

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****Ayuntamiento de Villaharta**

Núm. 7.915/2012

Meditante Resolución número 251/2012 se adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación y aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Plan Parcial R 1 presentado por doña Aurora Cantón Ruiz en representación de la Comunidad de Propietarios Solana del Peñón que representan más del 50% de su superficie.

Segundo.- Estimar la solicitud de aplazamiento de las garantías económicas previstas en el art. 130.2º A)-g) de la LOUA, por un importe mínimo del 7% de los costes de urbanización, hasta el momento de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, debiendo, para tal aprobación, haberse aportado tales garantías económicas.

Tercero.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación del Plan Parcial PP R-1, "Solana del Peñón" del PGOU de Villaharta.

Cuarto.- Someter los documentos aprobados inicialmente a información pública por plazo de veinte días, publicándose el acuerdo y el texto de los proyectos en el Boletín Oficial de la Provincia y notificándose personalmente a los interesados.

Quinto. Requerir a los propietarios que no han suscrito la iniciativa del sistema de actuación por compensación para que durante el trámite de información pública manifiesten si participan o no en la gestión del sistema, optando por adherirse a la Junta de Compensación y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan (bien en metálico o aportando, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas), o no participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuviesen afectados a la gestión de la Unidad de Ejecución, advirtiéndoles que si no efectúan opción alguna dentro del plazo concedido, el sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

Sexto.- Advertir igualmente a los propietarios que no han suscrito la iniciativa del sistema de actuación por compensación y que no hayan optado por ninguna de las alternativas indicadas en el párrafo anterior, que durante el trámite de información pública pueden optar por aceptar la oferta de adquisición, en los términos previstos en los Estatutos.

Villaharta, a 29 de noviembre de 2012.- El Alcalde, Alfonso Expósito Galán.

**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP R-1, "SOLANA DEL PEÑÓN" DEL PGOU DE VILLAHARTA (CORDOBA)****Capítulo I - Disposiciones generales****Artículo 1.- Denominación.**

1.- En ejecución y desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Villaharta (Córdoba), se constituye la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación del Sector "Solana del Peñón", con personalidad jurídica propia, naturaleza administrativa y plena capacidad de obrar en el cumplimiento de sus objetivos y fi-

nes.

2.- La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los preceptos de la Legislación del Suelo Estatal y Autonómica aplicable y por lo dispuesto en los presentes Estatutos y correlativas Bases de Actuación, y con carácter supletorio, por la Ley de Sociedades Anónimas.

**Artículo 2.- Domicilio.**

1.- El domicilio de la Junta se establece en Avenida de Ronda de los Tejares 27, 1º 6 Escalera Derecha, 14008 Córdoba.

2.- La Asamblea General podrá acordar el traslado de dicho domicilio dentro del término municipal, dando cuenta al Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba) y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

**Artículo 3.- Objeto y fines.**

La Junta tendrá por objeto la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, así como la urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación del Sector "Solana del Peñón" del Plan General de Ordenación Urbana de Villaharta (Córdoba).

En razón de ello, son fines principales de la Junta los siguientes:

1. Instar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2. Formular y tramitar hasta su aprobación final los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, de conformidad con lo dispuesto en la legislación del suelo, -estatal y autonómica-, en los instrumentos de planeamiento aplicables, así como en estos estatutos y bases de actuación.

3. Ejecutar las obras de urbanización bien directamente, bien mediante contrata, o asociando a tal quehacer a una o varias Empresas Urbanizadoras, en los términos que establecen las Bases de Actuación y asumir frente al Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba), la directa responsabilidad de la referida ejecución.

4. Solicitar al Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba) la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones en los términos señalados en las Bases de Actuación.

5. Recabar del Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba), la aplicación, en su caso, de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas como miembros de la Junta.

6. Transmitir al Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba) las obras de urbanización y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en la Unidad de Actuación y en el Proyecto de Urbanización.

7. La formalización de operaciones de crédito con destino a la urbanización del Plan Parcial, incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos, en los términos previstos en las Bases.

8. Adquirir, poseer, gravar y enajenar los terrenos aportados, cumplimentando en éste último caso, lo que al efecto prevea el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con el art. 177 del Reglamento de Gestión Urbanística.

9. La aportación de los terrenos a la Junta, no presuponen la transmisión de la propiedad sino la titularidad fiduciaria de los mismos, quedando afectos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

10. La gestión, representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier Autoridad u Organismo del Estado, de la Provincia, Municipio o los de 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.

11. Adjudicar las parcelas resultantes según el Proyecto de Reparcelación a los distintos titulares o miembros de la Junta con derecho a aprovechamiento o a la propia Junta de Compensación.

12. Exigir a las empresas suministradoras de servicios el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua, electricidad, teléfonos y otras, de acuerdo con lo establecido en el art. 113.3 de la LOUA, salvo lo que según la normativa aplicable deban soportar los usuarios.

13. Solicitar y gestionar la obtención de los beneficios y bonificaciones fiscales previstos en la Legislación del Suelo y demás disposiciones vigentes, así como tasas, contribuciones etc.

14. Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos correspondan, según estos Estatutos, la Legislación del Suelo y demás disposiciones aplicables.

#### **Artículo 4.- Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa.**

1.- La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela y vigilancia de la Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba), que tendrá carácter de Administración Actuante.

2.- En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde a la Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba) lo siguiente:

1. La aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación y la aprobación inicial de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, someterlos 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 20 días para la formulación de alegaciones y para su incorporación a la Junta o ejercicio de las opciones previstas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, dando traslado posterior de las mismas a los promotores de la Junta de Compensación para su contestación por igual término.

2. Aprobar definitivamente dichos Estatutos y Bases publicándolo el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y notificándolo individualmente a todos los propietarios afectados y a los que hubiesen comparecido en el expediente, requiriendo para su incorporación a la Junta en el plazo de un mes a aquellos propietarios que no lo hubiesen hecho todavía, con la advertencia a los que no hubiesen ejercitado opción alguna de la aplicación del régimen de reparcelación forzosa.

3. Designar el representante de la Administración Actuante en la Asamblea General y en el Consejo Rector de la Junta.

4. Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

5. La expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, en los casos que legal y estatutariamente resulte procedente.

6. Seguir la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Entidad, en los casos que legal y estatutariamente resulte procedente.

7. Resolver los recursos administrativos formulados contra los acuerdos de la Junta.

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

9. Velar por la protección de la legalidad urbanística en la actuación sobre la Unidad de Actuación.

10. En general, ejercitar cuantas otras atribuciones resulten del ordenamiento urbanístico vigente.

#### **Artículo 5.- Delimitación.**

El ámbito territorial de actuación de la Junta se circunscribe al de la Unidad de Actuación del Plan Parcial PP R-1 "Solana del Peñón" del PGOU de Villaharta, siendo sus límites los señalados en la documentación escrita y gráfica del mismo, sin perjuicio de la afectación de servidumbres de paso, pozos de suministro y otros elementos exteriores necesarios para el funcionamiento de la urbanización.

Los terrenos delimitados ocupan una superficie aproximada de 10 has, de forma irregular que se corresponde con el asentamiento ya existente que se denomina "Solana del Peñón", lindando por el Sur con la carretera Nacional N-432 y por el Oeste con el arroyo de Los Horcajos, desarrollándose paralelo a la carretera a lo largo de una calle y senderos perpendiculares que suben por la ladera.

Se acompaña copia de plano de delimitación del Plan Parcial.

#### **Artículo 6.- Duración.**

La Junta se constituye por tiempo indefinido, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras hasta el cumplimiento total de sus objetivos y fines.

#### **Artículo 7.- Proyecto de Reparcelación.**

Con aplicación de los criterios legales, reglamentarios y los consignados en la propias Bases, se redactará en su día el Proyecto de Reparcelación en el que se reflejaran las fincas aportadas y las resultantes, con sus adjudicatarios, terrenos a ceder a la Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba) y el importe de las compensaciones en metálico que fueran precedentes.

Aprobado el Proyecto por la Junta y por el Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba), aquél servirá de título de propiedad de todas las fincas resultantes a todos los efectos, incluso los registrales.

### **Capítulo II - De los componentes de la Junta**

#### **Artículo 8.- Miembros de la Junta.**

1.- La Junta de Compensación quedará compuesta por las siguientes personas o entidades:

A) Las personas físicas o jurídicas y en su caso otras entidades que, siendo propietarias de terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación o sistemas generales adscritos, se constituyan en promotores de la Junta de Compensación formulando la iniciativa para el establecimiento del sistema y cuyas aportaciones conjuntas representen, más del 50% de la superficie de la misma.

B) Las personas físicas o jurídicas que sean titulares de suelo comprendido en la Unidad de Actuación o sistemas generales adscritos y que expresen su voluntad de integrarse en ella durante el período de información pública, antes de la aprobación definitiva por el Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba), del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, o ejercitando cualquiera de las opciones recogidas en el artículo 9 de estos Estatutos, según lo dispuesto en los artículos 129.3 y 129.4 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los propietarios o titulares de las fincas, no promotores, a los que se refiere este apartado, podrán hacer uso del derecho a ejercitar su incorporación a la Junta, con independencia del otorgamiento de la escritura, en su caso, mediante escrito dirigido al Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba), presentando en su Registro de Entrada, en el que se harán constar los siguientes extremos:

1. Nombre, apellidos y domicilio.

2. Su voluntad de incorporarse a la Junta, sometiéndose a sus Estatutos y Bases y a las demás obligaciones dimanantes de la Ley y de los acuerdos de sus órganos colegiados.

3. La superficie y linderos de las fincas de su propiedad.

4. La naturaleza, duración y alcance de los derechos reales en

su caso constituidos sobre ellas.

5. Los títulos de los que dimanen los respectivos derechos y los datos referentes a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

C) Las personas que se incorporen en el acto del otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Junta, o bien, por medio de escritura de adhesión, en el plazo previsto en el artículo 11 de estos Estatutos, o ejercitando cualquiera de las opciones recogidas en el artículo 9 de estos Estatutos.

La incorporación obliga a los propietarios adheridos a pagar, en el plazo de quince días desde que se les requiera por los promotores de la Junta, la cantidad proporcional correspondiente a los gastos anticipados efectuados por los promotores, conforme a lo dispuesto en los artículos 58 al 66 del Reglamento de Gestión Urbanística. Transcurrido el citado plazo será de aplicación lo dispuesto en el art. 45 de estos Estatutos.

2.- Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona.

La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta reflejándose en el acuerdo constitutivo o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General y la asunción en ella por la empresa, de los compromisos que al respecto se establezcan, siendo necesario la adopción del acuerdo con el voto favorable de al menos el 60% de las cuotas o participaciones de la Junta, de conformidad con lo dispuesto en el art. 29 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Para la validez de la incorporación de la empresa urbanizadora es preciso además que la misma garantice su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.

Para la valoración de la aportación de la empresa urbanizadora y de las adjudicaciones a su favor se estará a lo señalado en las Bases de Actuación. (Base Novena).

3.- También formara parte de la Junta de Compensación el representante del Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba), de acuerdo con lo establecido en los artículos. 129.1 y 134.4 de la LOUA.

4.- En el supuesto de que la nuda propiedad y el usufructo o cualquier derecho real de goce o limitativo del dominio perteneciera a distintas personas la cualidad de miembro corresponderá al nudo propietario, sin perjuicio de las normas establecidas al efecto por el derecho común. No obstante, el titular del derecho real percibirá el rendimiento económico que le corresponda.

Serán de cuenta y cargo del usufructuario el pago de las cuotas que correspondan por razón de los terrenos situados en la Unidad de Actuación sobre los que el usufructo recayere, no obstante la Junta admitirá el pago de las cuotas que realice el nudo propietario.

De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados o si el propietario incumpliera las demás obligaciones que le incumben la Junta, podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones o solicitar la aplicación de la reparcelación forzosa o la expropiación de los terrenos de que se trate.

5.- Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición, en el plazo que al efecto se señale; en caso contrario lo nombrará la Administración actuante, y el designado, en este caso, ejercerá sus funciones hasta tanto los interesados designen otro.

6.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, éstas deberán ser representadas en la Junta por quienes ostenten su representación legal.

7.- Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como el art. 10.2 del R.D. 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Artículo.-9 Opciones de los propietarios respecto a la incorporación a la Junta.

1.- Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad, deberán decidir durante el periodo de información pública, tras la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

A) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación en constitución, asumiendo todos los costes de gestión y urbanización que les corresponda. A tal efecto, podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar a la Junta de Compensación, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas con valor equivalente a los costes de gestión y urbanización que no se asumen. Los propietarios que satisfagan en dinero los costes de gestión y urbanización acrecerán su aprovechamiento en la proporción que corresponda a su finca aportada, con el correspondiente al suelo expropiado, comprado o procedente de la compensación de los gastos de gestión y urbanización de los propietarios que optaron por no contribuir en dinero, sino con parte de su aprovechamiento.

B) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo u otros bienes y derechos que estuviesen afectos a la gestión de la Unidad de Ejecución.

C) Durante el periodo señalado de información pública y sólo durante el mismo, los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, que así lo manifiesten por escrito, podrán aceptar la oferta realizada por los promotores de la Junta de Compensación de adquisición de sus terrenos por precio de tres euros por metro cuadrado de suelo inicial aportado.

2.- El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna, por escrito dirigido al Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba) con los requisitos del artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, dentro del plazo concedido durante el periodo de información pública posterior a la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación, o bien cuando finalice el plazo previsto en el art. 11.3 de estos estatutos, una vez otorgada la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación. Estos propietarios, que seguirán el régimen de reparcelación forzosa, pueden aceptar la oferta de compensación de los costes de gestión y urbanización, mediante cesión de terrenos edificables previsto en el apartado e) del art. 130.2.A) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El régimen de reparcelación forzosa podrá seguirse respecto

de los propietarios incorporados que incumplan sus obligaciones inherentes al sistema, salvo que soliciten la expropiación en el plazo de veinte días desde que la Junta de Compensación les notifique el requerimiento de cumplimiento de sus obligaciones.

#### **Artículo 10.- Transmisión de bienes y derechos.**

1. La constitución de la Junta de Compensación no conlleva la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles por parte de sus miembros, sin embargo las fincas aportadas quedarán directamente afectadas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con anotación en el Registro de la Propiedad según lo preceptuado en el artículo 133 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 19 del RD 1093/97 de 4 de julio por el que se aprueban normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

2.- La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus asociados sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos y en la Ley.

3. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que no se incorporen oportunamente a la entidad y de los que incumplan las obligaciones contraídas en los supuestos que se enumeran en las Bases de Actuación. El procedimiento expropiatorio es el establecido en la legislación urbanística, y en cuanto a la valoración se estará a lo señalado en las Bases de Actuación y en la legislación vigente.

4. La Junta para hacer frente a los gastos de urbanización, podrá enajenar y gravar con cualquier clase de garantía los terrenos incorporados a ella bien por expropiación o bien los aportados por sus miembros, previo acuerdo adoptado por estos últimos en Asamblea General, con la mayoría prevista en el artículo 20 de estos Estatutos, y ello siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

5.- El aprovechamiento urbanístico que adquiera la Junta por causa de expropiación, por reparcelación forzosa o por provenir de aquellos propietarios que opten por satisfacer los costes de gestión y urbanización mediante entrega de aprovechamiento, tendrá como destinatarios únicos a los propietarios iniciales de suelo que satisfagan en dinero los referidos costes, los cuales acrecerán su aprovechamiento en la proporción que corresponda a su finca aportada.

6. Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar terrenos con las siguientes condiciones y efectos:

a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta 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 III - De la constitución de la Junta**

##### **Artículo 11.- Contenido de la escritura de constitución.**

1.- Aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta, y definidos los elementos personales de la misma, los promotores de la iniciativa convocarán a todos los propietarios para el otorgamiento de la escritura de constitución de la entidad, que tendrá el carácter de Asamblea Constitutiva, realizándose la convocatoria por cualquier medio que deje constancia de su realización, al menos siete días hábiles antes de la fecha prevista para la firma, señalando en ella el objeto de la

convocatoria.

2.- En la escritura de constitución se hará constar:

1. Relación de los propietarios que participen en la gestión del sistema con especificación de la opción elegida, de conformidad con el art. 9.

2. En caso de incorporación las empresas urbanizadoras.

3. Relación de las fincas de que son titulares.

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

5. Acuerdo de constitución.

3.- Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán obtener la incorporación mediante escritura de adhesión dentro del plazo que al efecto señale la Asamblea Constitutiva, que no podrá ser superior a un mes, indicando la opción elegida, de acuerdo con el art. 9. Transcurrido el mismo sin que lo hubieren hecho, se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación.

4.- Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladarán al Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba), para su aprobación si procede.

5.- Aprobada por el Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba) la constitución, ésta elevará el acuerdo adoptado, junto a la copia autorizada de la escritura, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras conforme al artículo 111.2 en relación con el 134 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el art. 163.7 en relación con el 27.2 ambos del Reglamento de Gestión Urbanística, así como art. 13.1.5º del Decreto 77/1994, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.

6. Una vez inscrita, la Junta de Compensación adquirirá personalidad jurídica y el organismo competente notificará dicho acuerdo a su Presidente.

#### **Artículo 12.- Quorum de la Asamblea Constitutiva.**

Para la celebración de la Asamblea a que se refiere el artículo 11, se requerirá la presencia, personal o representada, de los propietarios titulares de terrenos, ya sean personas físicas o jurídicas, sitos en la Unidad de Actuación, incorporados a la Junta, que representen al menos el 50% de las cuotas de participación.

La sesión será presidida por un socio promotor que se designe al efecto y actuará como secretario la persona que designen los socios promotores.

#### **Capítulo IV – Derechos y obligaciones de los miembros**

##### **Artículo 13.- Derechos.**

a) Asistir, presentes o representados con poder suficiente o expresa delegación escrita para 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.

b) Presentar proposiciones y sugerencias en la Asamblea General

c) Ser electores o elegibles para todos los cargos de gobierno y administración de la Junta.

d) Presentar contra los acuerdos que estimen lesivos, los recursos que sean pertinentes, conforme a los presentes Estatutos.

e) Recibir, según el Proyecto de Reparcelación aprobado por la Asamblea General y por la Administración Actante, las fincas o cuotas indivisas de las mismas que por compensación les corres-

pondan, 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.

f) Percibir los beneficios que resulten de la venta de terrenos por la Junta, así como participar en los beneficios que por cualquier otra causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Junta; sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de ésta (art. 177 del Reglamento de Gestión Urbanística).

g) 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.

h) 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 acuerden en la Asamblea General.

i) Cuantos derechos les correspondan según el ordenamiento jurídico vigente.

#### **Artículo 14.- Obligaciones.**

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

a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de titularidad de sus terrenos y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales o arrendamientos sobre aquellos, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes, así como las de posibles ocupantes arrendatarios.

b) 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. Para facilitar la labor de la secretaría se le deberá señalar una dirección de "email" por cada miembro de la Junta de Compensación que dispusiese de ella.

c) Los propietarios que han optado por satisfacer en metálico los costes de gestión y urbanización que les corresponda, deberán pagar todos los gastos previos o anticipados que le correspondan, en proporción a su cuota de participación, que se hayan devengado o hayan sido satisfechos por los promotores de la Junta, con anterioridad a la constitución de la misma, así como los que ocasione el funcionamiento (administración, contabilidad y otros análogos) de la Junta, los honorarios por redacción y tramitación del Plan Parcial, de los Estatutos y Bases de Actuación de la Entidad, de la escritura de Constitución de la Junta, de los Proyectos de reparcelación y Urbanización, de los costos de las obras de urbanización y en general, todos lo que origine el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto la Asamblea General fijará las cuotas que sean precisas.

También contribuirán a dichos costes o gastos los propietarios que opten por el pago en especie, así como los reparcelados forzosamente, y en consecuencia se computarán para determinar el aprovechamiento resultante que les corresponda.

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

e) Notificar a la Junta con quince días de antelación el propósito de transmitir los terrenos o su participación en ella, así como la efectiva transmisión, durante los quince días posteriores.

f) Regularizar con la máxima diligencia la titularidad y situación registral de los terrenos aportados dentro de los plazos que señala la Asamblea General.

g) Conferir expresamente a la Junta el poder fiduciario de disposición sobre las fincas de que sean propietarios, facultad que

se entenderá otorgada implícitamente por la adhesión o incorporación a la Junta en cualquiera de las modalidades previstas en estos Estatutos y en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

h) Permitir la ocupación de sus fincas por la empresa urbanizadora para la ejecución de las obras, depósito de materiales o instalaciones complementarias, sin perjuicio de la indemnización de los posibles daños, que por dicha causa se puedan producir a dichos propietarios.

### **Capítulo V - Órganos de la Junta de Compensación**

#### **Artículo 15.- Enumeración.**

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

- a) Asamblea General.
- b) El Consejo Rector.
- c) Un Presidente.
- d) Un Vicepresidente.
- e) Un Secretario.
- f) Un Tesorero.
- g) Dos Vocales
- h) Un representante de la Administración Actuante.
- i) Y facultativamente un Administrador o Gerente.

#### **A) LA ASAMBLEA GENERAL**

##### **Artículo 16.- La Asamblea General.**

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

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, así como por el representante de la Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba), que en su calidad de representante de la Administración Actuante actuará con voz y sin voto.

2.- Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

3.- En sesión Ordinaria se reunirá dos veces al año. 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 del Presidente y Secretario, en caso de vacante, sin perjuicio de la adopción de otros acuerdos que se estimen pertinentes, y 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. En dichas reuniones podrán tratarse aquellas cuestiones que señalen el Presidente, el Consejo Rector o los miembros que representen al menos el 30% de las cuotas de participación.

4.- Con carácter extraordinario, podrá reunirse cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten al menos el 30% de las participaciones. En este último supuesto la Asamblea se ha de convocar en los quince días hábiles siguientes a la solicitud y celebrarse antes de los quince días siguientes. 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.

5.- Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse, si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

#### **Artículo 17.- 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 de la Administración Actuante.

2. La aprobación del presupuesto de cada ejercicio, a propuesta del Consejo Rector, y en su caso el nombramiento de censores de cuentas.

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

4. La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por la Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba).

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 facultar a dos miembros del Consejo Rector para su formalización.

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

8. Formalizar créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos afectados.

9. Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras en los términos previstos en el art. 8.2 estos Estatutos.

10. Encargar la Redacción del Proyecto de Urbanización de la totalidad de la Unidad de Actuación o de alguna de sus fases y presentarlo ante los órganos competentes para su ulterior tramitación, conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

11. Aprobar el Proyecto de Reparcelación, conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

12. Acordar la aplicación de la reparcelación forzosa a los propietarios incorporados que incumplan sus obligaciones o, en su caso, solicitar del órgano urbanístico actuante, que proceda a la expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta, o a la ejecución forzosa para exigir el cumplimiento de las obligaciones, según los casos.

13. Delegar expresamente en el Consejo Rector la gestión de las facultades reconocidas en favor de la Junta, salvo las indelegables por Ley.

14. Decidir sobre la disolución de la Junta de Compensación, con sujeción a lo establecido en los presentes Estatutos.

15. Contratar las obras de urbanización con la empresa que estime más solvente, técnica y económicamente por el procedimiento que se considere más adecuado, previa aprobación de la asamblea.

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

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

#### **Artículo 18.- Convocatoria de la Asamblea.**

1.- Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector, mediante carta remitida a los miembros de la Junta, al menos con siete días de antelación al señalado para la reunión.

2.- Si a juicio del Consejo Rector fuera conveniente, podrá también ser anunciada la convocatoria en uno de los diarios de la provincia de Córdoba de mayor difusión, 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 treinta minutos.

4.- No podrán ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare su urgencia por el

voto favorable de la mayoría presente en la Asamblea.

5.- En la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria, deberá indicarse que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y el Presupuesto para el ejercicio siguiente.

#### **Artículo 19.- Constitución de la Asamblea.**

1.- La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que superen al menos el 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. a) de los presentes Estatutos. Las personas jurídicas deberán designar una sola persona en su representación.

#### **Artículo 20.- Adopción de acuerdos.**

1.- El Presidente del Consejo Rector y en caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste, el vicepresidente, y en los mismos casos respecto del vicepresidente, el miembro que asista de mayor edad presidirá la Asamblea y dirigirá los debates.

Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector y, en su ausencia, el miembro del Consejo Rector que asista a la reunión de menor edad.

2.- Los acuerdos, conforme al artículo 29 del Reglamento de Gestión Urbanística, se tomarán por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas, atribuyéndose un voto al titular de cada finca o parcela que forme parte de la Unidad de Actuación, sin perjuicio de que la cuota de participación de cada finca o parcela vendrá determinada por la superficie o número de metros de la misma, en relación con el aprovechamiento asignado a cada una de ellas por el Plan Parcial.

No obstante, la adopción de los acuerdos que a continuación se relacionan requerirán el voto favorable de los propietarios que representen más del 60% de las cuotas de participación:

- Modificación de Estatutos y Bases de Actuación.
- Señalamiento y rectificación de cuotas ordinarias y extraordinarias.
- Contratación de créditos.
- Enajenación y gravámenes de terrenos.
- Designación de contratista urbanizador y contratación de obras.

El acuerdo de disolución de la Junta de Compensación requerirá el voto favorable de los miembros que representen al menos el 70% de las cuotas de participación.

3.- 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 21.- 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 Asam-

blea con la firma de todos los asistentes o bien posteriormente en el plazo que se señale, con la firma del Presidente y del Secretario y dos Interventores designados al efecto en la propia sesión. Asimismo, cabrá posponer su aprobación para la siguiente reunión.

Las Actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contemplan.

3.- Las Actas serán archivadas por el Secretario.

4.- A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos competentes, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones de las Actas.

5.- En el plazo de diez días, desde la fecha en que se aprueben, se notificarán a todos los miembros de la Junta los acuerdos de la Asamblea General en los términos establecidos en los arts. 58 y 59 de la ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

## **B) DEL CONSEJO RECTOR**

### **Artículo 22.- Composición y carácter.**

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

2.- Estará formado por: Un Presidente; Un Vicepresidente; Un Tesorero; Dos vocales, Un Secretario y Un representante del Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba), en calidad de Administración actuante, éstos dos últimos con voz y sin voto.

En el caso de existir Administrador o Gerente, también será miembro del Consejo Rector, pero igualmente con voz y sin voto.

Todos los miembros del Consejo Rector, salvo el representante de la Administración Actuante, serán designados por la Asamblea General por mayoría de las cuotas. No obstante con el objeto de obtener un equilibrio representativo de toda la Junta uno de los vocales representará a las minorías, y será elegido por votación mayoritaria entre las cuotas que no hayan concurrido a formar la mayoría anterior.

Los miembros designados deberán aceptar el nombramiento.

3.- A excepción del Secretario, del Representante de la Administración Actuante y del Administrador o Gerente, -si lo hay-, que pueden recaer en personas ajenas a la Junta, los demás miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de asociados o partícipes de la Junta de Compensación o ser propuestos por quienes lo sean, cuando de persona jurídica se trate.

### **Artículo 23.- Duración del cargo del Consejo.**

1.- La duración del cargo del Consejo será de dos años, salvo que antes fuesen removidos por la Asamblea General, renuncien voluntariamente al cargo, fallecieran o quedaran incapacitados por cualquier causa. No obstante, los Consejeros que hayan finalizado el plazo de su mandato podrán ser reelegidos indefinidamente por la Asamblea.

2.- En 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. El ratificado o elegido ostentará el cargo por el plazo que faltare hasta finalizar el mandato del sustituido.

3.- En cualquier caso el vocal que represente a las minorías, sólo podrá ser cesado por votación mayoritaria de las mismas, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

### **Artículo 24.- Facultades del Consejo.**

Corresponden al Consejo, con carácter general, las más amplias facultades de gestión, ejecución y representación de los in-

tereses comunes de la Junta, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos o las que vengan impuestas por la Asamblea General.

Son de su competencia los actos siguientes:

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

2. Requerir la adopción de acuerdos de la Asamblea General.

3. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

4. La administración económica de la Junta.

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

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

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

8. Preparar y presentar a la Asamblea General la Memoria, Balance y el Presupuesto Ordinario, así como en su caso los Presupuestos Extraordinarios.

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

10. Cualesquiera otra facultad de gobierno y administración no reservadas expresamente a la Asamblea General, salvo las indelegables por ley.

### **Artículo 25.- Reuniones del Consejo Rector.**

1.- Las reuniones del Consejo se celebrarán cuando el Presidente 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 carta, remitida con cinco 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 de tres o más. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, si bien se podrán 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.- Los acuerdos quedarán a disposición de los miembros de la Junta de Compensación, en poder del Secretario.

### **Artículo 26.- Actas del Consejo.**

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 la siguiente.

2.- Las Actas serán archivadas por el Secretario.

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

## **C) DEL PRESIDENTE**

### **Artículo 27.- Nombramiento.**

El Presidente será elegido por la Asamblea General según dis-

pone el artículo veintidós de estos Estatutos y su nombramiento tendrá dos años de duración, con las salvedades establecidas para los Consejeros en el artículo veintitrés. Podrá ser elegido indefinidamente.

#### **Artículo 28.- Funciones.**

Son funciones del Presidente:

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

2.- Ostentar y ejercer 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.

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

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

5.- Cuantas funciones sea inherentes a su cargo o le sean delegadas por el Consejo Rector.

#### **D) DEL VICEPRESIDENTE**

##### **Artículo 29.- Nombramiento.**

El Vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el presidente. En caso de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, el cargo será desempeñado por el consejero de mayor de edad.

##### **Artículo 30.- Funciones.**

Serán las funciones del Vicepresidente:

1.- Ejercer en los casos de vacante, ausencia o enfermedad del Presidente, todas las facultades que a este le corresponden.

2.- Sustituir al Presidente en aquellos casos en que este le delegue sus funciones.

3.- Asistir a las reuniones del Consejo Rector, asesorar al Presidente en todas las cuestiones que este plantee.

4.- Supervisar la actuación del Presidente, Tesorero, Secretario y Administrador o Gerente en las reuniones del Consejo Rector.

#### **E) DEL TESORERO**

##### **Artículo 31.- Nombramiento**

El Tesorero será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente. En caso de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, el cargo será desempeñado por el consejero que represente mayor porcentaje de cuotas.

##### **Artículo 32.- Funciones.**

Serán funciones del Tesorero:

La autorización mancomunadamente con el Presidente, de los actos que impliquen disposición de los fondos de la Junta, así como, asistir a las reuniones del Consejo Rector, asesorar al Presidente en todas las cuestiones que este plantee y supervisar la actuación del Presidente, Vicepresidente, Secretario y Administrador en las reuniones del Consejo Rector.

#### **F) DEL SECRETARIO**

##### **Artículo 33.- Nombramiento.**

El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo periodo 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.**

1. Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

2. Levantar Acta de las sesiones, archivarlas y custodiarlas.

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 la Asamblea General o el Consejo Rector.

6. Notificar a todos los miembros de la Junta, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y a los órganos urbanísticos competentes.

#### **G) DEL ADMINISTRADOR**

##### **Artículo 35.- Nombramiento.**

En atención a las necesidades de la Junta, la Asamblea General podrá designar un administrador. Será nombrado en igual forma y por el mismo periodo 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 que elijan los miembros del propio consejo.

##### **Artículo 36.- Funciones.**

Las funciones del administrador serán las siguientes:

1) La guardia, custodia y llevanza de los libros de contabilidad de la Junta de Compensación y documentos complementarios de la misma.

2) Expedir a solicitud de cualquier copropietario, certificado relativo a datos contables de la comunidad, certificados que irán siempre autorizados por el secretario con el visto bueno del presidente.

3) Controlar los cobros de cuotas mensuales ordinarias o de las extraordinarias que debieran abonar los miembros de la Junta, reflejándose estos ingresos en la correspondiente contabilidad.

4) Efectuar todos los pagos de las obligaciones de la Junta, tanto ordinarios como extraordinarios, previo el visto bueno del presidente y del tesorero o firma de ambos en su caso y, llevando el correspondiente reflejo contable de los mismos.

5) Atender a la conservación y mantenimiento de los elementos comunes de la urbanización, pudiendo dar a los empleados de la misma, las instrucciones que estime convenientes a estos efectos, cumpliendo las directrices que al respecto dé el presidente de la Junta.

6) Rendir cuentas anuales y preparar presupuestos para cada ejercicio económico.

7) Deberá asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector

8) Representar a la Junta a los efectos de la administración de la misma.

9) Y cuantas funciones les sean encomendadas por la Asamblea General, El Consejo Rector o el Presidente.

#### **H) DEL GERENTE**

##### **Artículo 38.- Nombramiento.**

En atención a las necesidades de la Junta, la Asamblea General podrá designar un Gerente. Será nombrado en igual forma y por el mismo periodo 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 que elijan los miembros del propio consejo.

##### **Artículo 39.- Funciones.**

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

2) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.

3) Deberá asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

4) Representar a la Junta a los efectos de la gestión de la misma.

5) Y cuantas funciones les sean encomendadas por la Asamblea General, El Consejo Rector o el Presidente.

#### **I) DE LOS VOCALES**

##### **Artículo 40.- Nombramiento.**

Los vocales serán nombrados de igual forma y por el mismo periodo que el presidente.

##### **Artículo 41.- Funciones**

Las funciones de los vocales serán:

1. Asistir a las reuniones del Consejo Rector, asesorar al Presidente en todas las cuestiones que este plantee.

2. Supervisar la actuación del Presidente, Vicepresidente, Tesorero, Secretario y Administrador o Gerente en las reuniones del Consejo Rector.

#### **Capítulo VI - Medios económicos y reglas para la exacción de las cuotas**

##### **Artículo 42.- Clases.**

Las aportaciones de los miembros de la Junta estarán constituidas:

a) Por la totalidad de los terrenos y, derechos afectados por la actuación

b) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias

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

##### **Artículo 43.- Participación.**

1.- La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización viene determinada por las fincas o parcelas aportadas, calculada en la forma que señalan las Bases de Actuación.

2.- La superficie computable de las fincas será comprobada sobre el terreno.

3.- Cuando exista discordancia entre los títulos y la realidad física de alguna finca, los interesados aportarán los datos catastrales y los documentos o pruebas necesarios y si, a pesar de ello, existe discrepancia, prevalecerá la realidad física sobre la superficie que conste en el título o en el Registro de la Propiedad.

4.- Si la discrepancia versare sobre el dominio de una finca o parte de ella, por ser dudosa, litigiosa u otras circunstancias, se considerará perteneciente por partes iguales a los propietarios discrepantes hasta tanto no se resuelva por acuerdo o resolución judicial. En casos de doble inmatriculación y en los de titularidad controvertida, cuando en éstos últimos constare anotación preventiva de demanda, habrá de estarse a lo dispuesto en el art. 10 del R.D. 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.

5.- Si los terrenos estuvieran gravados por 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 les correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas o incorrectamente declaradas.

6.- Los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Plan que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirán en la participación de los asociados, pero se determinarán a los efectos de su indemnización, en la forma que señalan las Bases.

##### **Artículo 44.- 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. Se considerarán cuotas ordinarias, a los efectos de la Junta de Compensación, las que se hayan venido abonando a la Comunidad de Propietarios con anterioridad a la constitución de la Junta de Compensación.

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

2.- Ambas clases de cuotas serán fijadas por la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector, o bien por este en virtud de delegación de aquella.

##### **Artículo 45.- Cuantía y pago.**

1.- El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro en la Junta, fijándose como criterio la superficie o número de metros cuadrados de la finca o parcela aportada en relación con el aprovechamiento asignado a cada una de ellas por el Plan Parcial.

Se exceptúan de la regla anterior las cuotas que se giren como consecuencia de algún tipo de instalación cuyo coste por parcela sea el mismo, con independencia de la superficie, como por ejemplo los enganches a la tubería general de abastecimiento o evacuación de aguas, la acometida eléctrica o de teléfono de cada parcela y cualesquiera otras análogas.

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 quince días, a contar desde que se practique el requerimiento a tal efecto por el Consejo Rector.

3.- Las cuotas debidas a la Comunidad de Propietarios, con anterioridad a la constitución de la Junta de Compensación, se abonarán en el plazo máximo de quince días desde la misma, aplicándose a la falta de pago lo dispuesto en el apartado siguiente.

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

1. Un recargo del diez por ciento del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen durante el mes siguiente a la finalización del indicado plazo.

2. Transcurrido este último plazo, se aplicará un recargo del 20 % y se podrá instar a la Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba) para la utilización de la vía de apremio o alternativamente se podrá utilizar la vía judicial para su reclamación.

3. La aplicación del régimen de aportación forzosa mediante parcelación, salvo que el propietario afectado solicite la expropiación, en cuyo caso el órgano expropiante será la Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba), siendo beneficiaria la Junta.

4. Los miembros morosos responderán de todos los gastos derivados de la renovación de letras o pagarés o de las devoluciones y en general de todos aquellos que se produzcan como consecuencia de la falta de liquidez de la Junta, ocasionada por el impago de cuotas, así como de los gastos que se hayan ocasionado a otros miembros por su retraso.

##### **Artículo 46.- De los gastos anticipados.**

1. Todos los gastos que se hayan satisfecho anticipadamente por la Comunidad de Propietarios, para el desarrollo del planeamiento y gestión urbanística, así como todas las cuotas de comunidad pendientes de pago, podrán ser reclamados a los mismos una vez constituida la Junta de Compensación, como si se trataran de cuotas de gastos de urbanización y deberán abonarlos en la proporción establecida en los estatutos que estaban vigentes para la regulación de la comunidad de propietarios. En caso de impago se estará a lo dispuesto en el artículo 45.4º de los presentes Estatutos.

2. Asimismo, tendrán esta misma consideración todas las cantidades abonadas por la Comunidad de Propietarios, como consecuencia de las obligaciones contraídas con entidades financieras, 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 la Comunidad de Propietarios, ante cualquier entidad financiera, respecto de la prestación de garantías ya referidas, asumiendo por tanto ante el Ayuntamiento o cualquier otra Administración las obligaciones derivadas de dichas garantías.

#### **Artículo 47.- De la contabilidad**

1.- La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica 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.

2.- La contabilidad estará a cargo del Tesorero, salvo que se hubiere nombrado un Administrador, en cuyo caso corresponderá a éste bajo la inspección del Secretario y del Tesorero del Consejo Rector. La custodia y disposición de fondos corresponderá al Presidente y al Tesorero del Consejo Rector.

### **Capítulo VII - Recursos administrativos contra acuerdos de la Junta**

#### **Artículo 48.- 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 siempre que se constituya la garantía que se estime necesaria.

2.- Los miembros de la Junta no podrán promover interdictos cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización; todo ello de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 49.- Clases de recursos.**

1.- Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados, en el plazo de quince días hábiles a contar desde su notificación, ante la Asamblea General. Esta última deberá resolver en el plazo de dos 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 Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba) en el plazo de un mes, desde su notificación o en el de tres meses desde que se entiendan presuntamente desestimados por silencio, de acuerdo con el art. 115 de la LR-JAP y PAC.

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

### **Capítulo VIII - Disolución y liquidación de la Junta**

#### **Artículo 50.- Causas de la disolución.**

La Junta se disolverá por algunas de las siguientes causas:

- a) Por mandato judicial o prescripción legal.
- b) Cuando haya realizado completamente el objeto para el cual se constituyó. En este supuesto la disolución habrá de ser aprobada por el Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba).

#### **Artículo 51.- Liquidación.**

1.- Cuando se extinga la personalidad jurídica de la Junta, 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 asociados, en proporción a su participación en la Junta.

4.- La liquidación definitiva se redactará por la Administración Actuante y será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el Proyecto de Reparcelación.

### **Capítulo IX - Plazo de ejecución**

#### **Artículo 52.- Plazo de Ejecución.**

El plazo de ejecución será de dos años, a contar desde la aprobación definitiva de los presentes estatutos y bases.

### **PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP R-1 "SOLANA DEL PEÑÓN"**

#### **Base primera: Ámbito territorial.**

Las presentes Bases de Actuación, son aplicables a la Junta de Compensación deL Plan Parcial PP R-1 "Solana del Peñón", en ejecución y desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Villaharta (Córdoba) , aplicándose sobre los terrenos comprendidos en la delimitación de la Unidad de Actuación mencionada en el art. 5 de los estatutos.

#### **Base segunda: Finalidad de las Bases.**

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 Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba) como órgano de fiscalización y receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

#### **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 los arts. 43 y 45 de los estatutos los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, es decir en razón de la superficie o número de metros cuadrados de la finca o parcela aportada en relación con el aprovechamiento asignado a cada una de ellas por el Plan Parcial.

3.- En su momento y 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.

#### **Base cuarta: Obligatoriedad.**

1.- La aprobación definitiva de estas Bases por el Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba) y la incorporación de los propietarios de terrenos a la Junta de Compensación supone que los miembros, tanto de hecho como de derecho, de la entidad aceptan, como normas de necesaria observancia, todas las reglas y criterios previstos en ellas, quedando por tanto plenamente obligados. De la misma forma determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución al cumplimiento de los deberes legales y 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 votada en Asamblea General por miembros que

representen, al menos, el 60 % de las cuotas de participación en la Junta y, previa la tramitación correspondiente, sea aprobada por la Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba). 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 parcela que aporta en relación con la totalidad de las comprendidas en la Unidad de Actuación y con el aprovechamiento asignado a cada una de ellas por el mismo; habida cuenta de que a todo el suelo aportado se le adjudica idéntico valor unitario.

2.- La determinación de la superficie de cada finca se hará mediante el estudio técnico practicado al efecto en el Plan Parcial, sin perjuicio de la comprobación que se pueda realizar una vez constituida la Junta de Compensación, en los términos que establece el artículo 43 de los Estatutos.

3.- En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, de parte de él o señalamiento de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, hasta que se resuelva por acuerdo o resolución judicial. Será de aplicación a estos casos las previsiones del art. 43 de los Estatutos.

**Base sexta: Fincas a expropiar y su valoración.**

1.- La Junta de Compensación tendrá la consideración jurídica de beneficiaria en las expropiaciones de fincas practicadas por la administración actuante a los propietarios que no participen en la gestión del sistema y la hubieran solicitado en el plazo legalmente previsto, al igual que en las restantes expropiaciones por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta.

2.- Las fincas expropiadas se justipreciarán de acuerdo con lo prevenido en La Ley del Suelo 8/2007, de 28 de mayo y la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Con arreglo al art. 161 de ésta última el justiprecio de los bienes y derechos afectados se determinará por el procedimiento de tasación conjunta o mediante expediente de tasación individualizada

3.- 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.

4.- 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.

**Base séptima: Valoración de los derechos reales sobre las fincas: Servidumbres prediales y derechos personales constituidos.**

1.- La existencia de cargas o derechos reales distintos de la propiedad sobre alguna de las fincas incluidas en el ámbito, no altera su valoración como finca aportada ni la adjudicación que corresponda al propietario de la misma. Si fuesen compatibles con el planeamiento, pasarán a gravar, por subrogación real, la finca o fincas adjudicadas. Cuando existiere incompatibilidad con el planeamiento, la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá su extinción, fijándose la indemnización correspondiente a cargo del propietario de la finca de origen gravada. Todo

ello, de conformidad con lo establecido en el art. 11 del R.D. 1.093/97.

2.- Aun existiendo conformidad con el Planeamiento, si la situación o características de las fincas de resultado fuesen incompatibles con la subsistencia de las cargas o derechos reales que hubiesen debido recaer sobre aquellas, los titulares de dichos gravámenes podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga sea valorada.

3.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, las indemnizaciones correspondientes a la extinción de servidumbres prediales y de derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a todos los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, todo ello de acuerdo con lo prevenido en el artículo 113 de la LOUA.

4.- Para la valoración de servidumbres prediales, derechos reales sobre fincas y derechos personales que deban extinguirse se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 de 28 de mayo y subsidiariamente, a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa y el Reglamento que la desarrolla.

5.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 101 de la LOUA y 11 del RD 1.093/1997, a los titulares de estos derechos no dominicales, será necesario notificarles la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

**Base octava: Valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse.**

1.- Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos existentes con la licencia preceptiva, sobre las fincas aportadas que deban deruirse por ser incompatibles con las determinaciones del Plan no serán considerados derechos aportados, sino que serán objeto de indemnización como un gasto más de la urbanización, correspondiendo su pago al conjunto de propietarios en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

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 lo dispuesto en los apartados siguientes y en su defecto según lo establecido en La Ley del Suelo 8/2007, de 28 de mayo.

4.- El valor de las edificaciones se determinará de acuerdo con la normativa catastral, en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación y su conformidad o no con la ordenación en vigor.

5.- En las plantaciones se tasará cualquier especie cuya sustantividad le atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendido su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

6.- Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el miembro de la Junta por diferencias de adjudicación y por gastos de urbanización.

7.- Los propietarios que resulten acreedores en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones podrán percibir dichas cantidades en dinero o su equivalente en suelo o edificabilidad, previo acuerdo de la Asamblea General.

8.- Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejora que deban derruirse, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio, quedando la Junta de Compensación desde ese momento facultada para proceder a su eliminación material.

**Base novena: Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.**

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.

2.- Para la adjudicación de terrenos resultantes, 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 determinen, en virtud de acuerdo de la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, con la que se estime más solvente técnica y económicamente por el procedimiento que se considere más adecuado.

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:

1. 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 de la Il. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba) y del Consejo Rector de la Junta con respecto a las obras.

2. 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.

3. Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.

4. 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.

**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 quince días 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 45 de los Estatutos.

3.- El pago se hará normalmente en metálico, salvo para aquellos propietarios que hayan ejercitado la opción de no asumir los costes de gestión y urbanización a cambio de aportar parte de su aprovechamiento lucrativo, así como los que sometidos a reparcelación forzosa, hayan optado por compensar los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, en los términos establecidos en el art. 9 de los Estatutos.

**Base duodécima: Incumplimiento de obligaciones.**

1.- Podrá seguirse el régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, salvo que se solicite expresamente la expropiación, no solamente en los supuestos de falta de incorporación a la Junta, sino que también es procedente como sanción respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

1. El impago de cuotas a la Junta transcurrido el plazo de pago voluntario a que alude el artículo 45 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

2. 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 competente de la Junta. Para la práctica de este último, se tendrá en cuenta lo previsto en los arts. 58 y 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su nueva redacción contenida en la Ley 4/1.999, de 13 de enero, a propósito de comunicaciones y notificaciones.

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.

4.- 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 hubiere reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

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 o número de metros cuadrados de la parcela adquirida, en relación con el aprovechamiento asignado a la misma por el Plan Parcial.

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 para gravar las fincas, será necesario el oportuno acuerdo de la Asamble General, en la cual 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 Ilte. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba) de la urbanización completa de la Unidad de Actuación, 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 de conformidad con las determinaciones del Plan Parcial.

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 los artículos 191 y siguientes del Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 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.- Cuando la anomalía o infracción hubiere sido cometida por la empresa urbanizadora, ya esté incorporada a la Junta o sea contratista de las obras, las responsabilidades se transferirán a dicha empresa.

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 terrenos.**

1. Según dispone el artículo 133 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con el artículo 5 del RD 1093/1997, de 4 de julio, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en la actuación.

2. De acuerdo con lo previsto en el artículo 102.2.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículos 19 y 20 del RD 1093/1997, de 4 de julio, las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por la Administración.

Sin perjuicio de lo anterior, las fincas resultantes adjudicadas a los propietarios que optaron por compensar sus costes de gestión y urbanización del sistema con parte de su aprovechamiento, quedaran libres de la afección de 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 en el Plan Parcial aprobado en su día.

2.- No obstante a los efectos de establecer la justa distribución de los aprovechamientos, el Proyecto de Reparcelación podrá establecer coeficientes de homogeneización por razón de tipologías de edificación, usos u otros conceptos.

#### **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 los términos establecidos en los estatutos, es decir en proporción a la superficie o número de metros cuadrados de la finca o parcela que se aporta en relación con la totalidad de las comprendidas en la Unidad de Ejecución y con el aprovechamiento asignado a cada una de ellas, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 45.1 párrafo segundo.

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.

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 exclusivamene a beneficio de la Junta.

4.- Para la aportación de cuotas futuras por parte de los asociados adjudicatarios de solares, la proporcionalidad se entenderá referida a la superficie o número de metros cuadrados de la parcela/s adquirida/s, en relación con el aprovechamiento asignado a la misma por el Plan Parcial.

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 decimooctava: 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 la superficie o número de metros cuadrados de la finca o parcela/s aportadas, 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 algún miembro de la Junta, previa o consecuencia de habersele adjudicado ya 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 previsto en la Base 20.

#### **Base decimonovena: Momento y criterios de la adjudicación.**

1.- La aprobación 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 Reglamento de Gestión, 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 establecen los arts. 102 y 137.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el art. 171 del RGU.

2.- En la formulación del Proyecto de Reparcelación se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta. Salvo acuerdo unánime de los propietarios afectados, se aplicaran los criterios de adjudicación que para la reparcelación establece el artículo 102 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículos concordantes del RD 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística.

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 por excesos y defectos de adjudicación.-**

1. Cuando no sea posible la correspondencia entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o el exceso se compensarán en metálico. Salvo acuerdo unánime, no procederán diferencias de adjudicación superiores al 15% del aprovechamiento patrimonializable por cada propietario, exceptuando lo dispuesto en el apartado 3º de este artículo.

2. Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al precio medio del aprovechamiento lucrativo del sector ya urbanizado, medido en metros cuadrados techo.

3.-Será procedente la compensación en metálico cuando el derecho de un propietario no alcance la edificabilidad neta correspondiente a la parcela mínima edificable.

4. El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos será llevado a cabo por el equipo técnico y jurídico encargado de la redacción de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación antes de las adjudicaciones. Como quiera que dicho precio medio, y las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan, son contenido necesario del Proyecto de Reparcelación, la aprobación por la Asamblea General del mencionado estudio se producirá de forma implícita con la aprobación del mismo.

5. A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución a empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación de dinero o una reducción de los costes de urbanización, en su caso, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación "in natura", determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total.

**Base vigesimoprimera: Momento de edificación de los terrenos.**

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

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

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

2. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Iltre. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba), considere previsible, que a la terminación de la edificación, la parcela de que se

trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

3. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no 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.

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 el Consejo Rector, 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 vigesimosegunda: Conservación de la urbanización hasta su entrega al Iltre. Ayuntamiento de Villaharta.**

1.- Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Iltre. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba), y en su caso se constituya la Entidad de Conservación, la conservación de la urbanización corre a cargo de la propia 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 o parcelas resultantes por cualquier título, las cuotas a satisfacer, vendrán determinadas por los mismos criterios del apartado anterior, en base al principio de subrogación establecido en el apartado segundo de la base decimotercera, 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 Base decimotercera.

**Base vigesimotercera: Transmisión al Iltre Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba) de terrenos y servicios.**

1.- El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho a la Iltre. Ayuntamiento de Villaharta (Córdoba) de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en la Unidad de Actuación.

2.- Según lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la recepción de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá a favor de la administración actuante en el plazo de cuatro meses contado desde la solicitud efectuada por la Junta, a la que deberá acompañarse el certificado final de obra. La administración podrá prorrogar dicho plazo por tres meses más mediante acuerdo motivado recaído en los dos primeros meses del mismo.

3.- La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración Actuante se formalizará en el Proyecto de Reparcelación, o en su caso 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.