elevará el acuerdo y se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ARTÍCULO 12.- Incorporación del Ayuntamiento.

Con independencia de la designación de un representante municipal como órgano de control que es, el Ayuntamiento de Barbastro tendrá, en su caso, el carácter de miembro de la Junta sin necesidad de acuerdo de incorporación alguno. Con carácter general, las Administraciones y entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución quedan incorporadas a la junta en los términos establecidos en la normativa urbanística.

ARTÍCULO 13.- Incorporación de Empresas Urbanizadoras.

- a) Podrán incorporarse a la junta de compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

- b) La incorporación deberá instrumentarse con posterioridad a la constitución de la junta y la selección deberá sujetarse a la legislación de contratos del sector público en tanto resulte de aplicación el criterio funcional de obra pública.
- c) Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, además, que éstas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la junta de compensación.
- d) Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan y presenten garantía suficiente al efecto, no serán afectados por dicha incorporación en cuanto a su adjudicación.
- e) Para la valoración de la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las bases de actuación.

ARTÍCULO 14.- Titularidades especiales.

- Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados formarán parte de la junta sus representantes legales y la disposición de tales fincas por la junta de compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil, por tener la condición de fiduciaria. Si se adjudican cantidades a los menores o incapacitados, se les dará el destino que señala la legislación civil y si se adjudican inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.
- En todo caso, los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona por el ejercicio de sus facultades como miembro de la junta, si bien el cumplimiento de las obligaciones será a título individual. Si no designaran representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará la junta de compensación. No obstante, los cotitulares de una finca o derecho podrán optar mediante acuerdo adoptado por mayoría por participar cada uno de ellos comunicándolo a la junta. En este caso, el voto o número de votos que corresponda a cada finca o derecho se dividirá en cuantas participaciones haya.
- En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo cualquier otra un derecho real limitativo del dominio, la cualidad de miembro de la junta corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.
- En el supuesto de discrepancia en la titularidad de una finca y hasta que no se produzca la resolución definitiva de los tribunales civiles, la administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente, salvo que sea uno de los afectados, en cuyo caso corresponderá la representación al Ministerio Fiscal.

ARTÍCULO 15.- Transmisión de bienes y derechos.

- a. La incorporación de los propietarios no supone la transmisión de los inmuebles a la Junta de Compensación, pero ésta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas a la compensación.
- b. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Junta de Compensación, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeran en las bases de actuación y en estos estatutos y en las disposiciones legales.



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

- c. La Junta podrá acordar la enajenación y gravamen de los terrenos incorporados a la Junta de Compensación en virtud de expropiación o de cualquier otro título, para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo de la Asamblea General.
- d. Los miembros de la junta que enajenen sus parcelas deberán notificar a la junta de compensación en el plazo de un mes la transmisión de los terrenos mediante la remisión de copia del título.
- e. Sin perjuicio de lo anterior, es asimismo obligación del adquirente comunicar a la junta de compensación su adquisición y solicitar formalmente su incorporación a la misma para el ejercicio de los derechos que le asisten como miembro.
- f. El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la parcela o participación enajenada, debiendo hacerse expresa mención de ello en el título de transmisión.

TITULO III.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.

ARTÍCULO 16.- Derechos.

Son derechos de los miembros de la Junta los siguientes:

- a) Asistir por sí o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción a la superficie del suelo y efectos de aportación a la urbanización que ostente, y, presentar proposiciones y sugerencias.
- b) Elegir a los miembros de los Órganos de Gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad, en los términos y condiciones que señala el artículo precedente.
- d) Recibir los terrenos que como resultado de la aplicación del sistema les correspondan y las diferencias de adjudicación en metálico.
- e) Informarse sobre la actuación de la Junta de Compensación y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- f) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta de Compensación.
- g) Presentar proposiciones de asuntos para el orden del día de las Asambleas.

Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta de Compensación habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la Entidad. El incumplimiento de los plazos del pago de las derramas conllevará la suspensión automática del derecho de voto del deudor, salvo interposición de recurso contra el acuerdo que aprueba la derrama impagada.

ARTÍCULO 17.- Obligaciones.

Son obligaciones de los miembros de la Junta los siguientes:



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

- a) Poner a disposición de la Junta de Compensación los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes, todo ello el plazo de quince días a contar desde la fecha de su incorporación a la Junta de Compensación a fin de clarificar la titularidad del suelo, así como informar sobre la existencia de bienes y derechos ajenos al suelo.
- b) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para su constancia en la Secretaría de la Junta de Compensación. El cambio de domicilio no comunicado a tiempo a la junta, no perjudicará a ésta.
- c) Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se que se giren, en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda y en los plazos establecidos.
- d) Notificar a la Junta de Compensación con un mes de antelación el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.
- e) Acreditar la propiedad por medio de certificación registral y, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite éste. Y, en su caso, regularizar la titularidad y situación registral y catastral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el/la presidente/a.
- f) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias, una vez haya sido aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.
- g) Aportar la parte proporcional que le corresponda de la garantía legalmente exigible para una adecuada ejecución de las obras de urbanización, si así fuere acordado por la asamblea.
- h) Informar sobre la existencia de bienes y derechos ajenos al suelo. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación.

TITULO IV

ÓRGANOS DE GOBIERNO Y DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 18.- Enumeración.

- Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:
 - La Asamblea General
 - El Consejo Rector
- También ostentarán facultades::
 - El/la Presidente/a.
 - El/la vicepresidente/a.
 - El/la Secretario/a.
 - El/la gerente, en su caso.

CAPITULO 1º: De la Asamblea General.

ARTÍCULO 19.- Composición y reuniones.

- a) La Asamblea estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación. Tendrá carácter deliberante y se reunirá de forma ordinaria al menos una vez al año para aprobar la memoria y cuentas, así como el presupuesto del ejercicio.
- b) Serán su Presidente/a y Secretario/a los que lo sean del Consejo Rector. Asimismo, formará parte de la Asamblea el representante del Ayuntamiento de Barbastro como órgano de tutela, que con éste carácter sólo tendrá voz, pero no voto.
- c) Se reunirá con carácter extraordinario cuando lo acuerde el/la Presidente/a, el Consejo Rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 30% de las participaciones. En este supuesto se ha de convocar la Asamblea en los quince días naturales siguientes a la solicitud, y se ha de celebrar antes de otros quince días naturales.
- d) Estando reunidos todos los miembros de la Junta de Compensación, podrá celebrarse la Asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de previa convocatoria.

ARTÍCULO 20.- Facultades de la Asamblea General.

La Asamblea, como órgano supremo de decisión, tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto de su competencia para el cumplimiento del objetivo y fines de la Junta de Compensación. Así, le corresponden las siguientes facultades:

- a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento de censores de cuentas.
- b) Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la Memoria y cuentas del ejercicio anterior.
- c) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- d) La imposición de derramas extraordinarias, para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.
- e) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta de Compensación.
- f) Acordar la constitución de las garantías, que puedan exigir los Órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- g) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- h) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- i) Fijar las fechas de exigibilidad de las cantidades correspondientes a derramas ordinarias o extraordinarias, a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación, que en su caso se hubieren acordado por la Asamblea General.
- j) Aprobar el proyecto de reparcelación y urbanización.
- k) Adjudicar las obras de urbanización



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

l) Acordar ampliar las actividades de la Junta de Compensación a la edificación de solares resultantes.

m) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Título VI de estos Estatutos.

n) En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta de Compensación.

ARTÍCULO 21.- Convocatoria de la Asamblea General.

1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el/la Presidente/a del Consejo Rector, mediante carta certificada burofax, fax, correo electrónico o escrito con acuse de recibo, remitida a los miembros de la Junta de Compensación con tres días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.
2. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, los propietarios privados de voto por impago, y el enlace de conexión para quien voluntariamente desee asistir por medios telemáticos, así como los asuntos que hayan de someterse a conocimiento y resolución de la asamblea, sin que pueda ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que estén presentes todos sus miembros y sea declarada la urgencia del asunto por mayoría de las cuotas de la junta.
3. En la convocatoria de las asambleas generales en que se someta a aprobación la memoria y cuentas del ejercicio anterior, el presupuesto para el ejercicio siguiente, así como la aprobación de cualquier documentación que requiera un estudio previo, se indicará el lugar y horas de consulta en que se halla a disposición de los miembros la documentación correspondiente. En particular, el proyecto de reparcelación, el pliego de condiciones para la contratación de las obras de urbanización, así como la propuesta de adjudicación de las obras, estarán a disposición de todos los miembros con una antelación mínima de 5 días hábiles a su aprobación.

ARTÍCULO 22.- Constitución de la Asamblea General.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen más del 50% de las cuotas. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurridos quince minutos desde la primera. En ambos casos, deberán estar presentes el presidente y secretario o quienes le sustituyan.
2. Los miembros de la Junta podrán designar, por escrito, y para cada reunión, a una sola persona que les represente en la Asamblea. A efectos de establecer la validez de dicha representación, deberá el Secretario comprobar las delegaciones.
3. Cada miembro podrá comparecer en la Asamblea con un asesor.

ARTÍCULO 23.- Sesiones de las Asambleas Generales.

- El Presidente del Consejo Rector, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.

Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector o su sustituto.

- Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas; no obstante, los acuerdos de modificación de Bases y Estatutos, señalamiento y rectificación de cuotas, probación del proyecto de reparcelación, urbanización y de convenios

urbanísticos, imposición de aportaciones extraordinarias y enajenación de terrenos, requerirán el voto favorable de miembros que representen más del 50% de las participaciones de la Entidad, siendo necesario el 70% para acordar la disolución de la Junta de Compensación.

En todo caso y en aquellos supuestos o cuestiones reguladas por la normativa urbanística –siendo ésta de aplicación preferente- se requerirán las mayorías o “quórum” exigidas por dicha normativa.

- El voto será proporcional a la superficie de cada finca aportada, respecto de los propietarios incorporados. A efectos del cálculo de las mayorías no se tendrá en cuenta en el cómputo la cuota que corresponda a los propietarios que hayan manifestado su opción de ser expropiados y la cuota de los propietarios privados del derecho de voto. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las participaciones serán proporcionales a los aprovechamientos de las fincas resultantes.
- Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados.

ARTÍCULO 24.- Actas.

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario, que podrá ser aprobada en la misma reunión o en la siguiente que se celebre, a decisión del presidente, haciéndose constar en ella los asistentes, en su caso, los privados del derecho de voto, el orden del día de la reunión, los puntos principales de las deliberaciones, los acuerdos adoptados, el resultado de las votaciones celebradas, la fecha y lugar de celebración y, en su caso, las intervenciones cuyo texto se entregue por escrito.

2. Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario. En caso de renovación de cargos, las actas serán firmadas por el entrante.

3. A requerimiento de los miembros o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de Actas.

CAPITULO 2º: Del Consejo Rector.

ARTÍCULO 25.- Composición.

- El Consejo Rector estará compuesto por un/a Presidente/a, un/a vicepresidente/a, dos vocales y un/a Secretario/a, designados por la Asamblea General y el representante designado por el Ayuntamiento de Barbastro.
- Los miembros del Consejo habrán de ostentar la condición de miembros de la Asamblea General o tener la representación de un miembro en la junta de compensación, salvo el vocal de designación municipal y el que tenga el cargo de secretario.
- Cuando el número de miembros de la junta no exceda de 4, los componentes del consejo rector se ajustarán al número de miembros. En tanto dure esta circunstancia, el consejo rector traspasará todas sus funciones a la asamblea general, la cual actuará como único



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

órgano colegiado con la doble función de "asamblea-consejo rector". A estos efectos, en el caso de fincas en pro indiviso, se considerará como un único propietario debiendo los comuneros nombrar un representante.

ARTÍCULO 26.- Duración de cargos.

- El nombramiento de los cargos designados por la junta tendrá 2 años de duración, si bien serán susceptibles de reelección.
- En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, la Asamblea designará al sustituto hasta la fecha de renovación de cargos.

ARTÍCULO 27.- Facultades del Consejo Rector.

Son funciones peculiares del Consejo Rector:

- a) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- b) La ejecución de los acuerdos de la misma.
- c) La administración económica de la Junta de Compensación.
- d) La representación jurídica de la Junta de Compensación.
- e) La formulación de encargos de proyectos y demás trabajos profesionales contratados por la asamblea general.
- f) La venta de parcelas y constitución de gravámenes y garantías para responder de las obligaciones de la Junta, sin perjuicio del acuerdo previo de la Asamblea General.
- g) El nombramiento, contratación y separación, en su caso, del personal administrativo, y el señalamiento de su régimen de trabajo.
- h) La constitución de las garantías para responder de las obligaciones de la junta, previo acuerdo de la asamblea general.
- i) Autorizar la realización de edificaciones con carácter simultáneo a la urbanización.
- h) Asimismo cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea General.

ARTÍCULO 28.- Sesiones del Consejo Rector.

1. El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del/la Presidente/a o a petición de un tercio de sus miembros.
2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el/la Secretario/a en carta certificada o cualquier otro medio que permita acreditar el envío, con un mínimo de dos días naturales de antelación.
3. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión al menos los 2/3 de sus miembros, siempre que estén presentes el/la Presidente/a y el/la Secretario/a, o las personas que los sustituyan. Los miembros del Consejo podrán delegar en alguno de los restantes miembros, por escrito y para cada reunión.



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

4. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del/la Presidente/a en el caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

ARTÍCULO 29.- Actas.

- a. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta, en la que hará constar el contenido previsto en el artículo 24.1 de estos Estatutos, siendo aprobada en la misma reunión o en la siguiente a decisión del presidente.
- b. Las actas figurarán debidamente diligenciadas, y serán firmadas por el/la Presidente/a y el/la Secretario/a.
3. A requerimiento de los miembros o de los Órganos urbanísticos deberá el/la Secretario/a, con el Visto Bueno del/la Presidente/a, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO 3º: Del/la Presidente/a.

ARTÍCULO 30.- Nombramiento.

El/la Presidente/a será designado/a por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 26, pudiendo ser reelegido/a indefinidamente.

ARTÍCULO 31.- Funciones.

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- c) Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Realizar los pagos previstos en el presupuesto o aprobados por el consejo rector o la asamblea general.
- e) Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta de Compensación, así como gestionar créditos, concertar préstamos, suscribir avales en nombre de la Junta, establecer y cancelar hipotecas y cualesquiera contratos, tanto mercantiles como puramente civiles, debidamente autorizados para ello.
- e) Cuantas funciones sean inherentes o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

CAPITULO 4º: Del/la Vicepresidente/a.

ARTÍCULO 32. Nombramiento

El vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo período que el presidente.



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

ARTÍCULO 33. Funciones y sustitución

- a) Son funciones del vicepresidente:
- 1 Ejercer todas las facultades que corresponden al/la Presidente/a en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de éste/a.
 - 2 Firmar en compañía del/la Presidente o la de otro miembro del consejo, la apertura, seguimiento y cierre de las operaciones bancarias y financieras y el libramiento de cheques y transferencias bancarias, cuando así lo haya acordado el consejo rector.
 - 3 Ejercer las facultades que le delegue el/la Presidente/a.
- b) Tanto en las Asambleas Generales como en las sesiones del Consejo Rector, caso de ausencia del/la Presidente/a y del/la Vicepresidente/a, les sustituirá el vocal de mayor edad presente en las mismas.

CAPITULO 5º: Del/la Secretario/a.

ARTÍCULO 34.- Nombramiento.

- a) El/la Secretario/a será nombrado(a en igual forma y por el mismo período que el/la Presidente/a, pudiendo recaer el nombramiento en persona que no ostente la calidad de miembro de la Junta ni de representante de un miembro de la misma.
- b) En el caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por la persona que designe el/la Presidente/a para cada sesión pudiendo recaer, igualmente, en persona que no ostente la calidad de miembro de la Junta ni de representante de un miembro de la Junta.

ARTÍCULO 35.- Funciones.

- a) Convocar las sesiones del Consejo Rector y de la Asamblea General en caso de vacante de los cargos de Presidente/a y Vicepresidente/a y asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Levantar acta de las sesiones.
- c) Expedir certificaciones, con el Visto Bueno del/la Presidenta.
- d) Llevar un control de los miembros integrantes de la junta de compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- e) Notificar a todos los miembros de la Junta de Compensación cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- g) Efectuar la convocatoria de las sesiones, así como practicar las citaciones, a los miembros de la Asamblea o del Consejo, por orden de su Presidente/a.
- g) Cuantas otras sean inherentes a su cargo.

TITULO V

APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS

ARTÍCULO 36.- Medios Económicos.

Los medios económicos de la Junta estarán constituidos por las aportaciones de sus miembros, los créditos que le sean otorgados, las subvenciones y donaciones que, en su caso, reciba, y las rentas y productos de su patrimonio, os terrenos que determine el proyecto de reparcelación, las aportaciones de las empresas urbanizadoras caso de incorporación a la Junta, así como cualquier otra aportación que reciba la entidad por cualquier título válido en Derecho.

ARTÍCULO 37.- Clases de aportación.

Las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación están constituidas:

- a) Por los terrenos que, en su caso, determine el proyecto de reparcelación.
- b) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- c) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso de incorporación a la Junta de Compensación.
- d) Por el producto de la venta de inmuebles efectuada por la Junta de Compensación.
- e) Por los terrenos expropiados, en su caso.

ARTÍCULO 38.- Cuotas y sus clases.

- Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, que se recogen en los presupuestos anuales.
- Son cuotas extraordinarias las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General. Figura entre ellas, por su forma, la asunción de compromisos de garantías, avales o fianzas por parte de los miembros en respaldo de lo que pudiera contraer la Junta en el cumplimiento de sus funciones.
- Los pagos efectuados con anterioridad a la constitución de la Junta de Compensación que respondan a trabajos que tengan por finalidad la gestión y ejecución del Área se incorporarán, previa su justificación documental, a la contabilidad de la misma y su importe se deducirá a quienes lo hubieren soportado de las cuotas que correspondan a su participación. El importe de tales gastos, a efectos de su deducción, se actualizará en euros constantes de acuerdo con el IPC.

ARTÍCULO 39.- Cuantía y pago.

- El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta de Compensación, excluido el Ayuntamiento por su 10% de aprovechamiento medio al que accede por ley.
- El pago se realizará en el plazo máximo de un 15 días naturales desde que se practique el requerimiento por el Consejo Rector a dicho efecto y su falta producirá las consecuencias siguientes:



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

- a) Si transcurriese dicho plazo límite sin ser abonada la cantidad exigible ésta quedará incrementada automáticamente un interés equivalente al previsto en el artículo 17 de la Ley General Presupuestaria, aplicable proporcionalmente a cada día de retraso hasta su ingreso, si se pagase la cuota en el mes siguiente.
- b) Pasado este plazo, se podrá instar del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio, con las consecuencias legalmente previstas en orden a los recargos e intereses, o se podrá utilizar la vía judicial civil en cuyo caso las cantidades adeudadas devengarán el interés legal del dinero incrementado en dos puntos.
- c) La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento, siendo beneficiaria la junta, transcurridos los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio o a la vía judicial para el cobro de alguna cuota.
- d) Terminado el plazo voluntario de pago y hasta que se verifique el abono íntegro de todo lo debido, principal, recargos e intereses, en su caso, el miembro moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la junta de compensación, salvo interposición de recurso contra la cuota o derrama.
- e) La Junta de Compensación expedirá la correspondiente factura una vez se haya producido el pago.

ARTÍCULO 40. Pago de cuotas por gastos anteriores a la constitución de la Junta

- e) Los pagos efectuados con anterioridad a que la Junta de Compensación adquiriera personalidad jurídica que respondan a trabajos que tengan por finalidad la gestión y ejecución del Área 52 C se incorporarán, previa su justificación documental, a la contabilidad de la misma y su importe se deducirá a quienes lo hubieren soportado de las cuotas que correspondan a su participación.
- f) El importe de tales gastos, a efectos de su deducción, se actualizarán de acuerdo con el índice de precios al consumo.

TITULO VI

RECURSOS, DISOLUCION Y LIQUIDACION.

ARTÍCULO 41.- Impugnación de los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación.

1. Los acuerdos de los Órganos de la Entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso, que será posible a través de los recursos siguientes:
 - a). Con carácter potestativo, los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados, en el plazo de quince días hábiles desde su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá desestimada la impugnación.
 - b). Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, sujetos al Derecho Administrativo cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Barbastro, en el plazo de un mes desde su notificación, si el acto es expreso, y de tres meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que se produzcan los efectos del silencio, si el acto es presunto o producido por silencio.



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

c) Los acuerdos de la junta de compensación no sometidos al Derecho Administrativo podrán ser cuestionados directamente ante los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción que corresponda (ordinaria, laboral...), sin necesidad de reclamación administrativa previa.

2. No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

3. Los miembros de la Junta de Compensación no pueden promover acciones posesorias frente a la actuación de ésta cuando ejerza sus facultades de disposición fiduciaria u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

ARTÍCULO 42.- Disolución.

a) Son causas de disolución de la Junta de Compensación:

a. Por mandato judicial o prescripción legal.

b. Si deviniere en propietario único o supuestos asimilados.

c. Cuando la Junta de Compensación haya realizado el objeto para el que se creó. No obstante, podrá acordarse su disolución cuando las obligaciones pendientes no impidan la puesta en funcionamiento de la urbanización y se preste garantía económica por los propietarios ante la Administración actuante con carácter previo a la disolución.

d. Por cambio de sistema de actuación.

b) En los supuestos de los dos números precedentes, la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 43.- Liquidación.

a. Acordada la disolución, tendrá lugar la liquidación de la Junta de Compensación, en la forma siguiente:

o El Consejo Rector procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

o El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad Urbanística.

o La junta hará constar la situación de liquidación en la que se halla en todas sus relaciones y comunicaciones.

TITULO VII

DERECHO APLICABLE.

ARTÍCULO 46. Normativa complementaria

En todo aquello no expresamente contemplado en estos estatutos, se estará a lo establecido, con carácter supletorio, en el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas de Derecho Administrativo, incluida la Ley de Asociaciones.



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

En especial, se estará a lo dispuesto en el art. 6.2 del Decreto 210/2018, de 3 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA 52C DEL P.G.O.U. DE BARBASTRO

BASE PRIMERA. Ámbito territorial y finalidad.

BASE SEGUNDA. Las Bases como norma de distribución de beneficios y cargas.

BASE TERCERA. Fuerza de obligar.

BASE CUARTA. Derechos aportados

BASE QUINTA. Derechos y cargas

BASE SEXTA. Elementos existentes sobre las fincas aportadas y valoración de los mismos

BASE SÉPTIMA. Incorporación de empresas urbanizadoras: criterios de valoración

BASE OCTAVA. Fincas resultantes: valoración y afección real

BASE NOVENA. Criterios de adjudicación de las fincas resultantes

BASE DÉCIMA. Expropiación.

BASE UNDÉCIMA. Criterios de valoración de fincas a expropiar

BASE DUODÉCIMA. Contratación de las obras de urbanización.

BASE DECIMOTERCERA. Valoración de inmuebles y precios de venta

BASE DECIMOCUARTA. Plazos y forma del pago de cuotas.

BASE DECIMOQUINTA. Enajenación de terrenos y constitución de gravámenes por la junta de compensación

BASE DECIMOSEXTA. Equidistribución y cuotas.

BASE DECIMOSÉPTIMA. Diferencias de adjudicación y su compensación a metálico

BASE DECIMOCTAVA. Edificación de las fincas

BASE DECIMONOVENA. Aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares

BASE VIGÉSIMA. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

BASE VIGÉSIMO PRIMERA. Conservación de la urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento.

BASE VIGÉSIMO SEGUNDA. Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios.



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

BASE VIGÉSIMO TERCERA. Bienes de Dominio Público.

BASE VIGÉSIMO CUARTA. Beneficios y Pérdidas.

BASE VIGÉSIMO QUINTA. Derecho Supletorio.

BASE PRIMERA. Ámbito territorial y finalidad.

1.1. Las presentes Bases de Actuación se refieren al Área 52 C del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro, a desarrollar por el sistema de compensación.

1.2. La finalidad de las Bases de Actuación es reglamentar la participación de los miembros de la Junta de Compensación en cuanto a la valoración de sus aportaciones, a la ejecución de la obra urbanizadora y a la liquidación de efectos de la Junta de Compensación, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello contemplando al Ayuntamiento de Barbastro como órgano de fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

1.3. Constituida la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, los terrenos comprendidos en el área de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de todas las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

Esta afección se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad y se extenderá a instancia de la Junta de Compensación, con los requisitos establecidos en el artículo 5 de las Normas Complementarias al Reglamento de la Ley Hipotecaria aprobadas por Real Decreto 1.093/1.997 de 4 de julio, con los efectos previstos en el artículo 14 y siguientes de la misma norma.

BASE SEGUNDA. Las Bases como norma de distribución de beneficios y cargas.

2.1. La función principal de las Bases de Actuación es regular la actividad material de la Junta de Compensación y los elementos básicos de la finalidad sustantiva de ésta, cual es la equidistribución de beneficios y cargas, así como la forma de abonar los gastos de urbanización y ejecutar ésta.

2.2. En su momento, y en desarrollo de estas Bases, se formulará un Proyecto de Reparcelación, con el contenido que señala el artículo 9 de los Estatutos de la Junta de Compensación, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

Por otra parte, el Proyecto de Reparcelación se atenderá a lo estipulado en el artículo 140 y siguientes del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

BASE TERCERA. Fuerza de obligar.

3.1. Las bases obligan a los miembros y órganos de la Junta de Compensación en los términos en que sean aprobadas.

3.2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que sea votada en Asamblea General por miembros que representen a más del 50% de la participación en la Junta de Compensación, y, previa tramitación correspondiente, sea aprobada por el Ayuntamiento de Barbastro.

BASE CUARTA. Derechos aportados



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

4.1. El derecho de los propietarios será proporcional a las cuotas de participación que resulte del derecho aportado.

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. 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 QUINTA. Derechos y cargas

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. 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



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

5.6. 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 SEXTA. Elementos existentes sobre las fincas aportadas y valoración de los mismos

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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

7.1. 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



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la asamblea general.

7.2. 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.

7.3. 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

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

8.2. 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.

8.3. 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

9.1. 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.

9.2 Se asumen los coeficientes de ponderación por ubicación de asignación de las unidades de aprovechamientos a repartir que han sido contemplados en el Plan Parcial del Área 52-C y que, en síntesis, resultan del siguiente tenor:

Coefficiente Base:	1
Coefficiente Esquina:	1,05 (1+ 5%)
Coefficiente Av. Pirineos:	1,10 (1+10%)
Coef. Fachada Reducida:	0,95 (1-5%)

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. 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.

9.6. 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



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

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.

9.7. 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.

9.8. 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. Expropiación.

10.1. 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

11.1. Las fincas que, en su caso, debieren ser objeto de expropiación se valorarán conforme a la legislación aplicable en materia de valoraciones.

11.2. Las edificaciones y demás elementos existentes se valorarán conforme a lo dispuesto en estas bases.

BASE DUODÉCIMA. Contratación de las obras de urbanización.

12.1. 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.

12.2. En todo caso, conforme dispone el art. 33 del Decreto 210/2018, de 3 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, la contratación de los proyectos de urbanización y de ejecución, así como de la



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

ejecución de las obras, se llevará a cabo por la Junta de Compensación de conformidad con los principios de concurrencia, publicidad y transparencia, aplicándose la legislación de contratos del sector público en tanto resulte de aplicación el criterio funcional de obra pública. A tal fin, la junta aprobará un pliego de condiciones que recoja tanto los criterios técnicos como económicos que regirán en la adjudicación y ejecución de la obra.

12.3. En el contrato de ejecución de obras que se suscriba se harán constar las condiciones establecidas en el pliego de condiciones para la ejecución de la obra y en todo caso las siguientes: 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.

f) Requisitos y plazos de otorgamiento de las actas de recepción de las obras, tanto provisional como definitiva, por la junta de compensación.

g) Plazo de garantía para la devolución de las retenciones.

12.4. 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 del pago de cuotas.

14.1. Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de 15 días naturales desde el requerimiento que practique, al efecto, el Consejo Rector.

14.2. Transcurrido este plazo, entrarán en juego los efectos que establece el artículo 39 de los Estatutos.

14.3. El pago se hará normalmente en metálico, pero por acuerdo con el obligado, que se apruebe en la Asamblea General podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta de Compensación en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas.

BASE DECIMOQUINTA. Enajenación de terrenos y constitución de gravámenes por la junta de compensación



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

15.1. 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.

15.2. 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.

16.1. 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.

16.2. 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.

16.3. 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.

16.4. 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.

16.5. 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

17.1. 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.

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

17.3. 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

18.1. 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 70 por 100 de las cuotas de las fincas resultantes.



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

18.2. 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.

18.3. 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 beneficien de la garantía sufragar proporcionalmente los gastos que genere, pudiendo la entidad exigirles una caución.

BASE DECIMONOVENA. Aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares

19.1 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.

19.2 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.

19.3 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. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

20.1. En caso de infracción urbanística la Junta de Compensación podrá repercutir el importe de la multa cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

20.2. Cuando la anomalía o infracción hubiere sido cometida por la Empresa urbanizadora, ya esté incorporada a la Junta de Compensación o sea contratista de las obras, las responsabilidades se transferirán a dicha empresa.

20.3. La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir por la actuación de aquélla.

BASE VIGÉSIMO PRIMERA. Conservación de la urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento.

21.1. Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento de Barbastro, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la



NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

distribución de beneficios y cargas, para el pago de 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.

21.2. En los supuestos en que se autorice la edificación simultánea conforme a lo previsto en la Base Décimooctava, la Junta de Compensación podrá imponer obligaciones adicionales a los propietarios interesados respecto a la conservación de la urbanización, cuando pueda presumirse un uso o un deterioro excepcional por tal motivo.

BASE VIGÉSIMO SEGUNDA. Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios.

22.1. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de Barbastro de las fincas resultantes que corresponden en pago al 10% del aprovechamiento medio.

22.2. El propio acuerdo producirá la cesión de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el Plan.

22.3. La cesión de las obras de urbanización, e instalaciones cuya ejecución estuviera prevista, se llevará a cabo en la forma prevista en la legislación urbanística vigente y podrá referirse a la parte del suelo ordenado, que constituya una unidad funcional directamente utilizable.

BASE VIGÉSIMO TERCERA. Bienes de Dominio Público.

23.1 No existen bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita derivada de la gestión urbanística, por lo que no hay aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración, no computándose superficie alguna de este tipo a efectos de edificabilidad en el futuro Proyecto de Reparcelación.

BASE VIGÉSIMO CUARTA. Beneficios y Pérdidas.

24.1. El Consejo Rector podrá transferir al ejercicio económico siguiente los resultados del balance o distribuir entre los miembros de la Junta de Compensación los beneficios o las pérdidas producidas. En este último caso acordará la imposición de las cuotas extraordinarias que procedan.

24.2. La Junta de Compensación estará facultada para solicitar a los organismos oficiales competentes la concesión de los beneficios fiscales que otorguen las normas vigentes a las urbanizaciones.

BASE VIGÉSIMO QUINTA. Derecho Supletorio.

En lo no previsto en estas Bases se aplicará lo dispuesto en el Ordenamiento Urbanístico vigente, que en todo caso será de aplicación preferente.

En especial, se estará a lo dispuesto en el art. 6.2 del Decreto 210/2018, de 3 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos, significándole que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto o recurso contencioso-administrativo, ante la Sección de lo contencioso administrativo del Tribunal de Instancia con sede en la capital de la provincia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación. Si optara



Ayuntamiento de
Barbastro

NIF: P2206100F

Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente 1765014J

por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso administrativo hasta que aquél este resuelto expresamente o se haya producido desestimación por silencio.

El Alcalde,

Fernando Torres Chavarria

(documento firmado electronicamente al margen)