

¿Qué es una Junta de Compensación?

En palabras sencillas y resumiendo, el esquema es el siguiente:

La administración aprueba un planeamiento urbanístico para una zona, hacer un nuevo barrio como el PAU, por ejemplo. Luego decide el sistema para llevarlo a cabo, teniendo en cuenta que esos terrenos son de una serie de propietarios a los que deberá satisfacer, en este caso el de compensación.

Todos los propietarios de esa zona juntan sus terrenos, que luego volverán a repartirse pero en zonas edificables establecidas por el planeamiento, para esto se constituyen en una Junta de Compensación, el que no quiere formar parte se le expropia y punto. Digamos que como el suelo ya se ha convertido en urbanizable y para evitar que cada uno haga su promoción en su terreno sin más y se edifique al libre albedrío, se aprueba un Proyecto de Compensación por el cual todos los propietarios ceden sus terrenos a la Junta, normalmente no transmiten, para que esta a cambio les dé proporcionalmente una serie de metros edificables, ubicados en una zona distinta de la que estos eran propietarios. Estas zonas con distintos usos y características, vienen determinadas, primero por el planeamiento y luego en el proyecto de urbanización.

Bien, es el Ayuntamiento, en este caso, el encargado de hacer todos estos proyectos, de urbanización, compensación, etc., pero como todos sabemos que tienen mucho trabajo, dejan que una entidad, no mercantil, colaboradora, sea la que se encargue de todo esto, esa entidad es la Junta de Compensación, podríamos decir que es simplemente una intermediaria entre cada uno de los propietarios y la administración, una gestora. Pero no hay que olvidar que el responsable del planeamiento y de que todo se lleve a cabo de la forma más clara y ágil posible es el ayuntamiento, es quien aprueba todos los proyectos y quien finalmente se quedará con el mantenimiento y conservación de la zona urbanizada. Pero todo esto no es gratuito, a cambio los propietarios deberán ceder un porcentaje de sus suelos al ayuntamiento además de todos los viales y zonas verdes, etc.

Para garantizar el cumplimiento de las obras de urbanización, el ayuntamiento pide una fianza a la Junta, que normalmente se deposita por medio de avales. Si el aval se ejecuta, lo cual es complicado, quien pierde es la sociedad avalista, banco, etc., por eso antes se deberán agotar todos los procedimientos legales antes de que el avalista esté dispuesto a perder tal cantidad de pasta.

Cuando un propietario de suelo vende, puede llegar al acuerdo de venderlo urbanizado, o sea que la Junta siga pasándole al primer propietario todos los gastos por las obras de urbanización, esto ocurre muy a menudo en las cooperativas. Pero no tiene porque ser siempre así.

Cuando cada propietario sabe donde tiene sus nuevos terrenos, aprobación proyecto de compensación, puede empezar a edificar, pero si no está terminada la urbanización deberá aprobarse primero la ejecución simultánea de obras, edificación y urbanización. Entonces el propietario deberá depositar una garantía, en este caso a la Junta hasta que se recepcione la urbanización, para que se haga cargo de los desperfectos que ocasione. Cuando se entregue la urbanización al ayuntamiento, la garantía se depositará en el este, por medio de aval, etc.

Más o menos es así.

Saludos.