

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Iznájar

Núm. 5.683/2010

Con fecha 15 de marzo de 2010 el Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Iznájar ha adoptado el siguiente acuerdo, de aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema por compensación para la unidad de ejecución ARI SUNC 6, prevista en el PGOU de Iznájar, cuyo tenor literal es el siguiente:

“ Primero. Aprobar la iniciativa presentada por Doña Carmen Perea Romero en nombre y representación de la mayoría de propietarios iniciando el establecimiento del sistema de compensación para el desarrollo del Estudio de Detalle ARISUNC 6.

Segundo. Aprobar inicialmente los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación redactados con base en la próxima constitución de la Junta de Compensación para el desarrollo del ARI SUNC 6 del Texto Refundido del PGOU de Iznájar.

Tercero. Someter a información pública el Proyecto de Estatutos y las Bases de Actuación mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, así como, notificar individualmente a todos los propietarios afectados, y todo ello a los efectos de que puedan formularse cuantas alegaciones, sugerencias o reclamaciones pudieran estimarse como pertinentes por los interesados.”

Junto con dicho acuerdo se publica el Proyecto de Estatutos y de las Bases de Actuación que habrán de regir la constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación, que se transcriben a continuación:

#### PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IZNÁJAR

##### ÍNDICE

- Artículo uno: Denominación
- Artículo dos: Naturaleza, capacidad y ámbito
- Artículo tres: Domicilio
- Artículo cuatro: Regulación legal
- Artículo cinco: Objeto y finalidades
- Artículo seis: Administración actuante
- Artículo siete: Duración
- Artículo ocho: Estatutos, bases de actuación y proyecto de re-parcelación
- Artículo nueve: Asociados
- Artículo diez: Oferta de adquisición de terrenos y compensación de costes
- Artículo once: Empresas urbanizadoras
- Artículo doce: Constitución de la junta de compensación
- Artículo trece: Capacidad, titularidad, y representación
- Artículo catorce: Actuación fiduciaria de la Junta de Compensación
- Artículo quince: Transmisión de bienes y derechos
- Artículo dieciséis: Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación
- Artículo diecisiete: Participación en la Junta de Compensación
- Artículo dieciocho: Derechos
- Artículo diecinueve: Obligaciones
- Artículo veinte: Transmisiones
- Artículo veintiuno: Órganos de gobierno
- Artículo veintidós: La Asamblea General

- Artículo veintitrés: Reuniones
- Artículo veinticuatro: Facultades
- Artículo veinticinco: Consejo Rector
- Artículo veintiséis: Convocatoria y adopción de acuerdos del consejo rector
- Artículo veintisiete: Actas del consejo
- Artículo veintiocho: Funciones del presidente y del vicepresidente, en su caso, del consejo rector
- Artículo veintinueve: Funciones del secretario del consejo rector
- Artículo treinta: tesorero
- Artículo treinta y uno: Medios personales
- Artículo treinta y dos: Convocatoria de sesiones
- Artículo treinta y tres: Quórum de constitución
- Artículo treinta y cuatro: Asistencia; posibilidad de concurrencia de personal especializado
- Artículo treinta y cinco: Actas
- Artículo treinta y seis: Fuentes de financiación de la Junta de Compensación
- Artículo treinta y siete: Gestión de fondos
- Artículo treinta y ocho: Contabilidad y rendición de cuentas
- Artículo treinta y nueve: Ejecutividad
- Artículo cuarenta: Recursos
- Artículo cuarenta y uno: Disolución de la Junta de Compensación
- Artículo cuarenta y dos: Liquidación de la Junta de Compensación
- Disposición final
- Disposición adicional

### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo uno: Denominación:

La entidad urbanística colaboradora se constituye bajo la denominación de “Junta de Compensación del área de reforma interior de suelo urbano no consolidado 6”, del plan general de ordenación urbana del término municipal de Iznájar.

##### Artículo dos: Naturaleza, capacidad y ámbito:

1.La Junta tendrá, de conformidad con la normativa urbanística vigente, personalidad jurídica propia y capacidad plena para el cumplimiento de sus finalidades. Dicha personalidad se entenderá adquirida desde la inscripción de la Junta en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

2.La Junta podrá adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar, vender, segregar, agregar toda clase de bienes, celebrar contratos, ejecutar obras, obligarse, interponer recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas legalmente. Además, actuará como fiduciaria, con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios que son sus miembros, sin más limitaciones que lo establecido en estos estatutos, legislación urbanística vigente y aplicable.

3.De conformidad con el estudio de detalle aprobado tiene una superficie de once mil trescientos cuarenta y siete metros cuadrados con setenta y dos (//11347,72 m2 según levantamiento topográfico realizado). Se encuentra situado entre la carretera a-331, el Paseo José Montilla y suelo urbanizable sectorizado (SUS 2 Majadillas).

##### Artículo tres: Domicilio:

El domicilio de la Junta se fija inicialmente en c/ Toledo 16, primero derecha, de Rute (Córdoba), si bien es con carácter provisional hasta la determinación en la correspondiente asamblea, donde se fijará un domicilio definitivo.

El mismo podrá ser modificado por acuerdo de la asamblea ge-

neral, cambio que deberá notificarse obligatoriamente al ayuntamiento de Iznájar, dando parte al registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

#### Artículo cuatro: Regulación legal.

1. La Junta de Compensación se regirá por los presentes estatutos y por las bases de actuación que lo acompañan, y en todo caso por la siguiente normativa:

A-Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (a partir de ahora LOUA).

B-Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

C-Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de gestión urbanística, de aplicación supletoria.

D-Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

E-Con carácter supletorio, la normativa vigente en materia expropiatoria que fueren aplicables al sistema de compensación.

F-El estudio de detalle presentado, como ordenación pormenorizada.

G-Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

2. Cuando los actos de la Junta no sean de carácter estrictamente público, le serán de aplicación las normas de derecho privado, siempre con sujeción a los presentes estatutos y a la normativa urbanística vigente.

3. En todo lo no expresamente regulado, como derecho supletorio serán de aplicación las normas de derecho público o privado según la materia necesitada de integración, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 4.3 del código civil.

#### Artículo cinco: Objeto y finalidades:

La entidad tendrá por objeto la actuación por el sistema de compensación de los terrenos que conforman la unidad de ejecución ARI SUNC 6 del PGOU de Iznájar, llevando a término todas las operaciones necesarias para distribuir entre los asociados los beneficios y las cargas fijados por el planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicándolas, urbanizando los terrenos, pudiendo con ese objetivo proceder al encargo de los proyectos de urbanización, ejecutar las obras contratadas, llevando a efecto todos aquellos actos que fueren necesarios, defendiendo en todo caso los intereses comunes de la entidad y sus asociados. Así mismo, los propietarios asumen frente al ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización en los términos acordados en las bases de actuación.

En particular:

- Unión de los propietarios en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus beneficios y cargas.
- Formular e impulsar la aprobación del proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización, hasta su aprobación y plena validez jurídica e inscripción registral.
- Ejecutar las obras de urbanización y proceder a su conservación hasta la recepción de las mismas por Excmo. Ayuntamiento o su subrogación por la entidad urbanística que, en su caso, se constituya para su conservación.
- Actuar a todos los efectos como entidad urbanística colaboradora.
- Ceder al ayuntamiento de Iznájar como administración actuante, gratuitamente, libre de cargas y en perfecto estado, el aprove-

chamiento lucrativo correspondiente al 10%.

- Interesar la inscripción de la Junta en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras, así como en el registro mercantil si se estima conveniente.
- El ejercicio del derecho a exigir a 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 y de las redes de agua y energía eléctrica, conforme dispone el art. 113.3 de la LOUA.
- La solicitud de los beneficios fiscales establecidos en el artículo 137 de la LOUA.
- Incorporar a los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, para el establecimiento del sistema de actuación por compensación mediante la aportación de sus fincas originales, con el consiguiente ofrecimiento de la opción de monetización de los costes de urbanización o la cesión de terrenos edificables, con la advertencia de que de no optar por alguna de estas alternativas, quedarán sujetos a reparcelación forzosa.
- Formular a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa, oferta de adquisición de sus terrenos.
- Interesar del ayuntamiento expropiación forzosa a favor de la Junta de Compensación, como beneficiaria, de los terrenos afectados por la actuación, cuando esta haya sido solicitada por propietarios que no deseen incorporarse al sistema o que hayan incumplido sus deberes legales, siempre que no proceda la reparcelación forzosa.
- Recabar el auxilio del ayuntamiento para recaudar de los miembros de la de compensación, por vía de apremio, los costes de urbanización, y en general las cantidades que estos adeuden a la misma.
- Asumir la gestión y defensa de los derechos e intereses comunes de todos los miembros de la Junta de Compensación ante cualquier autoridad u organismo, tribunales de justicia o particulares
- Gestionar el cobro de las cuotas a los miembros de la Junta de Compensación.
- Formalizar operaciones de crédito con la garantía de terrenos afectados.
- La Junta de Compensación podrá avalar en nombre de los propietarios para el cumplimiento de los deberes y obligaciones correspondientes. Así como, atribuir como un gasto de urbanización más, los gastos financieros derivados de la constitución de los avales a los que hace referencia la legislación urbanística vigente. En referencia a este punto indicar, que los propietarios que no hayan avalado el 100% de los costes de urbanización no podrán pedir licencia de edificación y edificar, sin compensar a aquellos propietarios que hayan aportado el aval.
- El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, en base a la legislación vigente.

#### Artículo Seis: Administración actuante:

1. La Junta de Compensación de la unidad de ejecución ARI SUNC 6, actuará bajo la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Iznájar en la persona de su representante legal.

2. En el ejercicio de la tutela mencionada, corresponde al ayuntamiento:

A-Dar audiencia a los propietarios no promotores para la formulación de alegaciones y, en su caso, para la incorporación a la junta.

B-Aprobar los estatutos, las bases de actuación y las modificaciones que sean acordadas por la junta.

C-Designar un representante en la Junta de Compensación.

D-Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al registro de entidades urbanísticas colaboradoras, para su inscripción.

E-El ejercicio de la expropiación//reparcelación forzosa en su caso, a beneficio de la junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados o que incumplan sus obligaciones.

F-Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cuantías adeudadas por cualquiera de los miembros de la junta.

G- Resolución de los recursos de alzada contra los acuerdos de la junta.

H-Cuántas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística vigente.

#### **Artículo siete: Duración:**

La Junta tendrá una duración indefinida hasta el cumplimiento total de su objetivo y finalidad, salvo que se disuelva dicha entidad de conformidad con lo establecido en estos estatutos.

En todo caso la disolución de la Junta de Compensación deberá ser aprobada por el ayuntamiento.

#### **Artículo ocho: Estatutos, bases de actuación y proyecto de reparcelación:**

1. Los presentes estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación, constituyendo las bases de actuación que se tramitan y aprueban simultáneamente a estos, el conjunto de reglas y criterios conforme a los cuales sus miembros han de proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del sistema de compensación, así como a dar cumplimiento a sus deberes urbanísticos.
2. La modificación de los estatutos y/o bases requiere que sea votada en asamblea general, bajo los mismos requisitos que impone el artículo 136.2 de la LOUA para la aprobación del proyecto de reparcelación.
3. En desarrollo de los criterios resultantes de las bases, la Junta de Compensación aprobará el correspondiente proyecto de reparcelación, en el que habrá de figurar las fincas aportadas, las fincas resultantes, la adjudicación de estas últimas, la cesión de aprovechamiento urbanístico al ayuntamiento, bien en suelo o en cantidad sustitutoria a metálico que procediere.
4. Se expresará de cada finca resultante la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación, así como las cargas, gravámenes, condiciones, situaciones y demás derechos que la afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento, así como las determinaciones de la legislación hipotecaria sobre actos de natura urbanística.
5. El proyecto de reparcelación tras su aprobación por la junta, y ratificación por el Excmo. Ayuntamiento de Iznájar, servirá de título para la adjudicación definitiva de las fincas resultantes.
6. El proyecto de reparcelación preverá la incorporación forzosa de los terrenos de aquellos propietarios que no se han incorporado voluntariamente al proceso urbanizador, mediante la cesión de terrenos edificables en cuantía suficiente para hacer frente a los anticipos realizados por los propietarios promotores de la actuación y a los demás costos que se deriven del propio proyecto de reparcelación.

## **CAPÍTULO II ASOCIADOS**

#### **Artículo nueve: Asociados:**

- 1.La Junta se integrará por los siguientes:  
Los promotores del establecimiento del sistema de compensación

y los demás propietarios que soliciten su incorporación a la Junta durante el periodo de información pública, según establece el art. 129 de la L.O.U.A., debiendo constituir la Junta de Compensación mediante escritura pública de conformidad con el art. 163 del R.G.U.

#### **Artículo nueve.bis:Opciones de participación en la gestión del sistema:**

Los propietarios que no lo hubieren hecho con anterioridad, deberán decidir individual o colectivamente y durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y bases, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

A-Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y de gestión que les correspondan; a tal efecto podrán o bien abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas, o bien aportar tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo o de las fincas de resultados que le hubieren sido adjudicadas.

B-No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo u otros derechos afectos.

Respecto de aquellos propietarios que no hubieren efectuado opción alguna, sin más trámites se seguirá para con ellos el sistema mediante reparcelación forzosa; igual

Tratamiento podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados a la Junta pero que incumpliere sus obligaciones.

3.Los asociados, una vez incorporados a la Junta de Compensación deberán aportar en periodo máximo de quince días, los títulos o documentos públicos o privados que acrediten y justifiquen su titularidad; de igual modo deberán poner de manifiesto

Cualquier situación de carga o gravamen que afecte a sus respectivas propiedades, con expresión en su caso de la naturaleza de los mismos, así como identificación de los beneficiarios o titulares de tales derechos limitantes de la propiedad.

4.Todos los asociados, ya sean fundadores o adheridos habrán de estar al corriente del pago de los gastos devengados hasta el momento, evitando así cualquier alteración del principio de equidistribución de beneficios y cargas;

Aquellos que no hubieren abonado lo que les correspondiese deberán ponerlo a disposición de la Junta de Compensación en plazo máximo de diez días a contar desde el momento de su adhesión, para ello les será expedido por el secretario un certificado donde se indicará el importe a abonar, devengando dicho importe adeudado el correspondiente interés establecido en estos estatutos. En el caso de que dentro del plazo señalado no se realizara opción alguna, o no se hubieran abonado las cantidades correspondientes, se seguirá en todo caso el régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

Una vez al corriente del pago de lo adeudado, todos los asociados incorporados a la Junta tendrán los mismos derechos y obligaciones.

#### **Artículo diez: Oferta de adquisición de terrenos y compensación de costes:**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 130.2.a) de la L.O.U.A., se oferta a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa, la adquisición de los terrenos de su

Titularidad afectados por la actuación al precio de veintitrés euros con cuarenta céntimos (23,40 €) el m<sup>2</sup> de suelo bruto (rústico), valoración realizada de conformidad a lo dispuesto en el real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Igualmente para la determinación de la compensación de costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, y a los efectos del art.129.4(régimen de aportación forzosa) y 129.3 (propietarios adheridos que abonan sus costes aportando terrenos) de la LOUA, si algún propietario hubiese optado por el pago en especie o quedase sujeto a la reparcelación forzosa, le será de aplicación el siguiente régimen:

La Junta de Compensación establecerá los criterios de valoración de conformidad al siguiente modelo:

Valoración unidades de aprovechamiento subjetivo – costes de urbanización - tasa de riesgo = derechos en parcelas finales.

Valoración de unidades de aprovechamiento:

En asamblea ordinaria de la Junta de Compensación se presentará por parte de la empresa contratada para el desarrollo del sector (Arrebola & Perea SL), una propuesta de valoración de las unidades de aprovechamiento, teniendo en cuenta las peculiaridades del sector en cuestión. Dichos criterios de valoración deberán ser aprobados por unanimidad de los propietarios presentes. Si no se alcanzara dicho quorum en primera votación, la valoración de las unidades de aprovechamiento se realizará de conformidad a los criterios establecidos en la ley 8/2007, y al real decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Costes de urbanización:

Serán los que efectivamente se produzcan. En general, los establecidos en el art.113 de la LOUA:

Entre otros:

- Obras de vialidad, comprendiendo explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintados de aceras, y construcción de canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- Obras de saneamiento. Que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- Obras para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias.
- Las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público y los de telefonía y telecomunicaciones.
- Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento ur bano, de parques y jardines y vías públicas.
- Redacción técnica, y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.
- Gastos de gestión del sistema de actuación.
- Indemnizaciones que procedan a favor de titulares o propietarios de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

Será de aplicación con carácter supletorio las determinaciones establecidas en los art. 58 al 66 del reglamento de gestión urbanística ( RD 3288/1978 de 25 de agosto).

Tasa de riesgo:

Es un porcentaje a descontar de la valoración que se establez-

ca de las unidades de aprovechamiento, con objeto de compensar a aquellos propietarios que asumen en tiempo y forma los gastos que se van derivando de la urbanización y que tienen un coste de

Oportunidad al destinar recursos a la urbanización. La tasa de riesgo se determinará en el informe de valoración que se presente a la asamblea ordinaria.

La mencionada asamblea ordinaria será la primera en celebrarse, en un periodo de tiempo no superior a 6 meses desde la asamblea constituyente, y en todo caso, antes de la elaboración del proyecto de reparcelación.

El concepto de tasa de riesgo, viene dado para determinar la valoración de la anticipación del gasto por parte de los promotores de la iniciativa y de aquellos

Propietarios que una vez adheridos a la Junta de Compensación realizan sus pagos conforme a las determinaciones de la junta, frente a aquellos que no cumplen con las obligaciones inherentes a la ejecución del sistema. Es el riesgo asumido en sí mismo de acometer un gasto sin tener seguridad de su resultado (prima de riesgo, que es la rentabilidad incremental que un inversor exige a una determinada inversión por encima de la renta fija sin riesgo.)

La tasa de riesgo podrá determinarse conforme a la supletoria orden del ministerio de economía 805/2003(disposición transitoria 3 ls 8/2007), de acuerdo con la cual la tasa de riesgo es el tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atiende, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología del inmueble, a sus características y ubicación y al riesgo previsible de la obtención de rentas.

#### **Artículo once: Empresas urbanizadoras:**

1.La incorporación de empresas urbanizadoras a la junta, que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización o que procedan a su ejecución, requerirá la aprobación de la asamblea general. En el mencionado acuerdo se determinarán las condiciones de la incorporación, de acuerdo con las bases de actuación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que se determine por la junta.

En este caso la empresa urbanizadora estaría representada en la Junta en la forma que preceptúa el art. 166.f del reglamento de gestión.

2.Si lo que se acordare por la Junta y la empresa urbanizadora fuere la contraprestación de los gastos efectuados por esta mediante la adjudicación de parcelas resultantes, se valorarán las mismas de conformidad con los criterios que establezca el real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

La representación de las empresas urbanizadoras deberá ostentarla una sola persona.

#### **Artículo doce: Constitución de la Junta de Compensación:**

1.Aprobados definitivamente los estatutos y las bases de actuación, transcurridos los plazos a que se refiere el art. 161/162 del reglamento de gestión, la administración actuante requerirá a los interesados para que constituyan la Junta de Compensación mediante escritura pública en la que se designarán los cargos del órgano rector, que deberá recaer necesariamente en personas físicas; si fuere necesario, los promotores del establecimiento del sistema podrán simultáneamente convocar mediante carta certificada, burofax o cualquier otro medio que deje constancia de su remisión, a todos los propietarios que hubieran solicitado su incorporación a la Junta para que otorguen la escritura de constitución, señalando notaria, lugar, fecha y hora para dicho otorgamiento. Dicha comunicación será complementaria a la que realiza la ad-



ministración actuante en función de lo dispuesto en el art. 163 del reglamento de gestión urbanística. Si se considera necesario y debido al número de propietarios que conforman el sector, se podrá convocar a los mismos a la sala de plenos del ayuntamiento de rute, y se requerirá la presencia del notario.

- Asamblea constituyente.

Determinados en forma definitiva los elementos personales, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución de la entidad dentro del plazo que fije el ayuntamiento, que será como máximo de treinta días naturales realizándose la convocatoria mediante cualquier medio admitido en derecho (fax, email, convocatoria telefónica, carta certificada, etc..) Al menos con 24 horas de antelación, señalando en ella el objeto de la convocatoria, el lugar de la misma y la hora.

La asamblea constituyente se podrá efectuar en el salón de plenos del ayuntamiento de Iznájar con la presencia del notario, o del secretario en su caso, quien elevará a pública el acta de la asamblea.

Ésta quedará válidamente constituida cuando concurren en primera convocatoria el voto favorable de propietarios que representen, más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación; en su defecto, quedará constituida válidamente en segunda convocatoria y media hora después, sin sujeción a quorum alguno.

Los concurrentes, por mayoría simple, designarán las personas que han de actuar como presidente y secretario de la asamblea constituyente.

El presidente dirigirá los debates y ordenará el desarrollo de los mismos según el orden del día.

El secretario en su caso, levantará acta de la sesión constitutiva de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión.

En el orden del día, que se presentará por parte de los promotores de la iniciativa, se hará relación de las actuaciones realizadas y se ratificarán los encargos profesionales suscritos.

En el acta se hará constar:

1. Nombre, apellido y domicilio de los propietarios asistentes o representados, con indicación de esta circunstancia, en cuyo caso, deberán aportar poder específico

De representación al secretario, concretándose las cuotas asignadas provisionalmente, debiendo de igual modo presentar los títulos de propiedad.

Si existiere agente urbanizador, habrán de cumplimentar los mismos requisitos.

2. Aprobación de la constitución de la Junta de Compensación, con el porcentaje de cuotas que han votado a favor y en contra.
3. Composición del consejo rector elegido en la reunión.
4. Relación de fincas incluidas dentro de la unidad de ejecución.

Los interesados que no otorguen la escritura, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de siete días naturales desde el otorgamiento de aquella. Los propietarios que en dicho plazo no se adhieran a la junta, o no manifiesten su voluntad de someterse a la expropiación forzosa de sus terrenos, conforme a lo dispuesto en el art. 130.2ª b) de la LOUA, se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación, con las consecuencias prescritas en la ley.

La copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al ayuntamiento, quien adoptará si procede acuerdo aprobatorio de las mismas, reenviando el mismo a la comisión provin-

cial de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

#### **Artículo trece: Capacidad, titularidad, y representación.**

1. Los cotitulares de una finca deberán designar fehacientemente, a una persona física que los represente a todos, con poder suficiente para el ejercicio de los derechos y deberes derivados de su participación, respondiendo ante la Junta de Compensación todos, de forma solidaria.

2. Cuando las fincas pertenecieran a menores de edad, estos estarán representados ante la Junta por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

3. Los titulares de derechos reales limitativos del dominio sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución, estarán representados por los titulares de dichas fincas, sin perjuicio de que el titular de dichos derechos perciba el derecho económico que se

Derive del mismo. Ello es igualmente de aplicación para los arrendamientos rústicos y urbanos, que estarán representados por el titular de la finca

4. La transmisión de cualquiera de los derechos anteriormente mencionados durante el periodo de actuación de la Junta de Compensación, implicará necesariamente la subrogación del nuevo titular en los mismos términos que el transmitente, debiéndose hacerse expresa mención de ello en el título de transmisión.

5. En orden a la resolución de cuestiones de titularidad, capacidad y representación, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística, especialmente en lo dispuesto en los art. 103 y 76, apartados 2 y 3 del R.G.U., así como las reglas determinadas en el

RD 1093/1997 sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Igualmente en caso de litigio entre propietarios privados miembros de la Junta sobre la titularidad de fincas afectadas, se estará a lo dispuesto en el RD 1093/1997.

#### **Artículo catorce: Actuación fiduciaria de la Junta de Compensación.**

1. Sin perjuicio de la conservación de la propiedad de los terrenos de los dueños, la incorporación de estos a la Junta de Compensación supone la afectación directa de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el registro de la propiedad en la forma establecida en la ley, correspondiendo a la Junta de Compensación la actuación fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas correspondientes a sus miembros, en orden a la gestión y urbanización de la unidad de ejecución, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

2. La Junta de Compensación podrá poner a disposición de los que vayan a ejecutar las obras, los terrenos, sin que ello suponga merma alguna en sus derechos.

3.- En el registro de la propiedad se indicará por nota marginal la inclusión de las fincas en la unidad de ejecución.

4.- La Junta de Compensación aplicará la reparcelación forzosa, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la junta, como en el caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeren en las bases de compensación y en la LOUA.

Sólo se procederá la expropiación forzosa en el supuesto de petición expresa del propietario afectado. En el caso de solicitud expresa de expropiación le será de aplicación los criterios de valoración del real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

#### **Artículo quince: Transmisión de bienes y derechos:**

1. Los miembros de la Junta podrán enajenar libremente sus te-

renos, estando obligados a comunicar a aquella de manera fehaciente (carta certificada, burofax..) La identidad del nuevo titular y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.

2. El adquirente por cualquier clase de título, queda subrogado en todos los derechos y obligaciones pendientes, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

3. Las transmisiones de terrenos propiedad de los miembros de la junta, implicará de forma automática la correspondiente modificación de las cuotas de participación.

**Artículo dieciséis: Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación:**

1. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación y adquirirá los terrenos expropiados cuyos propietarios no se incorporen a la misma o incumplan las obligaciones contraídas.

2. Así mismo la Junta de Compensación podrá adquirir terrenos incluidos en la unidad de ejecución por compra a sus propietarios o como resultado de la aportación de sus miembros para hacer frente a los gastos de urbanización.

3. Caso de adquisición contemplada en alguno de los supuestos anteriores, serán con cargo a una cuota extraordinaria que se fijará por el consejo rector y llevará aparejada una modificación de las cuotas de los asociados de manera proporcional.

Dichos terrenos podrán ser gravados o enajenados por la Junta para hacer frente a los gastos de urbanización.

**Artículo diecisiete: Participación en la Junta de Compensación:**

1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación estará en función de la superficie de las fincas de origen aportadas e incluidas dentro de la unidad de ejecución. Le será de aplicación el art. 103 del reglamento de gestión.

La realidad física viene en este caso representada a priori por el levantamiento topográfico realizado que se presenta como anexo.

2. Las cuotas de participación serán actualizadas tras la incorporación de nuevos miembros a la junta, así como con cada transmisión de terrenos o aprovechamiento urbanístico que se produzca.

3. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, la participación de los miembros de la Junta será el correspondiente al cuadro resultante del mismo, es decir, en función del aprovechamiento lucrativo asignado o adquirido.

**Artículo dieciocho: Derechos:**

1. Los miembros de la Junta ostentarán los siguientes derechos:

A) Participar con voz y voto, por sí o por medio de representante, en la asamblea general. El voto será ponderado con las respectivas cuotas de participación.

B) Ser elector y elegible para los cargos sociales.

C) Presentar propuestas y sugerencias.

D) Participar del proyecto de conformidad con los principios de solidaridad y de equidistribución de beneficios y cargas.

E) Obtener información de la Junta y de sus órganos.

F) Todos los restantes derechos que les correspondan de conformidad con los presentes estatutos y la normativa urbanística vigente y aplicable.

2. Los cotitulares de una cuota de participación deberán designar mediante documento fehaciente, un representante con las facultades para el ejercicio de derechos y obligaciones como asociado, respondiendo solidariamente de las obligaciones derivadas de su condición.

Así mismo, para el ejercicio del derecho al voto, los propietarios adheridos a la Junta de Compensación deberán estar al día

del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias establecidas por la Junta de Compensación.

**Artículo diecinueve: Obligaciones:**

1. Los asociados estarán sometidos a las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanístico vigente, así como de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y de administración de la junta.

2. Los asociados estarán especialmente obligados a:

A) Otorgar los documentos necesarios para la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas fijadas por el planeamiento vigente, así como regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación en los plazos que esta señale.

B) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios que genere la gestión de la junta. A estos efectos el consejo rector fijará la cuantía correspondiente a cada miembro en función de su correspondiente cuota de participación.

C) Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización de acuerdo con lo establecido por el art. 58 y ss. Del reglamento de gestión y 113 de la LOUA, así como aquellos que efectivamente se produzcan.

D) Comunicar a la junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir los terrenos o su derecho de participación en la junta. Así como señalar un domicilio y un teléfono de contacto, así como sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la secretaria de la junta.

2. Los propietarios incorporados a la Junta deberán hacerse cargo de las cargas y gravámenes que afecten a los terrenos de su titularidad, así como de las indemnizaciones que resulten por el desahucio de ocupantes, a arrendatarios de las fincas.

3. El incumplimiento de sus obligaciones por parte de cualquier asociado determinará la responsabilidad definida en la normativa vigente.

4. La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma de los inmuebles afectos a los resultados de la gestión común, pero en todo caso, los terrenos quedan directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con anotación en el registro de la propiedad, en la forma señalada en el reglamento de gestión urbanística.

5. Permitir la ocupación de sus fincas de origen para la ejecución de las obras de urbanización.

6. Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, sin perjuicio de la interposición de los recursos administrativos que proceda formular.

7.- Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el consejo rector.

El incumplimiento de la obligación de pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, por cualquier propietario o propietarios, legitima a la Junta para la

Exacción por la vía de apremio y promover, en su caso, la reparcelación forzosa de su cuota o la expropiación de sus derechos conforme a la vigente normativa urbanística (art. 135.2 LOUA).

**Artículo veinte: Transmisiones:**

Los miembros de la Junta podrán enajenar sus terrenos o su participación en ellos, con las siguientes condiciones y efectos:

A) El transmisor deberá notificar de manera fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión.

B) El adquirente, por cualquier título, quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, debiendo hacerse constar esta circunstancia en el título de transmisión.

### CAPÍTULO III

#### ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

##### Artículo veintiuno:

1. Rigen la Junta los siguientes órganos:

- A) Asamblea general
- B) Consejo rector

2. Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación:

- Presidente
- Vicepresidente, en su caso
- Secretario

2. Potestativamente, cuando lo estime conveniente el consejo rector, podrá designarse un gerente con las facultades que expresamente se determinen, y un tesorero, cargo que será ejercido por un vocal del consejo rector.

##### Artículo veintidós: La Asamblea General.

CONVOCATORIA EXTRAORDINARIA PARA NOMBRAMIENTO DE CARGOS Y OTROS TEMAS PRECEPTIVOS.

Es el órgano máximo de la Junta de Compensación.

Estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones y un representante del ayuntamiento, designado

Expresamente por éste. Los miembros de la asamblea general podrán delegar su asistencia y voto en las reuniones de la misma, por escrito y para cada reunión.

Serán presidente y secretario los que lo sean del consejo rector.

Todos los miembros de la junta, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a las reuniones, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados.

Dentro de los treinta días desde la aprobación definitiva de los estatutos y bases de la Junta de Compensación, los promotores convocarán sesión extraordinaria de la asamblea general, a fin de designar los miembros del órgano rector.

A tal efecto, se citarán a los propietarios mediante carta certificada, o burofax, convocatoria telefónica u otro medio admitido en derecho, para la celebración de la asamblea, con una antelación mínima de 24 horas a la fecha prevista de celebración con expresión del lugar y objeto de la misma.

2.- La asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren el voto favorable de miembros que representen más del 50% de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria, media hora después, quedará constituida sin sujeción a quórum alguno.

3.- Los acuerdos requerirán el voto favorable de los miembros de la junta, de conformidad con el quórum establecido.

##### Artículo veintitres: Reuniones:

La asamblea general se reunirá en sesión ordinaria dos veces al año, y en sesión extraordinaria cuando lo estime necesario el presidente o el consejo rector, o lo soliciten por escrito los asociados que representen como mínimo el 40% de las cuotas de

Participación. En estos últimos supuestos, el presidente deberá convocar la reunión solicitada dentro del mes siguiente.

##### Artículo veinticuatro: Facultades:

Corresponde a la asamblea general las facultades siguientes:

A) Propuesta de modificación de los estatutos y la comunicación al registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

B) Nombramiento y cese del secretario, presidente, y si hubiere lugar, del gerente y del tesorero. Delegar expresamente en el consejo rector la gestión de todas las facultades reconocidas a favor de la junta, salvo aquellas que sean legalmente indelegables.

C) Aprobación de la memoria anual y de las cuentas. Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones, y del programa de actuación del ejercicio siguiente.

D) Propuesta de disolución de la junta.

E) Distribución de beneficios y pérdidas según lo establecido en las bases de actuación.

F) Aprobación del proyecto de reparcelación.

G) Incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con finalidades de urbanización u otras complementarias.

H) Examen de la gestión de los restantes órganos de la Junta.

I) Aprobación de presupuestos extraordinarios no previstos.

J) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre bienes y derechos de la junta.

K) Adjudicación de las obras de urbanización, pudiendo delegar en el presidente de la Junta de Compensación la formalización del contrato.

L) Acordar la constitución de las garantías exigidas legalmente para asegurar las obligaciones contraídas, así como la formalización de créditos necesarios. Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria., de los terrenos afectados.

M) Acordar solicitar a la administración actuante la expropiación de los terrenos de los propietarios no incorporados y aquella que proceda por incumplimiento de las obligaciones que atañen a los propietarios.

N) En general, cualquier otro asunto que afecte con carácter relevante a la vida de la entidad.

##### Artículo veinticinco: Consejo Rector:

1.El consejo rector es el órgano directivo superior de la junta, y estará constituido por un presidente y un secretario, que lo serán de la entidad, y por un mínimo de tres y un máximo de cinco vocales en representación de los asociados.

Uno de los vocales será designado por el ayuntamiento. Así mismo, en representación de la Asamblea General, con voz, pero sin voto, la empresa Arrebola&Perea S.L. Designará un representante para participar en dicho consejo, en calidad de técnicos-asesores.

2.Los miembros del consejo rector serán designados por la asamblea general, siendo necesaria para su aprobación, que las candidaturas presentadas obtengan el voto favorable de la mayoría simple de las cuotas de participación.

Si nadie de los propietarios se presentara para ocupar los cargos, se elegirán por sorteo entre todos los miembros de la junta, siendo obligatoria la designación, y el ejercicio del cargo.

3.Los cargos del consejo rector tendrán una duración indefinida salvo que en la asamblea general se acuerde plazo determinado.

En caso de quedar disminuido por cualquier causa en alguno de sus miembros, la asamblea general designará otro, siendo de aplicación las reglas establecidas en el párrafo anterior.

Los miembros del consejo rector podrán delegar en otro miembro del consejo su asistencia y voto, por escrito y expresamente para cada reunión.

4.El consejo tiene las siguientes atribuciones:

A) Gestión de los asuntos ordinarios, tanto los de orden administrativo como los económicos.

B) Proposición, en su caso, de acuerdos a la asamblea general

así como ejecutar los acordados en la misma.

C) Formulación y envío a la asamblea del proyecto de reparcelación.

E) Contratación de la ejecución de obras menores, entendiendo por tales, aquellas que no se encuadren en las calificadas por la LOUA como de urbanización.

F) Fijación de los recursos económicos y aportaciones ordinarias y extraordinarias, así como los plazos para efectuarlos.

G) venta de los terrenos que se reserve la Junta en el proyecto de reparcelación para afrontar los gastos de urbanización.

H) Concertación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria de los terrenos incluidos en el sector.

I) Desarrollar la gestión económica y contabilizar los resultados de la gestión.

J) Ejercitar las demás facultades de gobierno y administración no reservadas expresamente a la asamblea general, y las que esta le delegue.

K) Seguimiento y control de la ejecución de las obras de urbanización.

L) Contratación y cese del personal y servicios profesionales que sean necesarios para el cumplimiento del objeto de la junta.

M) Solicitar de la administración actuante que proceda a la expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones por los miembros de la junta, así como a la ejecución forzosa o a la vía de apremio según los casos.

N) En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta de Compensación, no estando expresamente atribuidas a otro órgano de la junta.

#### **Artículo veintiséis: Convocatoria y adopción de acuerdos del consejo rector:**

1.El consejo rector se reunirá a convocatoria de su presidente, o a petición de tres de sus miembros, o cuando lo solicite el representante de la administración.

De igual modo cuando así lo acuerde la asamblea general en sesión oportuna.

Dicha convocatoria, con expresión del lugar, día y hora para su celebración, así como el orden del día de los asuntos a tratar, deberá remitirse mediante correo, postal o fax, quedando válidamente constituido cuando asistan al menos tres de sus miembros.

3.Si la urgencia del asunto lo requiriese, podrá convocarse por cualquier medio, para que se celebre de manera inmediata, pero para la validez de los acuerdos será necesario que asistan la mitad más uno de sus miembros, salvo que se refiera a la adopción de medidas provisionales, en cuyo caso bastará la asistencia de dos de sus miembros.

4.Igualmente quedará válidamente reunido cuando concurra su presidente y la totalidad de sus miembros, y así lo acuerden por unanimidad.

5.La validez de los acuerdos requerirá:

\*Autorización/aprobación de la asamblea general, adoptada por mayoría simple de las cuotas de participación que estén presentes o debidamente representadas en sesión extraordinaria;

\*Ratificación de la autorización por el consejo rector contando con voto favorable de la mayoría simple de los miembros que lo conforman, o en su defecto por la mayoría simple de los presentes, contando con el vb. del presidente.

6.Los acuerdos una vez adoptados con las mayorías preceptivas, serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos que en su caso procedan.

7.- La gestión del consejo rector en asuntos de carácter administrativo y económico estará fiscalizada por la empresa Arrebo-

la&Perea s.l. En nombre y representación de la asamblea general, en los términos que se acuerden por la asamblea general en sesión constituyente, o en su defecto en sesión de Junta extraordinaria.

#### **Artículo veintisiete: Actas del consejo:**

De cada sesión del consejo, se levantará acta firmada por el presidente y el secretario, en la que se hará constar los asuntos tratados, los acuerdos adoptados, así como el resultado de las votaciones, y todos aquellos aspectos que sea oportuno reflejar.

#### **Artículo veintiocho: Funciones del presidente y del vicepresidente, en su caso, del consejo rector.**

1.Serán funciones específicas del presidente del consejo rector:

A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones y dirigir los debates de la asamblea general y del consejo rector, así como hacer cumplir los acuerdos.

B) Ostentar la representación legal de la Junta de Compensación y de sus órganos rectores, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de las mismas, previo acuerdo del consejo rector.

C) Autorizar la firma de las actas de la asamblea general y del consejo rector, suscribiendo el visto bueno de las certificaciones relativas a las mismas.

D) Cuantas otras funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la asamblea general o por el consejo rector.

2. En caso de ausencia justificada del presidente, éste será sustituido en sus funciones por el vicepresidente, así como en aquellos casos en que este delegue sus asistencia.

Si no existiere este cargo, le sustituirá el secretario o un vocal designado al efecto.

Artículo veintinueve: Funciones del secretario del consejo rector:

1.Corresponden al secretario las siguientes:

A) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del consejo rector, levantando actas de las mismas, autorizándolas con su firma.

B) Expedir certificaciones de las actas con el visto bueno del presidente.

C) Llevar un libro registro en el que figuren los miembros de la Junta de Compensación, con expresión de sus cuotas, circunstancias personales, fecha de incorporación, número de votos de que dispone, y cuantas otras circunstancias complementarias se estimen pertinentes para los fines de la junta.

Para desempeñar el cargo de secretario no será necesario ser miembro de la Junta de Compensación, aunque si aconsejable.

Advertirá de toda manifiesta ilegalidad en los acuerdos que se pretendan adoptar, y si pese a la advertencia se tomare el acuerdo, el secretario lo comunicará al Excmo. Ayuntamiento de rute.

#### **Artículo treinta: tesorero:**

Será designado si es necesario, por la asamblea general, de entre los vocales del consejo rector, y sus funciones consistirán en la realización de los pagos y los cobros que correspondan a los fondos de la junta; habrá de rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la entidad, y dar cumplimiento a todas las demás obligaciones que expresamente le encomiende la Junta de Compensación.

#### **Artículo treinta y uno: Medios personales:**

La Junta funcionará por medio de la prestación personal de sus asociados. Sin embargo si la mencionada prestación fuere injustificada o excesivamente onerosa para quién ostente los cargos sociales podrá, o solicitar una remuneración adecuada al cargo, que en todo caso deberá ser acordada por la asamblea en sesión correspondiente, o proceder por acuerdo del consejo rector a la contratación del personal cualificado, retribuyéndose sus sevi-



cios con cargo a los recursos económicos autorizados al efecto.

#### CAPÍTULO IV

##### NORMAS DE FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL

###### Artículo treinta y dos: Convocatoria de sesiones:

Las sesiones tanto ordinarias como extraordinarias serán convocadas por el secretario, previa orden del presidente.

La convocatoria expresará los asuntos a tratar, sin que sean válidos los asuntos adoptados sobre otras materias no previstas en el orden del día, salvo que por mayoría simple de las cuotas de participación de los presentes o representados se acuerde su inclusión, y se alcance el quorum preceptivo para ese punto.

Las convocatorias se realizarán por cualquier medio que deje constancia de la recepción, a los domicilios designados para notificaciones a los interesados y con un preaviso mínimo de cinco días naturales a la fecha de la reunión.

Se tendrán por convocados aquellos miembros que no reciban la convocatoria, por ausencia o negativa a recibirlo pese a haberlo intentado en el domicilio designado, al menos en dos ocasiones.

###### Artículo treinta y tres: Quórum de constitución de sesión ordinaria y extraordinaria.

###### MAYORIAS PARA LA VALIDEZ DE LOS ACUERDOS.

1. la asamblea general en sesión tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando asistan, presentes o debidamente representados (por escrito y para cada reunión), más del 50% de las cuotas de representación de conformidad con lo preceptuado en el art. 130 de la ley 7/2002, de ordenación urbanística de Andalucía.

En segunda convocatoria, que se celebrará como mínimo media hora después de la primera, será válida la constitución de la asamblea sea cual sea el número de asistentes o las cuotas de participación representadas.

3. en cualquier caso, la asamblea se entenderán convocada y válidamente constituida para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que estén presentes o debidamente representados todos sus miembros y así lo acuerden estos por unanimidad.

A los efectos de quorum, las cuotas de participación que correspondan a la junta, en virtud de adquisiciones como beneficiaria de expropiaciones o de reparcelaciones forzosas por incumplimiento de las obligaciones, se atribuirán a los miembros de la Junta en la proporción a la cuota asignada, según hayan contribuido a sufragar los costes de urbanización.

Así, los acuerdos de la asamblea general se adoptarán con carácter general por mayoría simple, más del 50% de las cuotas de participación, presentes o debidamente representados, salvo los siguientes asuntos, para los que se requerirá que concurren los preceptuado en el art. 136 LOUA, es decir el voto favorable de más del 50% de las cuotas de participación del total de la Junta de Compensación, precisando para su eficacia la ratificación del ayuntamiento, que solo podrá denegarla por razones de estricta legalidad:

- modificación de los presentes estatutos o sus bases.
- aprobación del proyecto de reparcelación
- disolución de la Junta de Compensación.
- fijación de aportaciones extraordinarias.
- contratación de créditos.
- incorporación de empresas urbanizadoras.

Si sometido cualquiera de estos asuntos a votación se planteara una situación de bloqueo por no alcanzarse la mayoría especificada, tras una convocatoria más llevada a

Efecto a fin de conseguir la aprobación, la misma será válida

obtenido el voto favorable de los miembros que representen más del 50% de las cuotas de participación presentes o debidamente representadas.

Todo sin perjuicio de que ex lege se requiera determinadas mayorías inalterables, en cuyos supuestos habrá de estarse a lo preceptuado por la norma aplicable.

Artículo treinta y cuatro: Asistencia; posibilidad de concurrencia de personal especializado:

La asistencia se hará personalmente, o por representante legal caso de entidades jurídicas. Igualmente se podrá asistir mediante representación, debidamente documentada por escrito y para cada sesión.

Previo acuerdo del consejo rector, podrán asistir a las reuniones de la asamblea general, con voz y sin voto, los técnicos y el personal especializado que se consideren necesarios para informar sobre los diversos asuntos por encargo del consejo rector.

###### Artículo treinta y cinco: Actas:

1. De cada reunión se levantará acta por el secretario que podrá ser aprobada en la misma reunión, en la que deberá hacerse constar los asuntos tratados, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones cuando las hubiere.

2. De las actas se podrán expedir certificaciones por el secretario, con el visto bueno del presidente, a requerimiento de quienes tengan legítimo derecho.

Todos los acuerdos se transcribirán en el respectivo libro de actas, el cual deberá estar debidamente foliado, encuadernado y legalizado.

#### CAPÍTULO V

##### RÉGIMEN ECONÓMICO

###### Artículo treinta y seis: Fuentes de financiación de la Junta de Compensación:

1. La principal fuente de financiación de la Junta de Compensación estará constituida por las aportaciones de sus miembros, consistentes en:

A) La aportación de sus terrenos y derechos afectados por la actuación.

B) Las cuotas ordinarias y extraordinarias satisfechas por los miembros de la Junta de Compensación.

C) Las aportaciones de las empresas urbanizadoras que, en su caso, pudieran incorporarse a la junta.

D) Aportación de terrenos: la participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización, viene determinada en proporción a la superficie de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, en la forma y con los efectos previstos en las bases que se acompañan y tras el proyecto de reparcelación a partir de las adjudicaciones de aprovechamiento

Aquellos propietarios que, en los plazos fijados en estos estatutos no hayan solicitado expresamente, mediante escrito presentado en el registro del ayuntamiento, la expropiación forzosa de sus derechos, serán sometidos a la reparcelación forzosa de sus terrenos, en la forma prevista en la legislación vigente y conforme a los criterios de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables expuestos igualmente en los presentes estatutos que se expondrán en el proyecto de reparcelación.

2. Otras fuentes de financiación serán las ayudas y subvenciones que pudiese obtener la Junta de Compensación, así como la enajenación de su propio patrimonio, la adjudicación en todo o parte a empresas urbanizadoras en la forma determinada por la ley y obtener créditos con las garantías legalmente permitidas y cualesquiera otros medios o recursos económicos que legalmen-

te se obtengan.

**Artículo treinta y siete: Cuotas de los miembros de la junta de compensación:**

1. Las cuotas ordinarias o extraordinarias, serán proporcionales a la cuota de participación de cada miembro.

2. Son cuotas ordinarias las que tengan por objeto recaudar los medios económicos necesarios para atender las obligaciones de la Junta que estén previstas en los presupuestos aprobados por la asamblea general.

El resto se considerarán cuotas extraordinarias.

3. El pago habrá de efectuarse en plazo no superior a quince días hábiles, desde que se requiera para ello por el consejo rector, produciendo el impago en dicho plazo las siguientes consecuencias, todo de conformidad con lo preceptuado en los artículos 1100, 1101, y 1108 del código civil:

- Recargo en el importe de la cuota exigida, de un interés de demora igual al interés legal vigente.
- Con independencia del recargo y de que se siga devengando el interés descrito en el punto anterior, el consejo rector optará por:

1º- Instar el cobro por la vía de apremio, siendo de cuenta del miembro moroso todos los gastos que ello ocasione.

2º- Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándose los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que le sean imputables.

3º- Instar la expropiación de sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

Se girará derrama a los propietarios sometidos a reparcelación forzosa, al objeto de la posterior liquidación en el proyecto de reparcelación.

**Artículo treinta y siete-bis: Gestión de fondos:**

1. Los fondos de la Junta de Compensación se depositarán en el establecimiento bancario designado por el consejo rector, a nombre de la Junta de Compensación.
2. Para disponer de fondos de la misma será preceptiva la intervención mancomunada de dos miembros del consejo rector, debiendo ser en todo caso uno de ellos el presidente o vicepresidente.

**Artículo treinta y ocho: Contabilidad y rendición de cuentas:**

1. La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en todo momento pueda darse razón de las operaciones hechas y se deduzcan de estos las cuentas que se deben rendir.

2. La contabilidad estará a cargo del tesorero o, en su caso, del secretario del consejo rector bajo la supervisión del presidente o el vicepresidente.

3. Trimestralmente, serán presentadas a la empresa Arrebola&Perea S.L. Con objeto de comprobar el estado de las mismas, y que emita informe y/o certificación que será puesto a disposición de la asamblea general, así como, se realizará por la mencionada mercantil

Un informe anual con expresión como mínimo de: total ingresos, total gastos, relación impagos, estado contable.

**CAPÍTULO SEXTO  
RÉGIMEN JURÍDICO**

**Artículo treinta y nueve: Ejecutividad:**

Los acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta serán ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y acciones

que procedan.

**Artículo cuarenta: Recursos:**

1. Los socios de la Junta de Compensación podrán formular reclamaciones ante la asamblea general contra los acuerdos del consejo rector dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la fecha de notificación de estos, debiendo resolver la asamblea general en término de treinta días, igualmente hábiles, a contar desde la formulación del recurso. Transcurrido el plazo sin contestación expresa se entenderá denegada la reclamación.

2. Contra los acuerdos de la asamblea general se podrá formular el correspondiente recurso de alzada ante el órgano competente del Excmo. Ayuntamiento de Iznájar, de acuerdo con lo previsto en el art. 114 de la ley 30/92 de 26 de noviembre, de procedimiento administrativo común.

Dicho recurso deberá interponerse ante la administración actuante en el plazo de un mes, si el acto fuera expreso, y si no lo fuera, el plazo será de tres meses y se contará para el solicitante y otros posibles interesados a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con el párrafo precedente, se produzcan los efectos del silencio negativo.

Los recursos podrán presentarse, en los registros de los órganos administrativos a que se dirijan; en los registros de cualquier órgano administrativo que integran la administración local de rute; en las oficinas de correos, así como en cualquier otro que establezcan las disposiciones vigentes.

3. Procederá necesariamente la desestimación del recurso, siempre que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- Versar sobre materias ajenas a la competencia y ámbito de la Junta de Compensación.
- Haber votado el socio recurrente por sí o por representación, a favor de la adopción del acuerdo impugnado.

4. Los acuerdos de la asamblea general y del consejo rector, serán considerados definitivos, si no fueren impugnados en plazo y condiciones señalados en los párrafos anteriores.

5. Los acuerdos de la Junta son ejecutivos y la interposición de los recursos señalados no suspenderá su ejecución, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso.

- Art. 114 Ley 30/1992, pac:

“ 1. Las resoluciones y actos a que se refiere el artículo 107.1, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en alzada ante el órgano superior jerárquico del que los dictó. A estos efectos, los tribunales y órganos de selección de personal al servicio de las administraciones públicas y cualesquiera otros que,

En el seno de estas, actúen con autonomía funcional, se considerarán dependientes del órgano al que estén adscritos o, en su defecto, del que haya nombrado al presidente de los mismos.

2. El recurso podrá interponerse ante el órgano que dictó el acto que se impugna o ante el competente para resolverlo.

Si el recurso se hubiera interpuesto ante el órgano que dictó el acto impugnado, este deberá remitirlo al competente en el plazo de diez días, con su informe y con una copia completa y ordenada del expediente.

El titular del órgano que dictó el acto recurrido será responsable directo del cumplimiento de lo previsto en el párrafo anterior”.

- Artículo 115 Ley 30/1992, pac:

“ El plazo para la interposición del recurso de alzada será de un mes, si el acto fuera expreso.

Si no lo fuera, el plazo será de tres meses y se contará, para

solicitante y otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme a todos los efectos.

2. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de tres meses. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución, se podrá entender desestimado el recurso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 43.2, segundo párrafo.

3. Contra la resolución de un recurso de alzada no cabrá ningún otro recurso administrativo, salvo el recurso extraordinario de revisión, en los casos establecidos en el artículo 118.1.”

## CAPÍTULO VII DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

### Artículo cuarenta y uno: Disolución de la Junta de Compensación:

1. La disolución de la Junta de Compensación se producirá por las siguientes causas:

- A) Por mandato judicial
- B) Por acuerdo de la asamblea general, cuando se hayan cumplido los fines para los que fue creada.

2. En todo caso, la disolución de la Junta de Compensación requerirá para su efectividad la aprobación por el ayuntamiento previo acuerdo de más del 50% de las cuotas de participación. No procederá la aprobación de la disolución mientras no conste la aceptación de las obras de urbanización y de los terrenos objeto de cesión por parte del ayuntamiento; asimismo, también deberá constar el cumplimiento de las obligaciones pendientes.

3. Del acuerdo municipal de aprobación de la disolución de la Junta se dará traslado al registro de entidades urbanísticas colaboradoras, para su debida constancia.

### Artículo cuarenta y dos: Liquidación de la Junta de Compensación:

1. Disuelta la Junta de Compensación tendrá lugar la liquidación de la misma que habrá de efectuarse con arreglo a las siguientes reglas:

- A) El consejo rector procederá a la liquidación, de acuerdo con las instrucciones recibidas de la asamblea general.
- B) Los bienes, derechos, metálico o cargas que resulten de la liquidación final, así como el patrimonio común, si lo hubiere, habrán de repartirse entre los socios en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

#### Disposición final

1. Los presentes estatutos, una vez aprobados e inscritos en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras, tendrán naturaleza obligatoria para la administración y para los miembros de la junta.

2. Cualquier modificación de los estatutos que sea acordada por la asamblea general requerirá la aprobación de la administración actuante y su inscripción en el mencionado registro.

3. Prohibición de interdictos, tanto de los miembros de la Junta respecto de las decisiones de la Junta de actos posesorios como para actos de ejecución de obras de urbanización, por la propia naturaleza de los procedimientos en los que estamos, así como por la facultad fiduciaria de disposición de las fincas a favor de la junta.

Todo ello sin perjuicio de las acciones judiciales que por daños o perjuicios procedieren.

4. Periodo transitorio: hasta tanto no sea constituida la Junta de Compensación, los propietarios promotores del establecimiento del sistema estarán facultados para realizar cuantos actos sean necesarios para tal fin.

#### Disposición adicional

En todo lo no previsto en los presentes estatutos, se estará a lo que disponga en la materia la ley 7/2002 de ordenación urbanística de Andalucía, el reglamento de gestión urbanística, el real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, y las demás disposiciones generales sobre urbanismo aplicables, y en su defecto la ley de régimen jurídico de las sociedades anónimas.

## BASES DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ARI SUN 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IZNÁJAR

### ÍNDICE

1. Ámbito de ejecución y sistema de actuación.
2. Momento al que han de referirse las valoraciones.
3. Criterios de valoración de las fincas aportadas.
4. Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de las mismas.
5. Criterios de valoración de edificaciones, obras, instalaciones y otros derechos.
6. Criterios de valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras.
7. Criterios de valoración de las fincas resultantes.
8. Reglas para la adjudicación de fincas resultantes.
9. Incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la junta de compensación.
10. Afección real de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.
11. Forma y plazo en la que los miembros de la junta de compensación han de realizar sus aportaciones.
12. Gastos de urbanización.
13. Procedimiento para contratar las obras de urbanización.
14. Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.
15. Edificación de las parcelas resultantes.
16. Cesión de terrenos al Excmo. Ayuntamiento de Iznájar y obras de urbanización.

### Base I: Ámbito de ejecución y sistema de actuación

1. Las presentes bases, una vez presentadas al Excmo. Ayuntamiento de Iznájar, se tramitarán en la forma prevista en el art. 130, 131 de la L.O.U.A., así como lo dispuesto en los arts. 161 y ss. Del reglamento de gestión urbanística, regulando todas las actuaciones a realizar en la unidad de ejecución 3 de las normas subsidiarias para su desarrollo urbanístico, estableciendo las normas y criterios que han de regir la actuación de la Junta de Compensación, en orden a la equidistribución entre sus miembros de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística. En desarrollo de estas bases, redactadas a iniciativa de más del 50 por 100 de la propiedad de la superficie del citado sector, la Junta de Compensación procederá a redactar y aprobar el correspondiente proyecto de reparcelación.

\*Delimitación de la unidad de ejecución:

La superficie total de la unidad es de 11347.72 m<sup>2</sup>., según ficha urbanística.

#### Situación geográfica.

El área de reforma interior 6 de Iznájar, se configura como un polígono irregular, que limita al norte con un sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial, al oeste y el sur con el paseo José Montilla, y al este con la carretera n331.

Se trata de un vacío, delimitado en su perímetro oeste, sur y este por viarios de diferente consideración, y en su norte por taludes que conforman una separación física con respecto al mencionado sector de suelo urbanizable.

El levantamiento topográfico realizado viene a confirmar la superficie del sector establecida en la ficha urbanística del sector: 11.347,72 m<sup>2</sup>.

Al Excmo. Ayuntamiento de Iznájar le corresponde la fiscalización de toda la actuación urbanística y la recepción de los terrenos de cesión obligatoria.

**Base II: Momento al que han de referirse las valoraciones:**

De conformidad con lo establecido en la Ley 8/2007 del suelo, arts 20 a 27.

**Base III: Criterios de valoración de las fincas aportadas:**

1. Los terrenos que conforman la unidad de ejecución ARI SUNC 6, están clasificados como suelo urbano no consolidado según la L.O.U.A.
2. La participación de los propietarios se determinará en función de la superficie aportada, de acuerdo con el art. 86 del reglamento de gestión urbanística. La superficie aportada ha sido determinada por el levantamiento topográfico realizado teniendo en consideración la realidad física, los títulos de propiedad y la información catastral.
3. Para la valoración de los bienes y derechos se aplicarán los criterios establecidos en el real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, pudiéndose concretarse otros cuando así se acuerde en la asamblea general, y sea alcanzada la unanimidad de las cuotas representativas de los miembros de la Junta de Compensación, tal y como prescribe la legislación vigente.
4. De conformidad con el art. 103.3 del R.G.U. y RD 1093/1997, se dará prevalencia a las superficies reales sobre las inscritas en el registro de la propiedad, caso de existir diferencias entre la superficie real y la registrada, debiéndose acreditar con los informes topográficos pertinentes.
5. La Junta de Compensación podrá, mientras no se adjudique definitivamente las parcelas de resultado y por acuerdo de la asamblea, modificar la asignación de cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales de medición. Los errores materiales de medición deberán ser debidamente justificados como mínimo con expresión de los mismos medios técnicos utilizados para el levantamiento topográfico realizado.
6. En el cómputo total de las cuotas de participación, se contabilizarán la de los propietarios del suelo comprendido en la unidad que se hayan incorporado al sistema; por tanto, aquellos que resulten reparcelados forzosamente, expropiados, o no aporten sus fincas, tendrán su cuota proporcional a la superficie de su propiedad, si bien el resto de miembros de la Junta se repartirá proporcionalmente sus impagos hasta la liquidación provisional, donde serán resarcidos.

**Base IV: Criterios de valoración de derechos reales sobre fincas, servidumbres prediales y derechos personales constituidos conforme a ley:**

1. Si el gravamen es compatible con la ejecución del planeamiento, por el principio de subrogación real, pasará el mismo a gravar la finca de resultado sin mermar su valor art. 122.2 del R.G.U.

2. Si el gravamen fuere incompatible con la ejecución del planeamiento, el proyecto de reparcelación así deberá declararlo, y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3. Queda facultado expresamente el consejo rector de la Junta de Compensación, para propiciar, convenir y cumplir cualquier acuerdo a que pudiere llegarse con los titulares y afectados de ta-

les derechos respecto a su indemnización, extinción o incluso su modificación si ello fuere posible.

**Base V: Criterios de valoración de edificaciones, obras, instalaciones y otros derechos.**

1. Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes bases y estatutos en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder ejecutar el instrumento de planeamiento, por ser incompatibles con este.

2. Aquellas se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los titulares interesados con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de gasto de urbanización.

3. Las valoraciones que fueren pertinentes se efectuarán de conformidad con lo establecido en el real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

4. queda facultado expresamente el consejo rector de la Junta de Compensación, para propiciar, convenir y cumplir cualquier acuerdo a que pudiere llegarse con los titulares y afectados de tales derechos respecto a su indemnización, extinción o incluso su modificación si ello fuere posible.

5. No serán indemnizables en ningún caso, aquellas plantaciones, instalaciones, construcciones y usos que no fuesen legales de conformidad con la legislación urbanística vigente. En virtud de lo dispuesto en el art.21 del real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo se entiende que las edificaciones o construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

**Base VI: Criterios de valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras:**

Para la adjudicación de terrenos a empresas urbanizadoras, la asamblea general aprobará convenio con el urbanizador por medio del cual se determinará la contrapartida.

**Base VII: Criterios de valoración de las fincas resultantes:**

1. Se estará a los criterios establecidos por el real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo de suelo.
2. Sin perjuicio de lo anterior, y en todo caso, los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad, podrán fijar coeficientes de uso y homogeneización que estimen por convenientes, siempre y cuando no sean contrarios a ley.
3. La valoración de los inmuebles que se construyan cuando la Junta esté autorizada para edificar, se concretarán dado el caso, en correspondiente sesión de la asamblea.
4. El aprovechamiento privado adjudicable a cada miembro de la junta, se valorará asignando a cada metro cuadrado de techo, cualquiera que sea su uso o tipología una unidad de valoración.

El aprovechamiento privado adjudicable a cada miembro de la junta, se valorará asignando a cada metro cuadrado de techo, cualquiera que sea su uso o tipología, una unidad de valoración.

**Base VIII: Reglas para la adjudicación de fincas resultantes:**

Como regla general, la adjudicación de las fincas resultantes a los propietarios de suelo se efectuará en proporción a sus respec-



tivas cuotas de participación, y con arreglo a las siguientes:

A) Siempre que sea posible y no fuere contradictorio con otros criterios adoptados por más del 50% de las cuotas de participación de la Junta de Compensación, se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo al de las fincas aportadas en origen.

B) Cuando la superficie bruta de fincas de algunos de los miembros de la Junta no permita la adjudicación de fincas de resultado independientes, se intentará compensar a metálico siempre y cuando así lo proponga el afectado y sea aprobado por más del 50% de las cuotas de participación; caso contrario se formarán correspondientes proindivisos.

Lo mismo será de aplicación en caso de excesos.

C) En ningún caso podrá adjudicarse como finca independiente superficies inferiores a la parcela mínima, que no se adecuen al planeamiento.

D) A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, el derecho de la Junta se transformará parcialmente en un derecho a compensación económica, que representará una reducción porcentual en la adjudicación in natura.

E) Sin perjuicio de lo anterior, y en todo caso, los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad, podrán fijar coeficientes de uso y homogeneización que estimen por convenientes, siempre y cuando no sean contrarios a ley.

F) Cuando en la unidad reparcelable estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan. Si se trata de fincas que sólo están parcialmente edificadas, sólo será aplicable lo dispuesto anteriormente a la parte de la finca que esté edificada, pudiendo segregarse la superficie libre siempre que esta cumpla las medidas de parcela mínima.

G) Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, siempre que concurren las circunstancias establecidas en el art. 90 del reglamento de gestión urbanística.

H) el aprovechamiento urbanístico, una vez deducidas las cesiones a favor del ayuntamiento o en su caso de otras administraciones públicas, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación entre los propietarios que se hubieran integrado en la Junta de Compensación.

Para la fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación, se fijan tres criterios atendiendo a los diversos momentos de desarrollo del sistema:

A) Criterio inicial: se aplicará inicialmente el criterio de determinar las cuotas con arreglo a la superficie bruta de las fincas de origen determinadas en el levantamiento topográfico realizado, atendiendo, para los propietarios de fincas incluidas en la unidad de ejecución, a su superficie real y, para quienes por reserva o adquisición son titulares de fincas especiales de aprovechamiento, a la superficie equivalente para generar tal aprovechamiento; tales cuotas iniciales se fijan a los solos efectos de aprobar las reglas de valoración de los derechos aportados, que a su vez fijarán el criterio provisional.

B) Criterio provisional: tras la fijación de las cuotas de participación con arreglo al criterio inicial y con anterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación, las cuotas o porcentajes vendrán determinados por los derechos que a cada propietario correspondan como consecuencia de la valoración provisional que se

haga de las fincas y derechos sobre aprovechamientos aportados. Si no se adoptase ningún acuerdo en tal sentido, se entenderá que se asumen las cuotas iniciales como provisionales y que se acepta el criterio de superficie para valorar los derechos aportados. Dichas cuotas se aplicarán provisionalmente hasta la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, en que se fijarán tales cuotas con arreglo al criterio definitivo.

C) Criterio definitivo: las cuotas vendrán determinadas por los aprovechamientos adjudicados a cada propietario en el proyecto de reparcelación cuando alguna de las fincas aportadas a la Junta de Compensación hubiera sido objeto de doble inmatriculación, fuera de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida y, de conformidad con el artículo 10 del real decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, se aplicarán las siguientes reglas:

A) En caso de fincas doblemente inmatriculadas, se considerarán interesados en el proceso los titulares registrales, lo que supondrá el mantenimiento de la situación de doble inmatriculación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su posterior inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.

B) Cuando la finca de origen fuera de titular desconocido, la finca de resultado se adjudicará provisionalmente y se inscribirá a favor de la administración actuante, con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma.

Si el titular de la finca de origen estuviera en ignorado paradero, la defensa de sus intereses durante el proceso, corresponderá al ministerio fiscal, salvo que el ausente tuviera designado representante con facultades suficientes.

C) Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso, la finca de resultado se adjudicará y se inscribirá a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.

En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, la propiedad se conceptuará litigiosa o dudosa conforme a lo dispuesto en el artículo 103.4 del reglamento de gestión urbanística, siendo la administración actuante la que asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades en litigio a efectos de la tramitación del expediente. En el caso de ser litigioso y constar en el registro de la propiedad anotación preventiva de demanda de propiedad, se estará a lo dispuesto en el artículo 10.3 del real decreto 1.093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística. En todo caso el carácter litigioso o dudoso viene referido a una superficie concreta, los efectos de la controversia no atañen al resto de la finca o fincas afectadas.

#### **Base IX: Incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.**

1. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará a la Junta de Compensación para una de las siguientes alternativas:

A) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos

de dichos miembros adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan según los criterios de adjudicación que determinen la asamblea general, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

B) Expropiar sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

2. Son causas de expropiación/reparcelación forzosa:

1. Negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, en la forma prevista en los estatutos.
2. Negativa o dilación a efectuar la efectiva cesión de terrenos previstos en el estudio de detalle.
3. Negativa a facilitar el acceso necesario para la efectiva realización de las obras de urbanización, salvo cuando el órgano competente hubiere ordenado la paralización de las obras de urbanización en la citada propiedad.
4. En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones señaladas en los estatutos, una vez que ello esté debidamente acreditado en asamblea general.

**Base X: Afección real de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución:**

1. Los terrenos comprendidos en la presente unidad de ejecución, una vez aprobada la iniciativa del sistema de compensación, quedan directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes a dicho sistema, lo que se hará constar en nota marginal en el registro de la propiedad.

2. Las fincas resultantes del proyecto de reparcelación quedarán gravadas con carácter real al pago de los costes de urbanización que proporcionalmente correspondan a cada finca, siendo ello expresado en la cuenta de liquidación provisional. No obstante podrán concentrarse las cargas que afecten a parcelas de un mismo propietario, liberando a alguna o algunas de ellas, siempre que su valor urbanístico sea superior a dichas cargas.

En ningún caso quedarán gravadas las fincas que en el proyecto de reparcelación hayan sido reservadas para hacer frente mediante su venta a los gastos de urbanización, siendo en cualquier caso, la suma de las obligaciones de todos los propietarios el gravamen establecido como consecuencia de la suma de las cargas que hayan de soportar las fincas referenciadas.

**Base XI: Forma y plazos en los que los miembros de la Junta de Compensación han de realizar sus aportaciones**

1. Cuantos gastos ocasione la ejecución del sistema serán sufragados por la Junta de Compensación mediante aportaciones en metálico que harán los propietarios, cualquiera que sea el origen y naturaleza del gasto, a excepción de los propietarios que hayan optado por compensar los costes de urbanización que les sean imputables por la cesión de terrenos edificables, de conformidad con lo establecido en el art. 130.2ª) de la L.O.U.A.

2. Igualmente, y mediante acuerdo entre el propietario y el consejo rector de la Junta de Compensación, el pago en metálico podrá sustituirse de manera total o parcial por la transmisión que el propietario haga a la junta, de terrenos edificables incluidos en la unidad de ejecución de un valor equivalente a los costes de urbanización que correspondan a dicho propietario.

**Base XII: Gastos de urbanización:**

1. Los costes de urbanización serán satisfechos por todos los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas de participación, conforme a lo establecido en los estatutos.
2. Se estimarán como costes de urbanización los establecidos en el art.113 de la L.O.U.A. Y en general, todos los gastos de

cualquier índole que se generen en la fase de planeamiento y gestión, así como por la adecuada ejecución de la

Urbanización, incluidos los gastos de conexión a las redes generales de suministro, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

3. Los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía en la parte que conforme a normativa no deba de ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por el ayuntamiento.
4. Se considerarán así mismo gastos de urbanización, aquellos efectivamente realizados por los propietarios que sean conformes con el proyecto de urbanización que se realice, siendo por cuenta de la dirección técnica la elaboración de un informe de valoración de las infraestructuras existentes susceptibles de ser regularizadas.

**Base XIII: Procedimiento para contratar las obras de urbanización:**

1. La asamblea general, de acuerdo con las facultades de que dispone según los estatutos, deberá acordar la adjudicación de las obras con la empresa que estime más solvente, técnica y económicamente, pudiendo realizarse en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la junta, con los requisitos y efectos contemplados en bases y estatutos.
2. El contrato de ejecución de obras deberá contener entre otras, las siguientes cláusulas:

- El compromiso de la empresa de ajustarse en plazo y modo de ejecución a los proyectos de urbanización y de facilitar la acción inspectora de la administración actuante y del consejo rector de la Junta respecto de las obras.
- Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.
- Modo y plazos de abono por la Junta de las cantidades adeudadas por la obra realizada.

- La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, las cuales no serán devueltas hasta que no se hayan recibido definitivamente las obras.

**Base XIV: Financiación de las obras de urbanización:**

1.- A demás de las cuotas que deberán abonar los miembros de la junta, los créditos y otras fuentes de financiación previstas en los estatutos, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que, en su caso, se hubiesen reservado con este fin en el proyecto de reparcelación.

2.- Las fincas resultantes del acuerdo de reparcelación definitivo quedarán gravadas, con carácter real, en garantía de pago de los gastos de urbanización por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional y, en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, según lo establecido en los art. 129 de la LOUA y 178 del reglamento de gestión urbanística.

3.- Esta afección se podrá cancelar a instancia de parte interesada mediante solicitud en la que se acompañe certificación de la

Junta de Compensación de estar pagados totalmente los costes de urbanización correspondientes a la finca de la que se trate, certificación que la Junta no podrá expedir en tanto no hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante.

#### **Base XV: Cesión de las obras de urbanización**

La cesión de las obras de urbanización y, en su caso, dotaciones ejecutadas sobre los terrenos que deban ser adjudicados al Excmo. Ayto. de Iznájar, se efectuarán por la Junta de Compensación a favor de la administración actuante en un plazo no superior a cuatro meses, según establece el art. 154 de la LOUA, contado desde su recepción definitiva por la junta.

Dicha recepción podrá ser parcial siempre que se refieran a aquellas partes de las obras susceptibles de ser ejecutadas por fases, que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento y conforme a lo previsto en el art. 154 apartado 7º de la L.O.U.A.

Las cesiones indicadas serán formalizadas en acta que suscribirán la administración actuante y la Junta de Compensación.

#### **Base XVI: Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas:**

1. En defecto de acuerdo adoptado por al menos el 50% de las cuotas de participación de la Junta de Compensación, en caso de producirse beneficios o pérdidas, estos serán distribuidos entre los interesados en la unidad de ejecución en proporción a las cuotas de participación que ostenten sus miembros en el momento de generarse aquellos. Dicha proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta de Compensación.

2. Los miembros de la Junta de Compensación responden de las deudas de la misma y de las deudas que cada miembro contraiga directamente con la junta, únicamente con las fincas aportadas o con su aprovechamiento, y en su caso, con las que se le adjudiquen en proporción a sus derechos.

3.- Salvo acuerdo o pacto en contrario, el alcance de las obligaciones de urbanización en el sistema será el establecido en la L.O.U.A., con expresa mención al reintegro de las cantidades en metálico a quienes las hubiesen anticipado con los gastos que hubieren

Comportado, incrementadas con el interés legal correspondiente por el plazo transcurrido, del mismo modo serán de aplicación las determinaciones establecidas en los artículos 98 al 100 del reglamento de gestión urbanística en lo referente a indemnizaciones y cuenta de liquidación.

#### **Base XVII: De los supuestos de compensación a metálico de las diferencias de adjudicación.**

1.- Las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, se valorarán al precio de las parcelas resultantes y se incluirán en la cuenta de liquidación provisional del proyecto para ser compensadas en la misma, como indemnizaciones a quienes correspondan.

2.- También se incluirán en dicha cuenta, para ser compensados como diferencias de adjudicación, los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios por virtud de lo dispuesto en el art. 100 del reglamento de gestión urbanístico.

3.- Se incluirán también los derechos de los partícipes inferiores al 15% del valor de la finca a adjudicar.

#### **Base XVIII: De los criterios de valoración de las fincas resultantes:**

La valoración de las fincas resultantes se determinará, en primer lugar, por acuerdo entre los propietarios según las mayorías

requeridas por la L.O.U.A. Y demás normativa aplicable para la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. Tal acuerdo deberá ajustarse a criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones. De no mediar acuerdo entre los propietarios para la valoración de las fincas resultantes, se estará a las reglas que se establecen en la el real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo .

#### **Base XIX: De las reglas de adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a los bienes y derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere:**

1.- La adjudicación de las fincas a los miembros de la junta, se efectuará en primer lugar, con arreglo a lo convenido por los interesados, según las mayorías requeridas por la LOUA para la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, siempre que no sea contrario a la ley o al planeamiento y no ocasione perjuicio al interés público o a terceros.

2.- De no mediar acuerdo entre los propietarios, las adjudicaciones de fincas se efectuaran en proporción a los bienes y derechos aportados, con sujeción a las normas establecidas en los artículos 88 y siguientes del reglamento de gestión.

3.- De concurrir alguno de los requisitos del artículo 103 de la LOUA. La reparcelación podrá ser económica, siempre que así lo acepten los propietarios que representen el 50 por 100 de la superficie total de la unidad de ejecución, y de forma expresa, para evitar la constitución de proindivisos.

4.- Por su parte el artículo 102.1e) de la LOUA establece claramente que cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso, cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones.

5.- En cualquier caso, se procurará la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios, que será preferible a la adjudicación en proindiviso.

A fin de evitar proindivisos y siempre que la participación de un miembro no permitiese adjudicarle una finca independiente, la diferencia de adjudicación le será tomada en metálico.

6.- Toda la superficie que con arreglo al plan sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación de forma independiente o en cuotas indivisas dado el caso, en el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación, siendo válida también la adjudicación a la propia junta.

7.- Cuando se hubiere acordado que el pago por la aportación de empresa urbanizadora incorporada a la Juntase efectúe en solares o fincas resultantes, estas se adjudicarán libre de cargas y gravámenes, una vez sufragados los costos correspondientes, salvo que se acordase la afectación de algunas de las mismas a la correcta ejecución de las obras. Tal circunstancia deberá tenerse en cuenta en la contratación de la obra.

#### **Base XX: Edificación de las parcelas resultantes:**

1.- Las fincas o parcelas de resultado, podrán ser edificadas una vez hayan adquirido la condición de solar y se obtenga la correspondiente licencia municipal de obras o, en su caso, y de acuerdo con lo establecido en la L.O.U.A., simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización, con los requisitos legalmente establecidos para este caso.

2.- La Junta podrá exigir a los propietarios que inicien obras de edificación garantías suficientes que permitan reparar los desperfectos que pudieran producirse en las obras de urbanización.

3.- En el supuesto de que los miembros de la Junta formularan solicitud de licencias de nueva planta para edificar en las parcelas resultantes de la reparcelación, deberán comunicarlo previamente al consejo rector y acreditar ante la Junta de Compensación, mediante certificación expedida por el secretario de la propia junta, que están al corriente en el pago, tanto de los gastos ordinarios como extraordinarios como de urbanización. El consejo rector podrá imponer las condiciones y garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas del peticionario frente a la junta, sin perjuicio del otorgamiento de licencias con sujeción a lo dispuesto en la LOUA.

#### Base XXI: Cesión de terrenos al Excmo. Ayuntamiento de Iznájar; obras de urbanización:

1. El acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación, producirá la cesión en pleno dominio y libre de cargas a la administración actuante, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita de conformidad con el mencionado proyecto, ello sin perjuicio de que la Junta de Compensación y la empresa encargada de las obras de urbanización puedan ocupar con objeto de ejecutar dichas obras, los terrenos objeto de cesión hasta la recepción definitiva de las obras.

2. La Junta de Compensación solicitará al ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización una vez terminadas, acompañando a la solicitud el correspondiente certificado final de obras.

El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el municipio acuerde dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más; dicho acuerdo de prórroga deberá ir motivado conforme a lo establecido en el art. 154.5 de la L.O.U.A.

3. Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que esta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la ley, quedando el solicitante relevado de su deber de

conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía a que se refiere el apartado 6 de esta base.

4. Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones referidas anteriormente, serán formalizadas mediante correspondiente acta suscrita entre el Excmo. Ayuntamiento de Iznájar y la Junta de Compensación.

5. Hasta tanto el ayuntamiento no recepcione los terrenos y servicios aludidos, la conservación de los mismos correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterios de proporcionalidad entre los miembros de la Junta de conformidad con el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

6. El periodo de garantía para responder de los defectos en las obras de urbanización por la Junta ante el ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de recepción de las obras por parte de este.

De igual modo y de conformidad con lo preceptuado en el art. 130 de la L.O.U.A., se adjunta al presente:

#### A) Previsión de incorporación de los propietarios:

| Propietarios            | Sup. M2          | Ref.catastral | Sup top.m2       |
|-------------------------|------------------|---------------|------------------|
| Miguel Pérez Aguilera   | 1.545,00         | 212,00        | 1.294,46         |
| Francisco Matas         |                  |               | 1.690,12         |
| Jesús Sancho López      | 577,00           | 210,00        | 1.902,40         |
| Manuel Rabasco Sánchez  |                  |               | 861,99           |
| Salvador Quintana Luque | 502,00           | 249,00        | 387,70           |
| Juan Aguilera Lopez     | 1.814,00         | 211,00        | 903,03           |
| Los Iznajeños           | 6.375,00         | 209,00        | 4.093,49         |
| MOPU                    |                  | 9.001,00      | 214,53           |
| <b>Total</b>            | <b>10.813,00</b> |               | <b>11.347,72</b> |

La primera superficie (10.813 m2) se refiere a la superficie establecida en las cédulas catastrales, y la segunda al levantamiento topográfico realizado e incorporado en el estudio de detalle, en virtud de las determinaciones del plan general de ordenación urbana de Iznájar, primará la realidad, por lo tanto de cara a la consideración de las propiedades se tendrá en consideración la medición obtenida en el levantamiento topográfico.

Identificación de los propietarios que constituyen la iniciativa:

| Propietarios                                 | C.I.F.    | Dirección                        | Superficie m2   | Adjunta Columnal         |
|--|-----------|----------------------------------|-----------------|--------------------------|
| Materiales de Construcción Los Iznajeños S.L | B14371697 | Cuesta Colorá s/n Iznájar        | 4093.49         | Escritura de compraventa |
| Francisco Matas Muñoz                        | 30468606t | Fuente Nueva 13 Iznájar          | 1690.12         | Escritura de compraventa |
| Salvador Quintana Luque                      | 24202845z | C/ 9 de junio de 1910 de Iznájar | 387.7           | Escritura de segregación |
| Miguel Aguilera Pérez                        | 75673319f | Calvario 1, b 3                  | 1294.46         | Escritura de compraventa |
| Manuel Rabasco Sánchez                       | 34019728z | Dr. Molina López 12              | 861.99          | Escritura de compraventa |
| Jesús Sancho López                           | 34013087c | Dr. Molina López 18              | 1902.4          | Escritura de compraventa |
| Juan Aguilera López                          | 25290305b | Lanzas Torres 12                 | 903.03          | Escritura de compraventa |
|  |           | <b>Total</b>                     | <b>11133.19</b> |                          |

A) Previsión de propietarios que no desean incorporarse, optando por la expropiación de sus terrenos:

En consideración a la oferta de adquisición detallada en los presentes estatutos, elaborada la valoración de conformidad en lo dispuesto en el real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo que valora el suelo en función de su estado de transformación urbanística y no por las expectativas de mercado, consideramos que ningún propietario solicitará la expropiación.

El valor del suelo bruto es: 11347,72 x 23.40 € = 265536.65 €  
Aprovechamiento lucrativo estimado: 8.215,75 uas.

Valoración del metro de solar neto resultante 166,03/m2.

Superficie suelo neto: 9265,41 m2.

C) Previsión de propietarios que quedan sujetos a reparcelación forzosa:

A priori, tras la consulta realizada a los propietarios, no se tiene información suficiente para determinar los propietarios que optarán por la reparcelación forzosa.

D) Garantías económicas prestadas (no inferior al 7% gastos urbanización):

Los propietarios que suscriben la iniciativa del establecimiento del sistema de compensación ofrecen aportar, en los términos



que por el ayuntamiento se determine, garantías económicas para el desarrollo de los trabajos

Equivalentes al 7 por cien de los costes de urbanización o el porcentaje que el ayuntamiento determine, previamente a la publicación de la aprobación definitiva de las presentes bases.

Constituida la Junta de Compensación, dichas garantías serán sustituidas por otras de igual importe conforme a las cuales, el avalado pase a ser dicho ente colaborador, teniendo consideración de gastos de urbanización los que de la constitución y mantenimiento de dichas garantías se deriven.

Si bien, el ayuntamiento de Iznájar, podrá determinar como garantía las fincas objeto de la unidad de ejecución.

E) Justificación solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa.

El art. 130.2 de la ley 7/2002, de ordenación urbanística de Andalucía contempla la documentación que debe acompañar la iniciativa para el establecimiento del sistema, refiriéndose el apdo d) a la justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa.

No encontrando en dicho texto legal definición alguna de lo que debe entenderse por solvencia económica y financiera, ni de los medios adecuados para su justificación, debemos acudir, a falta de cualquier otra previsión que pudiéramos encontrar en el resto de normativa urbanística, estatal o autonómica, al real decreto legislativo 2/2000, de 17 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de contratos de las administraciones públicas (TRLCAP).

En este sentido, el art. 75 TRLCAP se refiere a la solvencia económica y financiera entre los requisitos para contratar con la Administración comprendidos en el título II de dicho cuerpo legal:

1.L a justificación de la solvencia económica y financiera del empresario podrá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:

A) Informe de instituciones financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

B) Tratándose de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o extracto de las mismas, en el supuesto de que la publicación de éstas sea obligatoria en los estados en los que aquéllas se encuentren establecidas.

C) Declaración relativa a la cifra de negocios global y de las obras, suministros, servicios o trabajos realizados por la empresa en el curso de los tres últimos ejercicios.

2. Si por razones justificadas un empresario no puede solicitar las referencias solicitadas, podrá acreditar su solvencia económica y financiera por cualquiera otra documentación considerada como suficiente por la administración. La presente iniciativa se encuentra suscrita en su mayor parte por personas físicas ajenas al negocio de la promoción inmobiliaria, son propietarios finalistas de suelo en su mayor parte, según se desprende de la relación de propietarios que se acompaña., por

Lo que difícilmente se pueden presentar los medios de acreditación a que se refiere el apartado 1 del artículo reproducido.

Por tanto, al amparo de lo dispuesto en el apdo. 2 de dicho precepto se garantiza la solvencia económica y financiera de la siguiente forma:

1. Según dispone el artículo 133 de la ley 7/2002, de ordenación urbanística de Andalucía en relación con el artículo 5 del real decreto 1.093/1997, de 4 de julio, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación lo que se hará constar en el registro de la propiedad a

instancia de la Junta y de estar incluida la finca en la actuación.

2. De acuerdo con lo previsto en el artículo 102.2.c) de la ley 7/2002, de ordenación urbanística de Andalucía y artículos 19 y 20 del R.D. 1.093/1997, de 4 de julio, las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por la administración. Como quiera que los promotores que suscriben la iniciativa reúnen todos ellos la condición de propietarios de suelo afectado, las bases de actuación establecen una doble garantía:

La nota marginal de inicio del expediente en el registro de la propiedad, una vez constituida la junta, que protege el resultado del instrumento de equidistribución de los posibles cambios de titularidad o establecimiento de cargas o gravámenes sobre las fincas, y la afección real de los solares resultantes al pago del coste de la ejecución, de forma que los promotores de la iniciativa garantizan con las fincas de su titularidad el buen fin de la actuación.

La justificación de la solvencia técnica de la ejecución viene garantizada por el equipo técnico responsable del desarrollo urbanístico del sector, según hoja de encargo profesional suscrita por los propietarios:

- Carmen Perea Romero. Abogada urbanista. Nº de colegiado 388 del Ilustre Colegio de Abogados de Lucena. Master en urbanismo.
- José Manuel Roque Cuéllar. Arquitecto. Nº de colegiado 5872 del Ilustre Colegio de Arquitectos de Sevilla.
- Antonio Perea Romero. Ingeniero Técnico Industrial. Nº de colegiado 2498 del Ilustre Colegio de ingenieros Técnicos de Córdoba. Master en Ingeniería de la Edificación.
- Ana María Nuñez. Arquitecta Técnica.
- Adrián Arrebola López. Licenciado en derecho. Especialista en Fiscal.
- M<sup>a</sup> Carmen Roque Cuéllar. Bióloga. Experta en medio ambiente.
- Fco. De Borja Arrebola López. Licenciado en Ciencias Políticas y Sociología. Licenciado en Ciencias de la Administración. Experto en urbanismo y ordenación del territorio. Urbanista. Asociado de la Asociación Española de Técnicos Urbanistas.
- Patrocinio Perea Romero. Graduado Social.
- Pilar Perea Romero. Técnico Superior Administración.

#### F) Plazos de ejecución

Se proponen los siguientes plazos:

- Constitución Junta de Compensación: 2 meses desde la aprobación definitiva de los estatutos y bases de la Junta de Compensación.
- Redacción y presentación a trámite del proyecto de reparcelación: 6 meses desde el anterior.
- Redacción y presentación a trámite del proyecto de urbanización: 2 meses desde la aprobación del p. De reparcelación.
- Contratación de las obras de urbanización: 6 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- Finalización obras de urbanización: en función del proyecto de urbanización.
- Solicitud recepción obras de urbanización a la administración actuante: 4 meses desde la terminación de las obras.

Iznájar a 28 de enero de 2010.- La Alcaldesa, D<sup>a</sup> Carmen Perea Romero.