

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Pozoblanco

Núm. 3.067/2019

La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria de fecha 8 de julio de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

“25. INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LOS ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DEL PP-R4.

Con fecha de 8 de enero de 2019 se evacúa informe por la Secretaría Accidental de la Corporación en el que se ponen de manifiesto la existencias de deficiencias en el borrador de proyecto de estatutos presentados en fecha 26 de julio de 2018 y que son objeto de comunicación al promotor de la iniciativa con fecha de 12 de febrero de 2019, comunicación que es recibida con fecha 14 de febrero de 2019.

Con fecha de 28 de enero de 2019 se solicita por la sociedad Cerro del Castaño SL, la ampliación del plazo concedido inicialmente. Ampliación otorgada mediante resolución de Presidencia expedida con fecha de 5 de febrero de 2019, y que rubricada el 8 de febrero de 2019, constando en expediente administrativo la recepción de la notificación practicada con fecha 14 de febrero de 2019.

Con fecha de 3 de abril de 2019 y número de asiento de registro de entrada 4557 se presenta escrito por los promotores de la iniciativa: Cerro del Castaño SL, Juan Fernández Fernández SL, Cercado de Ginés SL, y Fundación Hospital Jesús Nazareno. Vicente Castro Galbis en el que se interesa el establecimiento del sistema de compensación para el desarrollo del Plan Parcial PPR-4, acompañando un nuevo proyecto de estatutos y bases, un cuadro resumen de propietarios adheridos, no adheridos, documentos de adhesión de los propietarios que representan más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución, cuadro resumen de propietarios que prestan garantía económica, títulos acreditativos de la personalidad de los comparecientes, título de propiedad y notas simples registrales, plano de propiedades del Plan Parcial, carta expedida por el Banco Sabadell SA, justificación de la experiencia profesional de los intervinientes, cuadro resumen de estructura de propiedad incluida en el ámbito de la unidad de ejecución a efectos de notificaciones, y con relación a la prestación de garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que las mismas se van a materializar mediante prestación de garantía real sobre determinadas fincas registrales.

Visto informe de fecha 21 de mayo de 2019, emitido por el Secretario de la Corporación, donde se hace constar segunda propuesta sobre la iniciativa para el establecimiento del Sistema de Compensación del PP-R4 y cotejado el nuevo borrador de Estatutos y Bases de actuación, manifestándose en los siguientes extremos:

1. Promotores de la iniciativa.

-Cerro del Castaño SL, representada por don Antonio Torrico Herrero, con DNI 28.737.051T y domicilio en Madrid, calle Cea Bermúdez, número 54-2º-Drcha, que interviene en representación de la sociedad según resulta de la escritura de apoderamiento otorgada ante el Notario de Córdoba don Ángel-César Díez Giménez el día 25 de Febrero de 2017 con el número 474 de su protocolo.

-Juan Fernández Fernández SL, representada por don José María Fernández Fernández, con DNI 75.697.858-M y domicilio

en Pozoblanco (Córdoba), Carretera de Pedroche, km, 0,700, que actúa en su condición de Consejero Delegado de dicha entidad cuyas facultades resultan de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales, autorizada por la Notario doña Rocío García-Aranda Pez el día 21 de Julio de 2016 con el número 786 de su protocolo.

-Cercado de Ginés SL, representada por don Francisco Moreno Rodríguez, con DNI 30.193.780R y domicilio Carretera de Alcaracejos s/n -14400 de Pozoblanco (Córdoba), según escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorgada en Villanueva de Córdoba el día 25 de abril de 2002 (número 357 de protocolo), ante la Notario doña Gloria María Ramos Lizana.

-Fundación Hospital Jesús Nazareno, con CIF G14.852.503 y domicilio en calle Benedicto XV número 1, 14400 de Pozoblanco (Córdoba), representada por su Presidente don Santiago Cabello Muñoz con DNI 30.946.447Q, nombrado Patrono en Junta de Patronos, de fecha 30 de Junio de 2017, cargo que aceptó y ostenta desde citada fecha. Elevándose a público los acuerdos sociales de adaptación de Estatutos de la Ley 10/2005, de 31 de Mayo de Fundaciones de la Comunidad Autónoma de Andalucía, ante don Alberto Hita Contreras, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, con fecha 4 de Marzo de 2009, con el número 198 de su protocolo. La Fundación, presidida por el señor Alcalde, aportó la documentación necesaria en el expediente anterior.

2. Planeamiento que se ejecuta.

Esta petición se formula al amparo del artículo 130 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para la ejecución del Plan Parcial R-4 aprobado definitivamente, circunstancia que consta en los archivos municipales.

3. Los promotores son titulares de fincas cuya superficie sumada excede del 50% de la superficie del Sector.

El cuadro de este apartado concreta las fincas comprendidas en el Sector con expresión de su titular, superficie y mención del número de cada una en el Registro de la Propiedad. Se incorpora como anexo documental copia del plano 4.1.4 de estructura de la propiedad contenido en el Plan Parcial aprobado.

Las superficies consignadas se consideran provisionales quedando a reserva de las comprobaciones definitivas que se realizarán con ocasión de la redacción del Proyecto de Reparcelación.

En conjunto y según se comprueba con este mismo cuadro, los propietarios que promueven la iniciativa son dueños de fincas cuya superficie sumada asciende a 99.876,55 m<sup>2</sup>, lo que representa el 66,15 por ciento del total del Sector.

4. Verificación de la estructura de la propiedad.

Debe hacerse constar que la información que aparece en este apartado ha sido exhaustivamente verificada en el expediente precedente al que nos venimos refiriendo y en el que se comprobó por la oficina municipal que las propiedades acreditadas exceden ampliamente del mínimo legal exigido para proponer la iniciativa del 50%, por lo que entendemos ha de tenerse por cumplido el requisito del artículo 130.1.c) LOUA.

Entendemos que las exigencias de verificación absoluta de superficies contenidas en las páginas 6 y 7 del informe emitido con anterioridad han de referirse al estudio de propiedades que la Junta de Compensación deberá imperativamente realizar para el Proyecto de Reparcelación, todo ello de conformidad con los artículos 82, 83, 85 y 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuerpo normativo que impone en su artículo 103.3 la prevalencia de la cabida real sobre la escrituraria, por lo que las sugerencias del informe en cuanto a las pequeñas discrepancias advertidas resultarán de utilidad para la redacción del Proyecto de Reparcelación.

#### 5. Estatutos y Bases de Actuación.

Los propietarios que formulan esta iniciativa han redactado los Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación que se adjuntan a este escrito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2 LOUA.

Hemos examinado con detenimiento el informe recaído en el expediente precedente y se ha procedido a subsanar las deficiencias puestas de manifiesto en el mismo. Diferimos del informe y así se razona en su valoración de los apartados 2 y 4 del artículo 9 de los Estatutos.

##### 1. Denominación de la Junta.

Si bien la denominación aparecía en la portada de ambos documentos se incluye ahora en el artículo 1 de los Estatutos tal como se proponía en el informe.

##### 2. Domicilio.

Se incorpora un domicilio propuesto para la Junta, dado que se omitió en la primera propuesta de iniciativa por no estar decidido por los promotores.

##### 3. Artículo 4.2.a.

Se modifica en los términos propuestos por el informe.

##### 4. Artículo 9.2, y 9.4. Ofertas de adquisición y de compensación de costes de urbanización para propietarios no promotores.

El artículo 130 LOUA impone a los promotores de la iniciativa de compensación en sus apartados 2.A,d) y e) que formulen en su propuesta inicial una oferta de adquisición de sus terrenos y otra más por la que los destinatarios de la oferta puedan contribuir así a los gastos de urbanización que les corresponde mediante cesión de aprovechamiento a la Junta de Compensación.

En nuestro derecho la oferta está regulada en el artículo 1262 del Código Civil de manera que, unida a la eventual aceptación por la contraparte contractual, pueda así formarse el consentimiento recíproco.

Por tanto es de la naturaleza misma del mecanismo de la formación del consentimiento por oferta y aceptación que las partes fijan libremente los términos de una y otra, pues sin la libertad de pactos, no cabe consentimiento.

Esta libertad de pactos excluye en nuestra opinión la intervención de la administración actuante en la determinación cuantitativa de tales oferta y aceptación, por lo que ha de estarse a lo que una parte ofrece y otra, libremente, acepta o rechaza.

La eventual falta de aceptación de cualquiera de las ofertas no priva a los propietarios no promotores de ninguno de los derechos que la ley establece a su favor en el artículo 129 LOUA. Pueden pedir la expropiación, participar como interesados administrativos que son en la tramitación del Proyecto de Reparcelación, tanto en la fase preadministrativa en el seno de la Junta como en el procedimiento de ratificación que incoará el Ayuntamiento, Gozan pues de plenas garantías de audiencia para hacer valer sus derechos ante la Junta de Compensación, ante el Ayuntamiento como administración actuante y, en última instancia, ante los tribunales.

No obstante lo anterior es forzoso recalcar que la oferta de compensación de gastos de urbanización por aprovechamiento que fijamos en el 70% parece manifiestamente adecuada y se ha realizado con ánimo de que no pueda ser discutida razonablemente: es la oferta que la Agencia de Vivienda de Andalucía (A.V.R.A.-antes EPSA) realizaba con éxito a los propietarios en todas las localidades de Andalucía durante el tiempo de la pujanza del mercado inmobiliario, no obstante lo cual se mantiene en tiempos de evidente decaimiento del mercado inmobiliario de Pozoblanco. Es también la misma que realizaba antiguamente la empresa promotora de la Diputación de Córdoba conocida como

Grupo Cinco o Cincoros de la que forma parte el Ayuntamiento de Pozoblanco a través de su filial Cinconor, lo que permitirá fácilmente verificar que, en la actualidad las ofertas que realiza Grupo Cinco no bajan del 80% del aprovechamiento que corresponden al propietario.

##### 5. Artículo 13.

Se corrige el error padecido y se suprime el apartado por innecesario.

##### 6. Artículo 19.5.

Se modifica este apartado incorporando la remisión de los documentos de la convocatoria.

##### 7. Artículo 23.2.

Se modifica este precepto reconociendo derecho de voto al representante de la administración en el seno del Consejo Rector.

##### 8. Artículo 43,1.

Se adecúa el texto al artículo 117 de la L. 39/2015.

##### 9. Artículo 44.1.

Se modifica el plazo conforme al artículo 122.1 de la L. 39/2015.

##### 10. Base de Actuación 10.2.

Se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en el artículo 130 LOUA.

##### 11. Base de Actuación 12.2.

Se subsana el error padecido y se invoca la L. 39/2015.

##### 6. Plazos.

Los propietarios se obligan al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en los plazos previstos en el Plan Parcial.

##### 7. Garantías.

Los promotores reiteran la imposibilidad de conseguir un aval bancario y, ateniéndose al precedente y doctrina aplicados por el Ayuntamiento de Pozoblanco en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 29 de Septiembre de 2016, reproducimos lo dicho en la iniciativa de 26 de Julio de 2018.

Que con el fin de cumplir lo dispuesto en el artículo 130.2.A.g) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cuya virtud los promotores de la iniciativa han de prestar "garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar", los comparecientes vienen en exponer lo que sigue:

1. En el momento actual resulta de todo punto imposible conseguir una garantía en forma de aval bancario para dar cumplimiento a la norma que citamos por lo que, los comparecientes hacen suyas las razones de orden jurídico y material que sustentan el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 29 de Septiembre de 2016 por el que fueron aprobados los Estatutos y Bases de Actuación de la UE1 del PP I5A.

Aquel acuerdo se hace eco de los antecedentes existentes en otras administraciones municipales, señaladamente la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba por lo que, siguiendo aquellas directrices, se propone aplazar la constitución de la garantía al momento de formalizar la constitución de la Junta de Compensación en escritura pública, en forma de carga real, en la parte proporcional que corresponda en razón de su superficie, sobre cada una de las fincas adheridas, que posteriormente se transformaría en aval por la misma cantidad global, en la fase de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, debiendo estar constituido dicho aval antes del inicio de las obras de urbanización.

2. Por ello y en cumplimiento de los indicados criterios se propone constituir garantía real sobre las fincas incorporadas a la

Junta en el acto mismo del otorgamiento de la constitución de la Junta de Compensación, exigencia que se incorpora directamente en el artículo 12 de los estatutos cuya aprobación se propone.

También se propone y se hace constar en la base de actuación décima que el inicio de la obra de urbanización requerirá la constitución previa de aval bancario o garantía en dinero por el importe del siete por ciento de la obra de urbanización, sin cuya prestación no podrá iniciarse la obra, tal como también se exigió por el órgano municipal en el caso del Plan Parcial 1-5.

3. El informe municipal al que nos venimos refiriendo razona en su comentario al apartado 2 del artículo 9 de los Estatutos que el valor atribuible a los terrenos conforme a la base de datos catastral es de 7,93 € por metro cuadrado, debiendo tener en cuenta que, siguiendo el propio informe, las normas de valoración catastral consideran este valor como la mitad del valor de mercado.

Siendo así que la superficie sumada propiedad de los promotores de la iniciativa asciende a 99.876,55 metros cuadrados, su valor conjunto a razón de 7,93€/m<sup>2</sup>, ascendería a 792.021 euros, cantidad que excede de los 341.523 euros equivalentes al siete por ciento del valor presupuestado para la obra de urbanización en el Plan Parcial (7% sobre 4.878.900 euros). La garantía dobla su valor si se considera el criterio del citado informe en cuanto a que el valor catastral sería el doble del de mercado.

4. Se adjunta comunicación emitida por Banco Sabadell SA, de la que resulta el interés de dicha entidad financiera para participar en la financiación de la urbanización, comunicación que reunda en la solvencia económica y financiera de la iniciativa.

5. Con el fin de dar cumplimiento a la exigencia legal de acreditar solvencia técnica, la iniciativa se suscribe también por el arquitecto don Luis García de Viguera y el abogado don Higinio Garrido Ramos, ejercientes ininterrumpidamente en sus respectivas profesiones desde el año 1992 el primero de ellos y desde 1978 el segundo.

A nuestro entender, el ejercicio profesional durante más de 30 años tanto del arquitecto como del abogado citados, obligan a presumir su competencia sin necesidad de justificación adicional, por lo que se considera completamente inaplicable al caso el artículo 90.1.a de la Ley de Contratos del Sector Público. No obstante lo anterior, se acompañan como documentos 1 al 7 certificado emitido por el Colegio de Abogados y escrituras de constitución de juntas de compensación en las que figura como secretario de las mismas el mencionado abogado. A su vez se incorpora como documento 8 certificado emitido por el Colegio de Arquitectos y como documentos 9 al 13 archivos referidos a proyectos urbanísticos que acreditan la experiencia profesional en este campo del arquitecto Sr. García de Viguera.

8. Relación de propietarios no promotores.

Se incorporan al expediente administrativo la relación de propietarios no promotores, con el fin de que puedan ser notificados.

9. Documentos justificativos.

Interesamos desde ahora la incorporación al expediente que se incoe por esta petición la totalidad de los documentos y antecedentes del expediente iniciado por nuestra petición de 26 de julio de 2018, con excepción de los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación dado que los nuevos corregidos conforme a los criterios que anteceden, se adjuntan a este escrito en papel y también se incluyen en el CD que se acompaña.

1. Títulos acreditativos de la personalidad de los comparecientes.

2. Título de propiedad y notas simples registrales.

3. Plano de propiedades del Plan Parcial (plano 4,1.4).

4. Carta expedida por Banco Sabadell SA.

5. Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, en papel y en soporte digital incluido en el CD adjunto.

6. Justificación de la experiencia de los profesionales intervinientes, mediante CD por el mucho peso de la documentación adjunta.

7. Relación de propietarios del Sector.

SOLICITAMOS DEL ILMO. SR. ALCALDE, que teniendo por presentado este escrito con la documentación adjunta, lo admita y, conforme a lo dispuesto en el artículo 131.1.b LOUA, adopte acuerdo por el que:

a. Someta al órgano municipal competente la adopción de acuerdo de inicio del sistema con aprobación inicial de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación que se presentan.

b. Proceda a la apertura de un periodo de información pública de los mencionados proyectos.

c. Notifique con las prevenciones legales el anterior acuerdo a los propietarios no promotores que se relacionan más arriba y,

d. Previos los trámites pertinentes, adopte resolución acordando el establecimiento del sistema y la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.

Con fecha de 3 de abril de 2019, se completa el anterior requerimiento de fecha 11 de enero, ampliado el plazo en fecha, 12 de marzo de 2019 en cuanto a la documentación requerida con relación a la aportación de garantía económica para el desarrollo de los trabajos, que no podrá ser inferior en cuantía al 7% de los costes de la urbanización y de otros que sean objeto de la actividad, en concreto 792.021 euros, materia en la que los promotores de la iniciativa y adheridos que así los han tenido a bien, han aportado documento suscrito en el que se obligan a la prestación de tal garantía real, obligación que deberá ser ratificada en la escritura de constitución de la junta de compensación. Proponiéndose por el promotor de la iniciativa en el escrito de fecha 3 de abril de 2019 el aplazamiento de su formalización al momento de la constitución de la Junta de Compensación en escritura pública.

A lo que al respecto, informa esta Secretaría:

Considerando el artículo 130.2 g) de la LOUA, en el supuesto previsto de la letra c) del apartado anterior (iniciativa planteada por los propietarios que representan más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución), la iniciativa se formalizará presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

g) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores, en cuantía al 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

Considerando que la garantía es un requisito de la formalización de iniciativa, entiendo que el momento procedimental de su presentación, es con la aprobación del establecimiento del sistema, aunque la norma no especifica si con la aprobación inicial o definitiva de referido establecimiento, si bien es verdad que la exigibilidad de la garantía económica no es un requisito esencial de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, ni este momento es el momento procedimental de su constitución, pudiendo concurrir circunstancias que determinarían la falta de validez de lo actuado en la fase de establecimiento del sistema de constituirse en otro momento del procedimiento, correspondiendo al órgano competente pronunciarse sobre tal aplazamiento.

Si bien es cierto que la norma no establece la forma de prestación de tal garantía económica, y por el equipo redactor se ha comentado, que existen dificultades graves para constituir tal garantía, ante la negativa de las entidades bancarias para otorgar avales, es por lo que excepcionalmente se podría trasladar el momento de la constitución formal de la garantía al momento de otorgamiento de la escritura de constitución de la junta de com-

pensación, pero condicionando la validez del acuerdo de aprobación definitiva del establecimiento del sistema y aprobación de estatutos y bases a la ratificación de tal garantía en la escritura de constitución de la Junta de Compensación y en cuanto en la documentación inicialmente aportada queda manifestada la voluntad de propietarios de constituir tal obligación mediante garantía real y de la documentación aportada se acredita la suficiencia de medios.

Respecto de la iniciativa para el establecimiento del sistema y de los requisitos esenciales que deben contener los estatutos y las bases de ejecución con relación a las prescripciones contenidas en los artículos 166 y 167 del referido reglamento, esta Secretaría considera que pueden ser incorporadas durante la tramitación administrativa de la iniciativa para el establecimiento del sistema y siempre antes de la aprobación definitiva.

En el informe de secretaria de fecha 8 de enero de 2019, se determina el procedimiento a seguir para el establecimiento de sistema de actuación por compensación, que conlleva la aprobación de Estatutos y Bases me remito al mismo para evitar reiteraciones innecesarias.

#### CONCLUSIÓN:

Se consideran cumplidas, con carácter general, las previsiones del artículo 130 de la Ley 7/2002 de Ordenación urbanística de Andalucía y las circunstancias y determinaciones del artículo 166 y 167 del Reglamento de Gestión urbanística, sin perjuicio del pronunciamiento del órgano competente, sobre el aplazamiento de la garantía económica al momento de otorgamiento de la escritura de constitución de la junta de compensación y sobre la posibilidad de condicionar la validez y eficacia de la aprobación definitiva del establecimiento del sistema de compensación y la aprobación de los estatutos y base de actuación a la ratificación de la obligación de garantía real en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Vistos los antecedentes y el informe jurídico precedentes, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, adoptó los siguientes acuerdos:

Primero. Aprobar inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación del PP-R4, para el establecimiento del Sistema de Actuación Urbanística por Compensación.

Segundo. De acuerdo con la solicitud de los promotores y visto informe de la Secretaría Municipal, admitir excepcionalmente trasladar el momento de la constitución formal de la garantía, al momento de otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, pero condicionando la validez del acuerdo de Aprobación Definitiva del establecimiento del Sistema y Aprobación de Estatutos y Bases a la constancia de tal garantía en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Planteando en fases posteriores del procedimiento las observaciones o condicionantes que procedan, de acuerdo con el informe emitido.

Tercero. Proseguir la tramitación del expediente procediendo, de acuerdo con el artículo 131. 2. de la LOUA, a realizar el trámite de información pública, por plazo mínimo de un mes, con notificación a las personas propietarias afectadas que no hayan suscrito la iniciativa

Cuarto. Respecto a las deficiencias no sustanciales comunicadas por esta Administración, al tratarse de pequeñas omisiones y errores de hecho que en nada desvirtúan las circunstancias o determinaciones esenciales, deben ser subsanadas durante la tramitación administrativa de la iniciativa para el establecimiento del Sistema y siempre antes de la aprobación definitiva.

Quinto. Notificar el presente acuerdo a todos los interesados y

dar traslado al Concejal Delegado de Obras y Urbanismo y a la Oficina Técnica de Obras, para su conocimiento y efectos oportunos.”

Se incorpora como anexo el Proyecto de Estatutos y de las Bases de Actuación del PPR4 de Pozoblanco de conformidad con el artículo 161.3 del Reglamento de Gestión urbanísticas.

#### INDICE ESTATUTOS

##### CAPÍTULO PRIMERO: De Las Disposiciones Generales.

Artículo 1. Denominación.

Artículo 2. Domicilio.

Artículo 3. Objeto y Fines.

Artículo 4. Órgano Urbanístico Bajo Cuya Tutela Actúa.

Artículo 5. Delimitación.

Artículo 6. Duración.

Artículo 7. Proyecto de Reparcelación.

##### CAPÍTULO SEGUNDO: De Los Miembros de La Junta de Compensación.

Artículo 8. Miembros de La Junta.

Artículo 9. Opciones de Los Propietarios Respecto a la Participación en la Gestión del Sistema.

Artículo 10. Incorporación de Urbanizador.

Artículo 11. Transmisión de Bienes y Derechos.

##### CAPÍTULO TERCERO: De La Constitución de la Junta.

Artículo 12. Contenido de la Escritura de Constitución.

Artículo 13. Quórum de la Asamblea Constitutiva.

##### CAPÍTULO CUARTO: De Los Derechos y Obligaciones de los Miembros.

Artículo 14. Derechos.

Artículo 15. Obligaciones.

##### CAPÍTULO QUINTO: De Los Órgano de la Junta de Compensación.

Sección Primera: Enumeración.

Artículo 16. Enumeración.

Sección Segunda: De la Asamblea General.

Artículo 17. La Asamblea General.

Artículo 18. Facultades de la Asamblea.

Artículo 19. Convocatoria de la Asamblea.

Artículo 20. Constitución de la Asamblea.

Artículo 21. Adopción de Acuerdos.

Artículo 22. Actas.

Sección Tercera: Del Consejo Rector.

Artículo 23. Composición y Carácter del Consejo Rector.

Artículo 24. Duración del Cargo de Consejero.

Artículo 25. Facultades del Consejo.

Artículo 26. Reuniones del Consejo Rector.

Artículo 27. Actas del Consejo Rector.

Artículo 28. Publicidad de los Acuerdos del Consejo.

Sección Cuarta: Del Presidente.

Artículo 29. Nombramiento de Presidente.

Artículo 30. Funciones.

Sección Quinta: Del Vicepresidente.

Artículo 31. Nombramiento de Vicepresidente.

Artículo 32. Funciones.

Sección Sexta: Del Secretario.

Artículo 33. Nombramiento de Secretario.

Artículo 34. Funciones.

Sección Séptima: del Gerente.

Artículo 35. Nombramiento de Gerente.

Artículo 36. Funciones.

##### CAPÍTULO SEXTO: De los Medios Económicos y Reglas para la Exacción de las Cuotas.

Artículo 37. Clases.

Artículo 38. Aportación de los Terrenos y Derechos.

Artículo 39. Cuotas Ordinarias y Extraordinarias.

Artículo 40. Cuantía y Pago.

Artículo 41. De Los Gastos Anticipados.

Artículo 42. De la Contabilidad.

CAPÍTULO SÉPTIMO: De Los Recursos Administrativos contra Acuerdos de la Junta.

Artículo 43. Ejecutividad de los Acuerdos.

Artículo 44. Clases de Recursos.

CAPÍTULO OCTAVO: De La Liquidación y Disolución de la Junta.

Artículo 45. Liquidación y Disolución de la Junta de Compensación.

Base de Actuación.

Base Primera: Ámbito Territorial.

Base Segunda: Finalidad de las Bases.

Base Tercera: Las Bases como Técnica Redistributiva.

Base Cuarta: Obligatoriedad.

Base Quinta: Valoración de Fincas Aportadas.

Base Sexta: Fincas a Expropiar y su Valoración.

Base Séptima: Valoración de los Derechos Reales sobre las Fincas. Servidumbres Prediales y Derechos Personales Constituidos.

Base Octava: Valoración de Edificaciones, Plantaciones e Instalaciones que deban Demolerse.

Base Novena: Criterios para Valorar las Aportaciones del Urbanizador.

Base Décima: Contratación de las Obras de Urbanización.

Base Undécima: Plazos y Formas de Pago de Cuotas.

Base Duodécima: Expropiación o Reparcelación Forzosa por Incumplimiento de Obligaciones.

Base Decimotercera: Enajenación de Terrenos por la Junta.

Base Decimocuarta: Responsabilidad de La Junta de Compensación.

Base Decimoquinta: Afección Real de Los Terrenos.

Base Decimosexta: Criterios de Valoración de las Fincas Resultantes.

Base Decimoséptima: Distribución de Beneficios y Cargas.

Base Decimooctava: Cuantía y Forma de la Adjudicación de Fincas Resultantes.

Base Decimonovena: Momento y Criterios de la Adjudicación.

Base Vigésima: Compensación en Metálico en la Adjudicación.

Base Vigésimoprimer: Momento de Edificación de los Terrenos.

Base Vigésimosegunda: Conservación de La Urbanización.

Base Vigésimotercera: Transmisión al Ayuntamiento de Terrenos y Servicios.

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### De las Disposiciones Generales

Artículo 1. Denominación

1. Para la ejecución de la urbanización del Sector se constituye la "Junta de Compensación del Plan Parcial R-4 de Pozoblanco" con personalidad jurídica propia, naturaleza administrativa y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus objetivos y fines, y que se regulará por sus propios Estatutos particulares.

2. La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los preceptos de la legislación estatal y autonómica aplicables, por lo dispuesto en los presentes Estatutos y Bases de Actuación y, con carácter supletorio, por la Ley de Sociedades Anónimas.

3. La modificación de los presentes Estatutos requerirá el acuerdo favorable de las 2/3 partes de las cuotas presentes o re-

presentadas en la Asamblea General, y deberá ser aprobada por el Ayuntamiento de Pozoblanco.

Artículo 2. Domicilio

1. El domicilio de la Junta estará situado en la calle Joaquín Pérez Salas, s/n (trasera Bar San Cristóbal), 14400-Pozoblanco (Córdoba).

2. La Asamblea General, en acuerdo adoptado por mayoría de las 2/3 de las cuotas presentes o representadas, podrá trasladar dicho domicilio dentro del término municipal, dando cuenta al Ayuntamiento de Pozoblanco y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3. Objeto y fines

La Junta tendrá por objeto la reparcelación y urbanización de los terrenos comprendidos en el PP-R4. En razón a ello, los fines principales de la Junta de Compensación serán los siguientes:

1. Redactar, impulsar los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, y aprobar éste último a salvo de su ratificación por el Ayuntamiento de Pozoblanco, asumiendo frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

2. Asumir frente al Ayuntamiento de Pozoblanco la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización, que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación establecen.

3. Ofertar a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa la adquisición de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 2 A. d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Ofertar a los propietarios la posibilidad de compensar los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa en los términos que prevé el apartado siguiente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 2 A. e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Proceder a la reparcelación forzosa o solicitar del Ayuntamiento de Pozoblanco el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de Compensación de los terrenos de aquellos propietarios que al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica no se hayan adherido a la misma o de los que, habiéndose adherido, incumplan sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6. Determinar la forma en que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2.A)f) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que será proporcional a la superficie o número de metros cuadrados de la parcela o cuota indivisa que se aporta en relación con la totalidad de las comprendidas en el PP-R4. La adquisición por la Junta de Compensación de las fincas que sean expropiadas y los votos correspondientes a las cuotas de finca aportada de los propietarios que opten por contribuir en especie a sus obligaciones urbanísticas, incrementarán proporcionalmente los votos de los propietarios que hayan aceptado afrontar el pago de sus obligaciones en dinero, en proporción a sus respectivas cuotas originarias.

7. Ejecutar a su cargo las obras de urbanización que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación establecen.

8. Recabar el auxilio del Ayuntamiento de Pozoblanco para re-

caudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

9. Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

10. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Pozoblanco las obras de urbanización, las instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el Plan y Proyecto de Urbanización, para su mantenimiento por la entidad municipal.

11. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Pozoblanco el 10% del aprovechamiento, ya urbanizado, correspondiente a esa Administración, llevando a cabo todas las operaciones necesarias para la efectividad de tal cesión.

12. Aportar los terrenos a la Junta de Compensación, sin que ello presuponga la transmisión de la propiedad sino la facultad de disposición con carácter fiduciario quedando afectos los terrenos al cumplimiento de los deberes legales y a las obligaciones inherentes al dicho proceso, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

13. Formalizar operaciones de crédito para la urbanización, incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos.

14. Adquirir, poseer, gravar y enajenar los terrenos afectados por la actuación.

15. Gestionar, representar y defender los intereses comunes de sus miembros ante cualquier Autoridad u Organismos del Estado, la Provincia o el Municipio o de los organismos autónomos de cualquier clase, así como Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.

16. Adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

17. Exigir, en su caso, de las empresas que presten sus servicios –salvo en la parte que según la normativa aplicable deban soportar los usuarios- el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 113.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

18. Solicitar y gestionar la obtención de los beneficios fiscales del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles previstos en la normativa aplicable, así como cualesquiera otros que resultaren procedentes.

19. Y, en general, ejercitar cuantas actividades o derechos le correspondan según estos Estatutos y demás disposiciones aplicables.

Artículo 4. Órgano Urbanístico bajo cuya Tutela actúa

1. La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco que tendrá carácter de administración actuante.

2. En el ejercicio de la función de control y fiscalización corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco:

a. Dictaminar favorablemente y someter al órgano competente para que éste, en el plazo de un mes, eleve a la Comisión de Gobierno de la Corporación, propuesta de aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, por contar ya con la adhesión de propietarios que representan más del 50% de los terrenos afectados. Todo ello, con aprobación inicial de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación que se someterán a información pública a través de la oportuna publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, con notificación individual a todos los propietarios afectados otorgándoles el plazo de un mes durante el cual los propietarios no promotores podrán formular alegaciones y habrán de ejercitar la opción a que se refiere

el artículo 129.3 LOUA, con la advertencia a los mismos de que el sistema continuará en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación respecto de los propietarios que no efectúen opción alguna dentro del plazo concedido.

b. Aprobar definitivamente los referidos Estatutos y Bases, y aquellas modificaciones que se acordaren por la Asamblea General, de conformidad con las normas sustantivas y procesales vigentes.

c. Designar el representante de la administración actuante 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. Resolver los recursos administrativos formulados contra los acuerdos de la Junta, de conformidad con las normas sustantivas y procesales vigentes, y que agotarán la vía administrativa.

f. Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones; además de adoptar, en su caso, las medidas previstas en el artículo 175.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

g. Proteger la legalidad urbanística en la ejecución de las obras de urbanización.

h. Ejercer la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de Compensación respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones en los casos que legalmente resulte procedente, de conformidad con las normas sustantivas y procesales vigentes. Corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco, a través de sus órganos competentes:

a) Acordar la incoación de los expedientes de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, en los casos en que estos Estatutos y Bases prevean la expropiación en caso de incumplimiento, y siempre que los propietarios lo soliciten expresamente por referirlo a la reparcelación forzosa.

b) La utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.

i. Instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuera preciso.

j. Tramitar e informar el Proyecto de Reparcelación conforme a lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

k. Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación.

l. En general, cuantas otras atribuciones resulten de aplicar el ordenamiento vigente.

Artículo 5. Delimitación

El ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación será el del Plan Parcial para cuya ejecución se constituye, viniendo definido en los planos de delimitación que en el mismo se contienen.

Artículo 6. Duración

La duración de la Junta de Compensación será indefinida desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras hasta el cumplimiento total de su objeto.

Artículo 7. Proyecto de Reparcelación

En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará en su día el Proyecto de Reparcelación en el que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco y el importe de las compensaciones en metálico, si fueran proceden-

tes. Aprobado el Proyecto en el seno de la Junta y, una vez ratificado por dicho Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de los terrenos.

## CAPÍTULO SEGUNDO

De los Miembros de la Junta de Compensación

### Artículo 8. Miembros de la Junta

1. La Junta de Compensación estará formada por las siguientes personas o entidades:

a) Los propietarios de suelo que, representando más del 50% de la superficie del Sector, se constituyan en promotores de la Junta de Compensación.

b) Las personas físicas o jurídicas que sean propietarios de las fincas comprendidas en el Sector delimitado en el artículo 5 de los presentes Estatutos, o de cualesquiera de sus participaciones indivisas, y que expresen su voluntad de integrarse a ella durante el período de información pública antes de la aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco del Proyecto de Estatutos y Bases o en el plazo de un mes a partir de la notificación personal del acuerdo de dicha aprobación. La incorporación se solicitará por escrito a través del Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos aprobados y la superficie de las fincas propiedad del solicitante y adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad.

c) Tanto los miembros promotores como los adheridos a la Junta de Compensación tendrán, una vez incorporados a ésta, los mismos derechos y obligaciones.

2. También formará parte de la Junta un representante del Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 134.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o el titular de la finca estuviere en ignorado paradero se aplicarán las previsiones del artículo 10.2 de las Normas Complementarias al Reglamento hipotecario del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Si el titular de la finca de origen rechazare la notificación, ésta última se efectuará en la forma que establece el artículo 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. En el supuesto de que la nuda propiedad y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del dominio perteneciera a distintas personas, la cualidad de miembro corresponderá al nudo propietario, estándose en última instancia a las normas establecidas al respecto para el derecho común. No obstante el titular del derecho real percibirá el rendimiento económico que le corresponda.

5. Serán de cuenta del usufructuario las cuotas que pudieran corresponder por razón de los terrenos situados en el Sector sobre los que el usufructo recayere. De incumplirse esta obligación por el usufructuario la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hecho por el nudo propietario.

6. De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados o si el nudo propietario incumpliere las demás obligaciones que le incumben la Junta podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones, solicitar la expropiación de la finca o fincas de que se trate o aplicar la reparcelación con carácter forzoso sobre estos terrenos.

7. La titularidad controvertida de cualquiera de las fincas vendrá determinada por la constancia registral de la correspondiente anotación preventiva de demanda de propiedad. En tal caso, la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación pre-

ventiva que sobre la misma conste practicada. Sin perjuicio de lo anterior, y siempre que el litigio obtenga resolución firme favorable al que reclamare el dominio antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, el que sea declarado propietario legítimo tendrá la condición de miembro de pleno derecho de la Junta de Compensación, asumiendo las obligaciones y derechos que sean inherentes a esta condición, cesando, en su caso, en esta cualidad el que constare como titular registral de la finca litigiosa.

8. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar estarán representadas en la Junta por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

9. Los titulares de cargas o gravámenes inscritos, será notificados del proyecto de reparcelación que se elabore pudiendo formular alegaciones durante el período de deliberación establecido para los propietarios en el artículo 101 LOUA.

Artículo 9. Opciones de los Propietarios Respecto a la Participación en la Gestión del Sistema

1. Los propietarios, hayan o no suscrito la iniciativa, que aporten sus fincas originarias o cualesquiera de sus participaciones indivisas, optarán entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2 A. a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Asimismo, en aplicación del artículo 130.2 A) e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el seno de la Asamblea General de la Junta de Compensación se efectúa una oferta de compensación de costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. La oferta se concreta en la cesión a la Junta de Compensación por el propietario interesado del 70% del aprovechamiento patrimonializable que le corresponda. Esta cuota se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

3. La opción referida en el apartado anterior se ejercitará en el período de información pública, tras la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129.3 a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Durante el período de información pública al que hace referencia el apartado anterior, los propietarios o copropietarios que, no habiendo suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, y que así lo manifiesten por escrito podrán aceptar la oferta que realizan los promotores de la Junta de Compensación de adquisición de sus terrenos por precio de un euro (1 euro) por metro cuadrado de suelo inicial aportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El aceptante de la oferta lo comunicará a la Administración actuante, a los promotores de la iniciativa en el domicilio social de la Junta de Compensación, perfeccionándose la compraventa con la comunicación de la aceptación, e implicará el traslado de la posesión a la Junta de Compensación. El aceptante podrá ser requerido por la Junta de Compensación para la formalización del documento público de transmisión. Siendo atribuido el aprovechamiento resultante de la finca transmitida a favor de los miembros de la Junta de Compensación, quienes acrecerán el mismo en proporción a sus respectivos derechos originarios.

5. Aquellos propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema pueden solicitar la expropiación de sus terrenos,

de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 2 A b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dicha solicitud se deberá comunicar en el período de información pública, tras la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 3 b) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6. Aquellos propietarios o copropietarios que no hubieran efectuado opción alguna de las previstas en los apartados 3 y 4 de este artículo dentro del plazo concedido de información pública, quedarán sujetos a régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129 4 y 130 2 A c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

7. Las propiedades adjudicadas a los propietarios que abonen su carga urbanística mediante cesión de aprovechamiento a la Junta, resultarán libres de la afección real.

#### Artículo 10. Incorporación de Urbanizador

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación el urbanizador que haya de participar con los propietarios en la gestión y financiación del Sector.

2. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona.

3. La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo siempre que la iniciativa para el establecimiento del sistema sea solicitada por propietarios o copropietarios que representen más del 50% de la superficie incluida en el Sector, o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la empresa de los compromisos que al respecto se establezcan y la adopción del acuerdo con el voto favorable de la mayoría de las 2/3 de las cuotas de la Junta.

4. Para la valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras y de las adjudicatarias a su favor se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

5. La Junta, para hacer frente a los gastos de urbanización, podrá enajenar y gravar terrenos incluso con garantía hipotecaria, bien incorporados a ella por expropiación, bien aportados por sus miembros, previo acuerdo adoptado por estos últimos en Asamblea General, con el voto favorable de la mayoría de las 2/3 de las cuotas de la Junta., y ello siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

#### Artículo 11. Transmisión de Bienes y Derechos

1. La incorporación de los titulares dominicales a la Junta no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles. Sin embargo los correspondientes terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con anotación marginal en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 19 del Real Decreto 1093/97.

2. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de ella sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.

3. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios o copropietarios no se incorporen oportunamente a la entidad como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas en los supuestos que se enumeran en las Bases de Actuación. El procedimiento expropiatorio es el establecido en la legislación urbanística para actuacio-

nes aisladas en suelo urbano, y en cuanto a la valoración se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

4. El aprovechamiento urbanístico que adquiera la Junta de Compensación por causa de expropiación, por reparcelación forzosa o por provenir de aquellos propietarios que opten por satisfacer sus cargas mediante entrega de aprovechamiento, tendrá como destinatarios únicos a los propietarios o copropietarios iniciales de suelo que satisfagan en dinero sus obligaciones, que acrecerán tal aprovechamiento en proporción a sus respectivos derechos originarios.

5. Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

a. El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta de Compensación las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia.

b. El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ellos en el título de transmisión.

### CAPÍTULO TERCERO

#### De la Constitución de la Junta

#### Artículo 12. Contenido de la Escritura de Constitución

1. Determinados en forma definitiva los elementos personales de la Junta, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la entidad dentro del plazo que fije el Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco, realizando la convocatoria mediante carta certificada cursada al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de la convocatoria.

2. En la escritura de constitución se hará constar:

a. Relación de los propietarios, copropietarios y, en su caso, agentes urbanizadores.

b. Relación de las fincas de que son titulares, o de sus cuotas indivisas.

c. Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.

d. Acuerdo de constitución.

3. Los interesados que no otorguen su escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo que a tal efecto señale la Asamblea constitutiva, que no podrá ser superior a un mes. Transcurrido el mismo sin que lo hubieren hecho se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación.

4. Se trasladará al Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, para la adopción, si procede, del acuerdo aprobatorio.

5. Aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco la constitución, ésta elevará el acuerdo por ella adoptado, junto a la copia autorizada de la escritura, a la Comisión Provincial de Urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

6. La aprobación por el Ayuntamiento de Pozoblanco de la constitución de la Junta de Compensación quedará condicionada a que los propietarios otorgantes incorporen en dicha escritura una cláusula suficiente para constituir vínculo real sobre cada finca en garantía del siete por ciento de los gastos de urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 130 de la LOUA.

#### Artículo 13. Quórum de la Asamblea Constitutiva

1. Para la celebración de la Asamblea a que se refiere el artículo 12.1 de los presentes Estatutos se requerirá la presencia, personal o representada, de los propietarios o copropietarios titula-



res de terrenos, ya sean entidades, personas físicas o jurídicas, incorporados a la Junta, que representen más del 50% de la superficie total.

2. La sesión será presidida por un socio promotor que se designe al efecto, haciendo las veces de secretario uno de los asistentes quien levantará acta de todo lo actuado y acordando en ella, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo anterior.

#### CAPÍTULO CUARTO

##### De los Derechos y Obligaciones de los Miembros

###### Artículo 14. Derechos

Son derechos de los miembros de la Junta de Compensación los siguientes:

1. Asistir, presentes o representados con poder suficiente o expresa delegación escrita a cada reunión, a la Asamblea General y deliberar y votar sobre los asuntos de que esta conozca, así como ser electores o elegibles para todos los cargos de gobierno y administración de la Junta. El derecho de voto se ejercerá atribuyendo a cada asociado tantos votos como cuotas de participación le hayan sido asignadas por su respectiva aportación. El cómputo de la participación y representación de los miembros integrantes de la Junta de Compensación se establecerá para los propietarios en función del porcentaje que representen los terrenos de su titularidad respecto de la total superficie del Sector. La adquisición por la Junta de Compensación de las fincas que sean expropiadas y los votos correspondientes a las cuotas de la finca aportada de los propietarios que opten por contribuir en especie a sus obligaciones urbanísticas, incrementarán proporcionalmente los votos de los propietarios que hayan aceptado afrontar el pago de sus obligaciones en dinero, en proporción a sus respectivas cuotas originarias.

2. Presentar proposiciones y sugerencias.

3. Recurrir contra los acuerdos que estimen lesivos, conforme a los presentes Estatutos.

4. Recibir, según el Proyecto de Reparcelación aprobado por la Asamblea General y por la Administración actuante, las fincas o cuotas indivisas que por compensación les correspondan, guardando la misma proporción resultante de las cuotas de participación de que sea titular, sin perjuicio de las compensaciones económicas que proceda por diferencias entre aportación y adjudicación.

5. Percibir los beneficios que resulten de la venta de terrenos por la Junta cuando se haya acordado dicha enajenación, así como participar en los beneficios que, por cualquiera otra causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Junta; y todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de esta última.

6. Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones señalados en los presentes Estatutos y en su caso en los pertinentes acuerdos de la Asamblea General.

7. Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando incluso la exhibición de cualquier documento en los términos que se acuerde en la Asamblea General.

8. Participar en el haber social de la Junta en el momento de la liquidación.

9. Cuantos derechos les correspondan según el ordenamiento jurídico vigente.

10. En particular, los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación que se encuentren en la situación jurídica de reparcelación forzosa, tendrán el derecho a deliberar y formular alegaciones respecto del Proyecto de Reparcelación y otro tanto en el expediente de liquidación definitiva, y a formular los recursos

administrativos y jurisdiccionales que derivan de su condición de interesado.

###### Artículo 15. Obligaciones

Son obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación las siguientes:

1. Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar la circunstancia de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

2. Señalar un domicilio y sus cambios, a efectos de notificaciones, para constancia de la Secretaría de la Junta. Se entenderá como bien dirigida cualquier comunicación hecha por la Junta al domicilio que de cada socio figure en el Libro-Registro.

3. Abonar los gastos que ocasione el funcionamiento de la Junta, honorarios por redacción de los instrumentos de planeamiento Plan de Sectorización y Plan Parcial que procedan y de los Estatutos y Bases de Actuación de la entidad, de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, costos de las obras de urbanización y, en general, todos los que origine el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto la Asamblea General fijará las cuotas que sean precisas. No obstante, respecto de los propietarios o copropietarios que opten por el pago de sus obligaciones urbanísticas y de gestión en especie, así como los reparcelados forzosamente, su participación en estos gastos se computará al determinar el aprovechamiento resultante que les corresponda. El incumplimiento de esta obligación, y de los demás deberes legales, producirá la reparcelación forzosa del propietario incumplidor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Prestar la garantía económica que le corresponda que no podrá ser inferior en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar, en proporción a su cuota de participación para el desarrollo de los trabajos en los términos previstos en el artículo 130.2.A)g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Cumplir los acuerdos adoptados conforme a los presentes Estatutos y las obligaciones que dimanen de la actuación urbanística, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

6. Notificar a la Junta, dentro del mes siguiente a su producción, la transmisión de la totalidad o parte de la propiedad de que sea titular dentro del Sector.

7. Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.

8. Conferir expresamente a la Junta el poder fiduciario de disposición sobre las fincas de que sean propietarios.

9. Permitir la ocupación de sus fincas por la empresa urbanizadora para la ejecución de las obras, depósitos de materiales o instalaciones complementarias.

10. Los propietarios adheridos vendrán obligados a facilitar a la Junta de Compensación una dirección de correo electrónico. Las comunicaciones de los órganos de la Junta a los propietarios se realizarán a esta dirección con plena eficacia.

#### CAPÍTULO QUINTO

##### De los Órganos de la Junta de Compensación

###### SECCIÓN PRIMERA

###### Enumeración

###### Artículo 16. Enumeración

1. Los órganos que han de regir y administrar la Junta de Compensación, cada uno en su ámbito de actuación, son:

a. La Asamblea General.

b. El Consejo Rector.

- c. El Presidente.
- d. El Vicepresidente.
- e. El Secretario.
- f. El Gerente.

## SECCIÓN SEGUNDA

### De la Asamblea General

#### Artículo 17. La Asamblea General

1. La Asamblea General, constituida con arreglo a estos Estatutos, es el órgano supremo de la Junta de Compensación y a sus acuerdos quedan sometidos todos los miembros, sin perjuicio de los recursos que procedan.

2. Será presidida por el Presidente del Consejo Rector, actuando de Secretario también el que lo sea del Consejo y estará formada por las personas físicas o jurídicas incorporadas a la Junta.

3. Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

4. En sesión ordinaria se reunirán al menos dos veces al año:

a. Una, en los tres primeros meses de cada ejercicio para aprobar la Memoria, Cuentas y Balances, la gestión del Consejo Rector, y designar a las personas que hayan de desempeñar los cargos de Presidente y Secretario, en caso de vacante, sin perjuicio de la adopción de otros acuerdos que se estimen pertinentes.

b. Otra, en los tres últimos meses del ejercicio para la aprobación de los presupuestos del ejercicio siguiente y, en su caso, fijación de las cuotas ordinarias y extraordinarias de sus miembros.

5. Con carácter extraordinario, podrá reunirse cuando lo acuerde el Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten al menos el 10% de las participaciones; en este último supuesto, la Asamblea se ha de convocar en los 15 días hábiles siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros 15, también hábiles. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente del Consejo Rector, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

6. Estando presentes todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse Asamblea si se acuerda por unanimidad sin necesidad de convocatoria previa.

#### Artículo 18. Facultades de la Asamblea

Son facultades de la Asamblea las siguientes:

1. La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, salvo el representante del Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco, decidiendo sobre la remuneración o no de los cargos de Secretario y Gerente.

2. La aprobación del presupuesto de cada ejercicio y del nombramiento de censores de cuentas.

3. El examen de la gestión común y la aprobación, en su caso, de la Memoria, Balance y Cuentas del ejercicio anterior.

4. La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.

5. La imposición de cuotas extraordinarias para atender los gastos no previstos en el presupuesto anual.

6. Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y actualizar su formalización.

7. Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta.

8. Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras en los términos previstos en el artículo 9 de los presentes Estatutos o, en otro caso, determinar la empresa o empresas que ejecutarán las obras de urbanización a propuesta del Consejo Rector o incluso acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarias de la misma. La adopción de este acuerdo requerirá la mayoría de las 2/3 de las cuotas presentes o

representadas.

9. Redactar el Proyecto de Urbanización y presentarlo ante los órganos competentes para su ulterior tramitación conforme a la Ordenanza Municipal.

10. Aprobar el Proyecto de Reparcelación y presentarlo ante los órganos competentes para su ulterior tramitación conforme a lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

11. La edificación de los solares resultantes, en su caso.

12. La solicitud al órgano urbanístico actuante para que proceda a la expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta, o bien proceder a la reparcelación con carácter forzoso, tal y como se dispone en el artículo 135.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

13. Delegar expresamente en el Consejo Rector la gestión de todas las facultades reconocidas a favor de la Junta.

14. En general, el ejercicio de cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta y cumplimiento de sus fines, de acuerdo siempre con los presentes Estatutos y con la legislación vigente.

15. Todas aquellas facultades que no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.

16. La Asamblea podrá adoptar válidamente decisiones en materia cuya competencia venga atribuida por estos Estatutos al Consejo Rector o a la Presidencia.

#### Artículo 19. Convocatoria de la Asamblea

1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector mediante correo electrónico remitido a los miembros de la Junta con ocho días de antelación al señalado para la reunión. Si alguno de los propietarios careciera de dirección de correo electrónico, se le convocará por cualquier medio que permita tener certeza de la remisión de la convocatoria.

2. Si, a juicio del Consejo Rector fuera conveniente, podrá también ser anunciada la convocatoria en un diario de los de Córdoba con la misma antelación.

3. En la convocatoria deberá figurar el orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y en caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de 30 minutos.

4. No podrán ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare su urgencia por unanimidad de los miembros de la Junta.

5. En la convocatoria de la Asamblea General ordinaria podrá indicarse que en el domicilio social se haya a disposición de los socios la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y el Presupuesto para el ejercicio siguiente. No obstante y siempre que sea posible por la naturaleza de los documentos, se procurará remitirlos con la convocatoria.

#### Artículo 20. Constitución de la Asamblea

1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurre, presentes o representados, un número de miembros que representen más del 50% del total de las cuotas de participación.

2. En segunda convocatoria, se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sea el número de miembros asistentes a la misma y las cuotas de participación representadas.

3. Los miembros habrán de asistir personalmente o representados en la forma establecida en el artículo 13.1 de los presentes Estatutos. Las personas jurídicas deberán designar una sola per-

sona en su representación.

#### Artículo 21. Adopción de Acuerdos

1. El Presidente del Consejo Rector y, en caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste, el Vicepresidente, presidirá la Asamblea y dirigirá los debates.

2. Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector.

3. Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de las cuotas de participación presentes o representadas, sin perjuicio de la concurrencia de quórums especialmente reforzados en los casos expresamente previstos en estos Estatutos y en las Bases de Actuación.

4. Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes contra los mismos. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

#### Artículo 22. Actas

1. De las reuniones de la Asamblea, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar en ella los miembros asistentes, por sí o por representación, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, reseñando en cada caso nominalmente a quienes hayan votado en contra de cualquier acuerdo o se hubieran abstenido.

2. Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea con la firma de todos los asistentes o bien posteriormente en el plazo que se señale, por medio del Presidente, el Secretario y un Interventor designado al efecto en la propia sesión. Asimismo, cabrá posponer su aprobación para la siguiente reunión.

3. Las actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, pudiendo solicitar los miembros a los órganos urbanísticos competentes la expedición de certificaciones, las cuales serán firmadas por el Secretario, con el visto bueno del Presidente.

4. Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contemplan desde su aprobación y notificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5. En el plazo de 10 días desde la fecha en que se adopten, se notificarán a todos los miembros de la Junta los acuerdos de la Asamblea General mediante correo electrónico remitido por el secretario. Si alguno de los propietarios careciera de este medio, se le notificará por otro que de fe de la remisión.

### SECCIÓN TERCERA

#### Del Consejo Rector

#### Artículo 23. Composición y carácter del Consejo Rector

1. El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta y está investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la Entidad.

2. Estará formado por un Presidente y dos vocales, uno de los cuales será designado Vicepresidente. También formará parte del Consejo Rector un miembro de la administración actuante y el Secretario, éste último tendrá voz pero no voto.

3. A excepción del Secretario, que puede recaer en persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de miembros de la Junta de Compensación o ser propuestos por ellos cuando de persona jurídica se trate.

4. Los miembros del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General, con el voto favorable de las cuotas que representen la mayoría simple de las presentes o representadas.

#### Artículo 24. Duración del Cargo de Consejero

1. La duración del cargo de Consejero será indefinida.

2. En el caso de cesar un Consejero, su puesto será provisionalmente cubierto por designación del Consejo Rector hasta que se reúna la Asamblea General Ordinaria. La Asamblea podrá ratificar la designación o elegir otro, conforme a lo establecido en estos Estatutos.

#### Artículo 25. Facultades del Consejo

1. Corresponden al Consejo, con carácter general, las más amplias facultades de gestión, ejecución y representación de los intereses comunes de la Junta, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos, o las que vengan impuestas por la Asamblea General.

2. Son de su competencia los actos siguientes:

a. Convocar a la Asamblea General, tanto con carácter ordinario como extraordinario.

b. Requerir la adopción de acuerdos a la Asamblea General.

c. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

d. La administración económica de la Junta.

e. Conferir poderes generales y especiales, así como revocarlos, y delegar facultades a cualquiera de los miembros de la Junta.

f. Nombrar y separar al Gerente de acuerdo con el artículo 33 de estos Estatutos.

g. Contratar los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las funciones de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.

h. Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.

i. Preparar y presentar a la Asamblea General la Memoria, Balance y el Presupuesto ordinario, así como en su caso los Presupuestos extraordinarios.

j. Ejercitar cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea, bien con carácter temporal o indefinido.

k. Cualesquiera otras facultades de gobierno y administración no reservadas expresamente a la Asamblea General.

#### Artículo 26. Reuniones del Consejo Rector

1. Las reuniones del Consejo se celebrarán cuando el Presidente o, en su caso, el Vicepresidente lo estime oportuno o cuando lo soliciten, por lo menos, dos de sus miembros o el representante de la Administración actuante.

2. La convocatoria la hará el Secretario por correo electrónico con 5 días de antelación a la fecha en la que haya de celebrarse, figurando en la misma el día, hora y lugar así como el correspondiente orden del día.

3. El Consejo se considerará válidamente constituido cuando el número de consejeros presentes sea por lo menos de tres o más. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, si bien se podrá delegar en alguno de los restantes miembros por escrito y para cada reunión.

4. Se entenderá válidamente convocado y constituido el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los Consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo.

5. En cada reunión del Consejo, cada Consejero tiene derecho a un voto. En caso de empate dirime el del Presidente.

6. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las actuaciones y recursos que sean procedentes.

7. También podrá acordar el Presidente la celebración de una sesión de Consejo Rector mediante la remisión por correo electrónico que enviará el Secretario conteniendo la propuesta de

acuerdos cuya adopción se someta al Consejo. La comunicación se realizará por correo electrónico en el que figuren todos los miembros del Consejo. Será válido el voto pronunciado por los Consejeros por este medio, pudiendo el Secretario certificar de los acuerdos una vez tenga constancia de la emisión del voto electrónico.

#### Artículo 27. Actas del Consejo Rector

1. De cada sesión del Consejo se levantará el acta correspondiente, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión o en su defecto por Presidente y Secretario.

2. Las actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3. A requerimiento de los socios de los órganos urbanísticos competentes, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del Libro de Actas.

#### Artículo 28. Publicidad de los Acuerdos del Consejo

Los acuerdos del Consejo serán notificados a los miembros de la Junta mediante correo electrónico, dándoseles traslado de los mismos en el plazo de 10 días hábiles desde la fecha en que se adopten, quedando a disposición de aquellos en la Secretaría de la Junta los documentos en que estén interesados.

### SECCIÓN CUARTA

#### Del Presidente

#### Artículo 29. Nombramiento de Presidente

El Presidente será elegido por la Asamblea General por acuerdo que requerirá para su aprobación el voto favorable de la mayoría de las cuotas presentes o representadas, siendo su designación por tiempo indefinido.

#### Artículo 30. Funciones

1. Son funciones del Presidente:

a. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir los acuerdos.

b. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y del Consejo Rector, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

c. Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

d. Ejercer, en la forma que el Consejo determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.

e. Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por el Consejo Rector.

### SECCIÓN QUINTA

#### Del Vicepresidente

#### Artículo 31. Nombramiento de Vicepresidente

El Vicepresidente será elegido por tiempo indefinido. En el caso de sustitución del Vocal Vicepresidente por otra persona física designada por la persona jurídica que lo propusiera para el cargo, el Consejo Rector designará interinamente como Vicepresidente a uno de los Vocales hasta que sea ratificado o sustituido por la Asamblea.

#### Artículo 32. Funciones

Son funciones del Vicepresidente:

1. Ejecutar todas las facultades que correspondan al Presidente en el caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste.

2. Sustituir al Presidente en los casos en que éste le delegue sus funciones.

3. Asistir en función de Consejero a las sesiones del Consejo Rector incluso cuando esté presente el Presidente.

### SECCIÓN SEXTA

#### Del Secretario

#### Artículo 33. Nombramiento de Secretario

El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente, pudiendo recaer su nombramiento en persona ajena a la Junta. En caso de vacante, ausencia o enfermedad el cargo será desempeñado por el Consejero de menor edad.

#### Artículo 34. Funciones

Son funciones del Secretario:

1. Enviar las convocatorias y asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

2. Levantar acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, diligenciando al efecto por el Secretario del Ayuntamiento.

3. Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

4. Llevar un libro-registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

5. Desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por a la Asamblea General o el Consejo Rector.

6. Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

7. Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.

### SECCIÓN SÉPTIMA

#### Del Gerente

#### Artículo 35. Nombramiento de Gerente

En atención a las necesidades de la Junta, el Consejo Rector podrá proponer el nombramiento de un Gerente que ejercerá el cargo hasta tanto no sea removido del mismo por acuerdo del propio Consejo Rector.

#### Artículo 36. Funciones

Son funciones del Gerente:

1. Impulsar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

2. Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo con voz y sin voto.

3. Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos.

4. Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.

5. Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General, el Consejo o el Presidente.

### CAPÍTULO SEXTO

#### De los Medios Económicos y Reglas para la Exacción de Cuotas

#### Artículo 37. Clases

Las aportaciones de los miembros de la Junta estarán constituidas:

1. Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.

2. Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.

3. Por las garantías económicas previstas en el artículo 130.2. A) g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso de incorporación a la Junta.

#### Artículo 38. Aportación de los Terrenos y Derechos

1. La participación en los derechos y obligaciones comunes y la

consiguiente adjudicación de las parcelas resultantes de la urbanización viene determinada por la cuota de aprovechamiento de cada uno de los propietarios, calculada en la forma que señalan las Bases de Actuación.

2. La superficie de las fincas se acreditará por certificación registral o, en su defecto y alternativamente, por testimonio notarial o documento privado original del título de adquisición, sin perjuicio de su comprobación sobre el terreno.

3. Cuando exista discordancia entre los títulos y la realidad físico-jurídica de alguna finca, los interesados aportarán los datos catastrales y los documentos o pruebas necesarios y si, a pesar de ello, existe discrepancia sobre la propiedad de un terreno o parte de él por ser litigioso, por doble inmatriculación u otras circunstancias, se considerará perteneciente por partes iguales a los propietarios discrepantes hasta tanto no se resuelva por acuerdo o resolución judicial, en virtud del artículo 10.3 del Real Decreto 1093/97.

4. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos.

5. Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si lo declarado no se ajusta a la realidad, los perjuicios que puedan resultar serán de cuenta del propietario que hubiere incurrido en la omisión o en la declaración errónea, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas o incorrectamente declaradas.

6. El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Plan que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización no influirá en la participación de los asociados, pero determinará a los efectos de su indemnización en la forma que señalen las Bases.

#### Artículo 39. Cuotas Ordinarias y Extraordinarias

1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta que se recojan en los Presupuestos anuales.

2. Son cuotas extraordinarias las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

3. Ambas clases de cuotas serán fijadas por la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector.

#### Artículo 40. Cuantía y Pago

1. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro en la Junta.

2. Las cuotas resultantes se harán efectivas en el plazo y forma que determine la Asamblea General o, por delegación, el Consejo Rector. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas se ingresarán en el plazo máximo de un mes a contar desde que se practique el requerimiento a tal efecto por el Consejo Rector.

3. La falta de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias en el plazo establecido producirá los siguientes efectos:

a. Un recargo del 20% del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen durante el mes siguiente a la finalización del indicado plazo.

b. Transcurrido este último plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio con el consiguiente recargo. Alternativamente se podrá utilizar la vía judicial para su reclamación.

c. La Junta podrá optar, de conformidad con el artículo 135.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, entre aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dicho miembro, adjudicándole los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los

gastos y cargas que le sean imputables, o expropiar sus derechos a favor de la Junta.

4. Los miembros morosos responderán de todos los gastos derivados de la renovación de letras o de la devolución de estas últimas y en general de todos aquellos producidos como consecuencia de la falta de liquidez de la Junta ocasionada por el impago de cuotas.

#### Artículo 41. De los Gastos Anticipados

1. Todos los gastos que se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta podrán ser reclamados por los mismos al resto de los propietarios siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía y el objeto del trabajo ante la Asamblea General. En caso de impago se estará a lo dispuesto en el artículo 40.3 de los presentes Estatutos.

2. Asimismo, tendrán esta misma consideración todas las cantidades abonadas por los promotores de la Junta como consecuencia de las obligaciones contraídas con cualquier entidad bancaria o de crédito, a raíz de la prestación de las garantías exigidas por la legislación del suelo respecto del planeamiento y su gestión.

3. Una vez constituida legalmente la Junta de Compensación, ésta se subrogará en los compromisos hasta entonces asumidos por los promotores de la Junta ante cualquier entidad bancaria o de crédito, respecto de la prestación de las garantías anteriormente aludidas, asumiendo por tanto la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento o cualquier otra Administración las obligaciones derivadas de dichas garantías.

#### Artículo 42. De la Contabilidad

1. La Junta llevará la contabilidad de la gestión en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse. Obligatoria la contabilidad constará, como mínimo, de Libro de ingresos, gastos y caja.

2. La contabilidad estará a cargo del Secretario, salvo que hubiera sido nombrado un gerente, en cuyo supuesto corresponderá a éste bajo la inspección del Secretario o del miembro del Consejo Rector designado para la custodia de fondos, y en todo caso del Presidente.

### CAPÍTULO SÉPTIMO

De los Recursos Administrativos contra Acuerdos de la Junta

#### Artículo 43. Ejecutividad de los acuerdos

1. Los acuerdos de los órganos de la Junta son ejecutivos y no se suspenderán en caso de impugnación. No obstante, el órgano que deba resolver el recurso podrá acordar la suspensión.

2. Los miembros de la Junta no podrán promover el Juicio Declarativo Verbal previsto en el número 250.1.4º de la Ley 1/2000 de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil, frente a las resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de los mismos. Tampoco procederá esta acción cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización.

#### Artículo 44. Clases de Recursos

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados, en el plazo de un mes desde su notificación, ante la Asamblea General. Esta última deberá resolver en el plazo de 3 meses, transcurrido el cual sin que haya recaído resolución, se entenderá desestimada la impugnación.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe Recurso de Alzada ante el Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

#### CAPÍTULO OCTAVO

##### De la Liquidación y Disolución de la Junta

Artículo 45. Liquidación y Disolución de la Junta de Compensación

1. Con anterioridad a la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a su liquidación por parte del Consejo Rector, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

2. La liquidación estará condicionada a la satisfacción de posibles créditos de terceros así como al cobro de las cantidades de que la Junta pudiera ser acreedora. En todo caso, quedarán afectos a los compromisos contraídos los terrenos aportados por la Junta hasta la total solución de las deudas.

3. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a su participación en la Junta.

4. La liquidación definitiva de la Junta de Compensación será aprobada por la Asamblea General.

5. La liquidación definitiva será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación, en cumplimiento del artículo 129 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

#### PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

##### DEL PLAN PARCIAL R-4 DE POZOBLANCO

##### BASE PRIMERA. ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación será el del Plan Parcial para cuya ejecución se constituye, viniendo definido en los planos de delimitación que en el mismo se contienen.

##### BASE SEGUNDA. FINALIDAD DE LAS BASES

1. Su finalidad es la de reglamentar la incorporación de los miembros a la Junta, establecer los criterios de valoración de sus aportaciones, promover la ejecución de la obra urbanizadora y proceder a la liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello contemplando al Ayuntamiento de Pozoblanco como órgano de fiscalización y receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

2. Estas Bases se redactan en desarrollo de las determinaciones contenidas en los Estatutos de la Junta de Compensación, regulándose en aquellos las determinaciones no contenidas en éstas.

##### BASE TERCERA: LAS BASES COMO TÉCNICA REDISTRIBUTIVA

1. La función de estas Bases, como técnica de reparto de beneficios y cargas, es la de contener un conjunto de normas que permitan, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de las aportaciones y adjudicaciones.

2. De acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en los términos previstos en la legislación urbanística.

3. En virtud de lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al

Ayuntamiento de Pozoblanco le corresponde por cesión libre y gratuita de los propietarios incluidos en el Sector la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda o su monetarización, además de los terrenos correspondientes a dotaciones públicas, tales como viales, aparcamientos, sistemas técnicos de infraestructuras, espacios libres de dominio y uso público y equipamientos previstos en el planeamiento del que trae causa.

4. En desarrollo de estas Bases se formulará el Proyecto de Reparcelación que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de terrenos, de conformidad con el artículo 100 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

##### BASE CUARTA. OBLIGATORIEDAD

1. La aprobación definitiva de estas Bases, así como de los Estatutos de la Junta de Compensación, por el Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que sea acordada en Asamblea General por mayoría de 2/3 de las cuotas presentes o representadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.3 inciso final de los Estatutos. Dicha modificación sólo podrá llevarse a cabo antes de que sea aprobado el Proyecto de Reparcelación por la Asamblea General.

##### BASE QUINTA. VALORACIÓN DE FINCAS APORTADAS

1. El derecho de cada propietario será proporcional a la superficie de la finca o fincas que aporte, en relación con la totalidad de las comprendidas en el Sector, habida cuenta de que a todo el suelo afectado se le adjudica idéntico valor unitario.

2. Las infraestructuras existentes abonadas por los propietarios que, conforme a la normativa vigente, puedan ser utilizadas, se valorarán y se deducirán de las derramas que correspondan a cada propietario o copropietario en su cuenta de liquidación.

3. La determinación de la superficie de cada finca será la determinada en el estudio técnico llevado al efecto en el desarrollo de la Junta de Compensación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 38 de los Estatutos.

4. En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, de parte de él o señalamiento de lindes, la superficie discutida se estará a lo previsto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 1.093/1.997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

##### BASE SEXTA: FINCAS A EXPROPIAR Y SU VALORACIÓN

1. En las fincas que, en su caso, hubieren de expropiarse por el Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de Compensación en los plazos señalados al efecto, tendrá esta última la consideración jurídica de beneficiaria al igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta y, unas y otras, se regirán de forma supletoria y en lo que sea compatible con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y otras disposiciones vigentes, por el procedimiento establecido en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística hasta tanto se dicten las disposiciones reglamentarias previstas en la citada Ley.

2. Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus pro-

pietarios a la Junta, se justipreciarán de acuerdo con lo prevenido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y demás disposiciones aplicables.

3. Las expropiadas como sanción a los miembros de la Junta, se valorarán en la forma indicada en el número anterior, adicionando las cantidades satisfechas por el miembro expropiado para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse otras cuotas ordinarias pagadas.

4. Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa están exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos o cualquiera otro que sustituya a los indicados.

5. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta con los intereses y recargos procedentes, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a cancelación del expediente expropiatorio, siendo de cuenta del moroso todos los gastos originados a consecuencia de la iniciación del referido expediente.

#### **BASE SÉPTIMA: VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS. SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS**

1. El hecho de que existan cargas reales sobre algunas de las fincas incluidas en la zona a urbanizar no altera su valoración como finca aportada ni la adjudicación que corresponda a la misma pero, si son susceptibles de subrogación real, pasarán a gravar las fincas resultantes adjudicadas al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.

2. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y los artículos 7.6, 11 y 12 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.

3. La existencia de cargas reales o derechos personales incompatibles con el planeamiento o su ejecución se acreditará por cualquier medio admisible en Derecho ante la Asamblea General de la Junta, que deberá aprobar cada una de estas circunstancias por el voto favorable de las 2/3 partes de las cuotas presentes o representadas.

4. La Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la extinción de las servidumbres prediales y de los derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución. Las indemnizaciones correspondientes a estos conceptos se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos; todo ello de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 168 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/1992 y 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Los artículos 101 de la LOUA y 11 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario, establecen la obligación de notificar a los titulares la aprobación del Proyecto de Reparcelación respecto de los derechos, cargas y titularidades que consten inscritos a su favor en las fincas de origen en el registro de la Propiedad.

5. Para la valoración de servidumbres prediales, derechos reales sobre fincas y derechos personales, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el

que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

#### **BASE OCTAVA: VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE**

1. Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas y que deban deruirse por ser incompatibles con el Plan, no se considerarán como valores o derechos aportados, sino que serán objeto de indemnización con cargo al fondo de reparcelación.

2. Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situadas en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio Proyecto de Reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.

4. Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que sean incompatibles con el Plan, el acuerdo de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio, quedando la Junta de Compensación facultada desde ese momento para proceder a su eliminación material.

5. Queda facultado el Consejo Rector de la Junta de Compensación para favorecer, convenir y cumplir cualquier acuerdo a que pudiera llegarse con los titulares y afectados de tales derechos respecto de su indemnización, extinción o incluso modificación si fuere posible.

#### **BASE NOVENA: CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DEL URBANIZADOR**

1. La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que vaya a ejecutar, conviniéndose en el momento de la incorporación, si ésta cifra es definitiva, o si serán de aplicación cláusulas o revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General por mayoría de 2/3 de las cuotas de participación presentes o representadas, de conformidad con el artículo 21.3 inciso final de los Estatutos.

2. Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, bien mediante un cuadro de equivalencia entre las posibles cifras de inversión y los solares, que en cada caso correspondan -ya se determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se entregarán-, bien por remisión de precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

3. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, salvo que alguno opte por realizar en dinero su aportación con lo cual mantendrá íntegro su aprovechamiento lucrativo en el suelo que le pertenezca en adjudicación.

#### **BASE DÉCIMA: CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

1. La adjudicación de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

2. En otro caso, la ejecución será por la empresa o empresas que se determine, en virtud de acuerdo de la Asamblea General

adoptado por 2/3 de las cuotas presentes o representadas, con la que se estime más solvente técnica y económicamente por el procedimiento que se considere más adecuado, con respeto a los principios de publicidad y libre concurrencia que inspiran la contratación pública.

3. En cualquiera de los casos, en el contrato de ejecución de obras se hará constar todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico:

a. El compromiso de la empresa adjudicataria de ajustarse en el plazo y modo de ejecución al Proyecto de Urbanización y de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento y del Consejo Rector de la Junta con respecto a las obras.

b. Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por éste concepto o por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.

c. Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizadas.

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

4. La Junta vendrá obligada a constituir ante el Ayuntamiento de Pozoblanco garantía en dinero o en aval bancario en cuantía suficiente para cubrir el siete por ciento del valor presupuestado para la obra de urbanización.

#### **BASE UNDÉCIMA: PLAZOS Y FORMAS DE PAGO DE CUOTAS**

1. Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos y salvo acuerdo en contrario, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento a tal efecto por el Consejo Rector.

2. Transcurrido este plazo entrarán en juego los efectos que establece el artículo 40 de los Estatutos.

3. El pago se hará en metálico, salvo para aquellos propietarios que hayan optado por abonar en especie los costes de urbanización mediante la aportación de su aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de los Estatutos, así como los que, sometidos a reparcelación forzosa, hayan optado por compensar los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables.

#### **BASE DUODÉCIMA: EXPROPIACION O REPARCELACION FORZOSA POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES**

1. Con independencia de la expropiación que procede por falta de incorporación a la Junta, es también procedente la reparcelación forzosa, o la solicitud expresa de expropiación, como sanción respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

-El impago de cuotas a la Junta transcurrido el plazo de pago voluntario a que alude el artículo 40 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

-En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 14 de los Estatutos, debidamente acreditado y aprobada la sanción por la Asamblea General.

2. No podrán instarse ninguno de los procedimientos señalados en el apartado anterior, hasta transcurrido el plazo establecido en el requerimiento de pago, efectuado por el órgano compe-

tente de la Junta. Para la práctica de este último, se tendrá en cuenta lo previsto en la Ley 39/2015.

3. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta con los intereses y recargos procedentes, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del Acta de Ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio, siendo de cuenta del moroso todos los gastos originados a consecuencia de la iniciación del referido expediente.

5. Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo señalado en la Base Sexta.

#### **BASE DECIMOTERCERA. ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA**

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización e indemnizaciones que procedan, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles, en todo o en parte, siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación, especialmente las parcelas de nueva creación, que en su caso no fuesen adjudicadas.

2. El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.

3. Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresas urbanizadoras, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará fijándose como criterio la superficie de la parcela adquirida en relación al aprovechamiento asignado a la misma.

4. Asimismo, la Junta de Compensación podrá constituir gravámenes reales sobre las fincas aportadas o resultantes para la realización de las obras de urbanización.

5. Tanto en el caso de enajenación de terrenos como en el gravamen de fincas, será necesario el acuerdo de la Asamblea General, adoptado por 2/3 de las cuotas de participación presentes o representadas, en el que incluso se podrá fijar el precio de venta respecto del primer caso.

#### **BASE DECIMOCUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa del Sector, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local.

2. En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio, y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás disposiciones aplicables; si bien la Junta podrá repercutir el importe de la multa cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

3. En el supuesto de intervención del urbanizador, el acuerdo que habilite su actuación fijará el alcance de su responsabilidad en los aspectos señalados en este apartado.

4. La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudieran sufrir por la actuación de aquella.

#### **BASE DECIMOQUINTA: AFECCIÓN REAL DE LOS TERRE-**



## NOS

1. De acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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 de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en el PP R-4.

2. 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 el Ayuntamiento.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las fincas resultantes adjudicadas a los propietarios que optaron por compensar sus costes de urbanización y gestión del sistema con parte de su aprovechamiento, quedarán libres de la afección a la carga urbanística por haberla compensado anticipadamente.

**BASE DECIMOSEXTA. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES**

1. Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privado, adjudicables a los miembros de la Junta, se valorarán con arreglo a la edificabilidad de cada parcela resultante, teniendo en cuenta el aprovechamiento asignado.

2. A los efectos de establecer la justa distribución de los aprovechamientos, en el desarrollo de los instrumentos necesarios se propondrán los correspondientes coeficientes de homogeneización por tipologías, usos y otros, que serán aprobados por el voto favorable de las 2/3 partes de las cuotas presentes o representadas en la Asamblea General de la Junta de Compensación.

**BASE DECIMOSÉPTIMA: DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS**

1. La distribución de beneficios, cargas o pérdidas resultantes de la actuación urbanística de la Junta de Compensación, se hará en proporción a la superficie o número de metros cuadrados de la parcela que se aporta en relación con la totalidad de las comprendidas en el Sector y con el aprovechamiento asignado a cada una de ellas.

2. La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenación o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras, que participarán en la forma indicada en la Base Novena, y salvo la excepción que la misma recoge en su último número.

3. La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.

4. Para la aportación de cuotas futuras por parte de los asociados adjudicatarios de solares, la primitiva proporcionalidad se entenderá ahora referida a la que suponga el valor de las fincas adjudicadas respecto del total de las resultantes, previa Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

5. En cuanto a la aportación de dichas cuotas futuras por los adquirentes de solares no aportantes de terrenos, se estará a lo señalado en el número 3 de la Base Decimotercera.

**BASE DECIMOCTAVA: CUANTÍA Y FORMA DE LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES**

1. La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora se hará entre los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a las participaciones de aprovechamiento respectivas, de acuerdo con lo señalado en la Base anterior.

2. Las zonas no edificables de cada una de las parcelas se adjudicarán junto con las superficies edificables de las mismas.

3. Cuando por ser inferior el número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas o por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la Junta, previa o consecuencia de haberse ya adjudicado alguna finca, no sea posible la atribución de finca independiente, se adjudicarán en proindiviso, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada propietario, salvo que proceda la adjudicación en metálico, de acuerdo con lo establecido en la base 20ª.

**BASE DECIMONOVENA: MOMENTO Y CRITERIOS DE LA ADJUDICACIÓN**

1. La aprobación/ratificación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecha por el órgano administrativo actuante, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido reseñado en el art. 113 del Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. En la formulación del Proyecto de Reparcelación constituyen criterios de preferencia, para la adjudicación entre los miembros de la misma, los determinados en el artículo 95 del Reglamento de Gestión.

3. Al estar obligados los miembros de la Junta a subvenir al pago de los costes de urbanización de todo el terreno ordenado por el planeamiento, la adjudicación de finca urbanizada no modifica en absoluto dicha obligación, por lo que subsiste la afección real prevista en la Base Decimoquinta, hasta su cancelación.

**BASE VIGÉSIMA. COMPENSACIÓN EN METÁLICO EN LA ADJUDICACIÓN**

1. Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro en la Junta y la cuota de adjudicación de terrenos, el defecto o el exceso se compensarán en metálico, siempre que la diferencia no sea superior al 15% del valor de los terrenos que se adjudiquen.

2. Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al precio medio de los terrenos adjudicados, referido al aprovechamiento concreto o dejado de percibir.

3. El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General, antes de las adjudicaciones y se reflejarán en el Proyecto de Reparcelación las concretas adjudicaciones en metálico que se prevean, y que será aprobado con el voto favorable de las 2/3 partes de las cuotas presentes o representadas de la Asamblea General.

4. Será procedente también el pago en metálico, conforme a las normas anteriores, cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar el 15% de la parcela mínima edificable.

5. En cualquier caso, se procurará que la atribución de terrenos en metálico sea proporcionada y equivalente entre todos los miembros de la Junta de Compensación, para lo que se evitarán adjudicaciones de terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

6. La adjudicación se podrá producir en exceso, con la correspondiente compensación en metálico, cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en la que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.

**BASE VIGÉSIMOPRIMERA: MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS**

1. No podrá construirse sobre los terrenos adjudicados hasta que los mismos tengan la condición legal de solares, y haya adquirido firmeza en vía administrativa el acto de ratificación/aprobación del Proyecto de Reparcelación.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los propietarios de terrenos incluidos en el Sector podrán solicitar licencia de edificación y construir, si se obtiene ésta, antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Que hubiese obtenido firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible, que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contara con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no se esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se presente aval por importe del 100% del coste de la obra de urbanización.

3. En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta la edificación de algún terreno por cuenta de la misma, podrá acordarse así en Asamblea General por acuerdo adoptado por los 2/3 de las cuotas de participación presentes o representadas, siendo aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

**BASE VIGÉSIMOSEGUNDA: CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

1. Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación y mantenimiento de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas para el pago de cuotas de conservación.

2. En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de los terrenos respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Junta de Compensación, como excepción al principio general establecido en el número tres de la de la Base decimotercera.

**BASE VIGÉSIMOTERCERA: TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS**

1. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita, así como del 10% del aprovechamiento ya urbanizado, salvo que se acuerde, mediante resolución motivada, el abono al municipio de su valor en metálico.

2. La cesión de las obras de urbanización, e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista se producirá en favor de la Administración Actuante, y podrá referirse a parte del suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente utilizable, en el supuesto de que se ejecutase por fases la urbanización del Sector.

3. La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración Actuante se formalizará en Escritura Pública o en documento expedido por la misma, con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos. La cesión de obras e instalaciones se reflejará en acta que se suscribirá con la Junta de Compensación.

Pozoblanco, 6 de septiembre de 2019. Firmado electrónicamente por el Alcalde-Presidente, Santiago Cabello Muñoz.