

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Encinas Reales

Núm. 9.095/2010

Don Gabriel González Barco, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Encinas Reales (Córdoba), hago saber:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de junio de 2.010, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERA.- Estimar parte de las alegaciones presentadas durante el período de exposición pública y desestimar el resto de las mismas, por los motivos expuestos en la parte expositiva, y, por tanto, aprobar definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de compensación de la Unidad de Ejecución UE-1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial "La Encinilla" (PP-R2) de este término municipal promovido por D. Jean Jacques Layani, D. Francisco de Paula Algar Torres y D^a. Aurora Algar Torres.

SEGUNDA.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para que en nombre y representación del Ayuntamiento de Encinas Reales suscriba cuantos documentos sean necesarios para hacer efectivo este acuerdo.

TERCERA.- Notificar el presente acuerdo a los interesados y dar traslado del mismo a los organismos pertinentes, para su conocimiento y efectos.

Lo que se hace público para conocimiento general.

Encinas Reales, a 25 de agosto de 2010.- El Alcalde, Gabriel González Barco.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E.-1 "LA ENCINILLA"

CAPITULO I - Disposiciones Generales

Artículo 1. Denominación

La Junta de Compensación se denominará, "Entidad Urbanística de Compensación del sector residencial de la Unidad de Ejecución UE-1 La Encinilla", delimitada en el Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial UE-1 "La Encinilla" del municipio de Encinas Reales (Córdoba), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de Encinas Reales en sesión ordinaria celebrada con fecha de 30 de Agosto de 2007.

Artículo 2. Naturaleza

1. La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad urbanística tendrá carácter Jurídico-Administrativo.
2. Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a los que se refiere el artículo 10 de los presentes estatutos.
3. A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el artículo 11.

Art. 3. Personalidad jurídica

La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento de Encinas Reales en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Art. 4. Objeto y fines

1.- La Entidad tendrá por objeto la gestión y ejecución urbanística por el sistema de compensación en la unidad de ejecución delimitada en el artículo 7, con los siguientes fines:

A) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la unidad de ejecución delimitada en el antes citado precepto, los cuales mantienen la titularidad en sus bienes y dere-

chos que se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios según el planeamiento y de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística.

B) Practicar las operaciones necesarias para distribuir entre los asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar la superficie de la referida unidad de ejecución, así como efectuar la cesión al municipio de los terrenos dotacionales, y la correspondiente al exceso de aprovechamiento real no susceptible de adquisición privada.

C) Llevar a cabo las actuaciones técnicas, jurídicas y materiales previstas en los Estatutos y Bases de Actuación.

D) Ejecutar las obras de urbanización en el ámbito del Plan Parcial, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa, concurso o subasta, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General.

2.- Para el cumplimiento de tales fines, la Junta de Compensación deberá:

A) Incorporar a los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, mediante la aportación de sus fincas originarias, ofreciéndoles la opción entre el abono en metálico de parte de los costes de urbanización que les sean imputables o la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes, con la advertencia de que, de no optar por alguna de estas alternativas, quedarán sujetos a reparcelación forzosa, pudiendo solicitar dentro de los plazos estatutariamente establecidos la expropiación forzosa en caso de que no deseen incorporarse a la gestión del sistema.

B) Formular, dentro del mes siguiente a la Constitución de la Junta de Compensación, a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa, oferta de adquisición de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

C) En general, ejercitar cuantos derechos y actividades le correspondan según la legalidad vigente.

2. A tales efectos, podrá encargar la redacción de proyectos de urbanización, ejecutar las obras, contratarlas, constituir sociedades mercantiles para dicha finalidad, y cuantas actividades sean precisas a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora, para la defensa de los intereses comunes de la sociedad y de sus asociados ante la Administración y los Tribunales, y para el cumplimiento de los objetivos previstos en la legislación urbanística, incluso la edificación de solares resultantes si así se acordase por unanimidad de los asociados.

Art. 5. Capacidad

1. La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística y en los presentes Estatutos.

2. La Entidad podrá adquirir, poseer, enajenar y gravar bienes de su patrimonio, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando en este caso como entidad beneficiaria de la expropiación.

3. La incorporación de los propietarios a la Entidad no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de las fincas situadas en la Unidad de Ejecución, sino la facultad de disposición sobre éstas, con carácter fiduciario, a cuyo efecto los terrenos quedan afectados al cumplimiento de las cargas y obligaciones urbanísticas.

Art. 6. Órgano urbanístico bajo cuyo control actúa

1. La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Encinas Reales, él controlará y fiscalizará su gestión dentro del ámbito de sus competencias.

2. En ejercicio de esta función de control de la actuación de la Entidad, corresponde al ayuntamiento:

a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Compensación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de alegaciones y, en su caso, para su incorporación a la misma.

b) Aprobar los Estatutos, las Bases de Actuación y las modificaciones que se acuerden por la Junta.

c) Aprobar el correspondiente proyecto de reparcelación conforme a lo establecido en las Bases de Actuación.

d) Designar representante en la Junta de Compensación (con independencia de los que, en su caso, procedan si el Ayuntamiento fuese propietario de terrenos en el ámbito de la unidad de ejecución).

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

f) El ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.

g) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por cualquiera de los miembros.

h) Resolver los recursos contra acuerdos de la junta, previstos en el artículo 37 de estos Estatutos; e,

i) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística local.

Art. 7. Área de actuación

Está constituida por la unidad de ejecución UE-1 del Plan Parcial de ordenación del Sector Residencial "La Encinilla".

Art. 8. Duración

La Entidad tendrá una duración indefinida, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, hasta el cumplimiento total del objeto social, salvo que se produzca la disolución conforme al artículo 39 de estos Estatutos.

Art. 9. Domicilio

1. El domicilio queda fijado en Lucena, en la Ronda de la Fuensanta s/n, esquina con calle General Alaminos (Mesón) (Despacho GRUPO ASESORES).

2. El traslado del domicilio a otro lugar, dentro de la localidad, requerirá acuerdo de la Asamblea general, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

CAPITULO II - Asociados

Art. 10. Asociados

1. Formarán parte de la Junta de Compensación:

a) Los propietarios de las fincas incluidas en la unidad de ejecución, que se relacionan en documento que se une a estos Estatutos, como Anexo 1, que han tomado la iniciativa del sistema, y que representan más del 60% de la propiedad total de la zona de actuación.

b) Los demás propietarios no promotores de la Junta de Compensación, que soliciten su ingreso en ella, en cualquiera de los supuestos regulados en la normativa aplicable. La incorporación exigirá ostentar la propiedad de finca incluida en la zona de actuación y aceptar los presentes Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta, mediante escrito o comparecencia haciendo constar expresamente esta aceptación, así como la documentación a que se refiere el apartado siguiente y la opción entre las alternativas contenidas en el posterior.

2. En cualquier caso, los propietarios deberán entregar a la Junta, en el plazo de diez días desde su incorporación a la misma, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de

su naturaleza, nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales o de arrendamiento.

3. En la solicitud de incorporación a la Junta de Compensación cada propietario deberá optar por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que correspondan. A tal efecto podrá optar entre abonar las cantidades que por tal concepto le sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando expresamente la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuviesen afectos a la gestión del ámbito de actuación.

El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de los propietarios que no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo previsto.

4. Para que la incorporación surta efecto será preciso que los propietarios adheridos ingresen en la cuenta habilitada al efecto en el plazo de treinta días desde que se les requiera por la Junta de Compensación, las cantidades correspondientes a los gastos ya realizados y a los de previsión inmediata, cantidades que no podrán ser superiores a las ya satisfechas por los miembros fundadores atendidas las cuotas de participación respectivas.

5. Tanto los asociados fundadores como los adheridos a la Junta tendrán, una vez incorporados a ésta, los mismos derechos y obligaciones. Cada uno de los asociados tendrá una cuota de participación en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, que será fijada en proporción a la superficie de las fincas afectadas.

Art. 11. Incorporación de empresas urbanizadoras

1. La incorporación a la Entidad de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea general, con el quorum señalado en el artículo 26.2, en cuyo acuerdo se determinarán las condiciones de la incorporación, conforme a las Bases de Actuación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme al artículo 166 f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En caso de que, como contrapartida de las obligaciones con la empresa, se acordase la adjudicación a la misma de terrenos resultantes de la urbanización, se valorarán éstos, bien por remisión a los precios del mercado, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las cifras de inversión a efectuar por la empresa y los solares que en su caso correspondan -ya se determinen éstos concretamente, o ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se entregarán-, o bien cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

3. Los propietarios disconformes con la incorporación, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por aquélla a efectos de las adjudicaciones que les correspondan conforme a las Bases de Actuación.

Art. 12. Derechos

Los asociados tendrán los siguientes derechos;

a) Participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea

general, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.

b) Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad, y ser elegibles para ellos.

c) Presentar proposiciones y sugerencias.

d) Participar en los beneficios que se obtuvieren por la entidad como resultado de su gestión urbanística en la medida en que hubieran contribuido en los gastos.

e) Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.

f) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.

g) Los demás derechos que les correspondan, conformes a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

2. Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona, con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones derivan de su condición. Si no designasen representantes en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará, a petición de ésta, entre los cotitulares, el Ayuntamiento como ente titular. El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro.

3. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

4. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos [art. 166 e) RGU] y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

Art. 13. Obligaciones

1. Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanístico vigentes y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta, los asociados vendrán obligados a:

a) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación y del planeamiento urbanístico, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por ésta.

b) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación a cuyo fin se fijará por la Junta de delegados la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.

c) Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras y concordantes de su Reglamento de Gestión.

d) Comunicar a la Junta con un mes de antelación el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.

e) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

f) Comunicar al Secretario de la Junta el domicilio o lugar a efecto de notificaciones y los cambios del mismo.

g) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a

los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables, guardando la debida proporción entre la obligación y la cuota de participación.

2. El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario o propietarios legitima a la Junta para promover la expropiación conforme a la vigente normativa urbanística.

Art. 14. Transmisiones

Los miembros de la Entidad urbanística podrán enajenar terrenos o su participación en la misma con las siguientes condiciones y efectos:

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

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

CAPITULO III - Órganos de la Entidad

Art. 15. Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:

a) La Asamblea general.

b) La Comisión de delegados.

c) El Presidente.

d) El Secretario.

e) El Tesorero.

2. Potestativamente cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 26.2 podrá designarse un Gerente con las facultades que expresamente se determinen.

Art. 16. Asamblea General

1. Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento, designado por éste, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

2. Todos los asociados incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que legalmente procedan.

Art. 17. Reuniones

1. La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias dos veces al año y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente o la Junta de Delegados, o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el quince por ciento (15 %) de las cuotas de participación, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada, dentro de los diez días siguientes a la solicitud, sin que entre la convocatoria y la celebración de la reunión pueda transcurrir más de quince días. Si no lo hiciera, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento para que sea éste quien convoque la reunión.

2. Las reuniones ordinarias se celebrarán, una dentro del primer trimestre de cada año natural, y la otra durante el último trimestre.

3. En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el Presidente, la Junta de Delegados o los asociados que ostenten el quince por ciento (15%) de las cuotas de participación, se tratará especialmente, en la primera, de la aprobación de la memoria, las cuentas y el balance del ejercicio anterior, y en la segunda, del presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente, y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo. Si no se aprobare el presupuesto, quedará prorrogado el del ejercicio anterior.

Art. 18. Atribuciones

Corresponden a la Asamblea las facultades siguientes:

- a) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.
- b) Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad.
- c) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a las Bases de Actuación, y sin perjuicio de la aprobación del órgano urbanístico competente.
- d) Aprobación del proyecto de reparcelación, que se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación que acompañan a los presentes Estatutos.
- e) Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación por el Ayuntamiento.
- f) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- g) Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.
- h) Contratación de las obras de urbanización, conforme a lo previsto en la Sección VI (art. 175-178) del Reglamento de Gestión Urbanístico.
- i) Incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- j) Edificación de los solares resultantes.
- k) Aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas y el balance previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.
- l) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- ll) Propuesta de disolución y liquidación de la junta de Compensación.
- m) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad.

Art. 19. Junta de Delegados

1. La junta de Delegados estará constituida por un presidente, que será el de la entidad; el número de vocales que determine la Asamblea y, asimismo, como vocal, un representante del Ayuntamiento designado por éste.
2. Los miembros de la Junta de Delegados serán designados por la Asamblea General, por mayoría de votos de asociados cuyas cuotas representen al menos el 60 por 100 de las cuotas de participación.
3. A excepción del vocal de designación municipal, que podrá ser persona ajena a la Junta, los miembros de ésta habrán de ostentar la cualidad de asociados, o ser propuestos por ellos, representando uno a los socios minoritarios.
4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los asociados que lo estimen conveniente podrán agruparse a los efectos de designar uno o varios delegados, comunicándolo a la Entidad o a la propia Asamblea, antes de precederse a la elección. Los agrupados deberán reunir, por cada delegado que pretendan designar, un porcentaje de cuotas de participación equivalente al resultado de dividir la superficie total de la unidad de ejecución por el número de miembros previsto. Los que ejerciten esta facultad no intervendrán en la elección de los restantes miembros de la Junta.
5. La Junta de Delegados tendrá las atribuciones siguientes:
 - a) Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las Leyes y a estos Estatutos.
 - b) Realizar actos de gestión sin excepción alguna.

- c) Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General.
- d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- e) Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.
- f) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- g) Las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad no reservados expresamente a la Asamblea General.
6. Los cargos de la Junta de Delegados tendrán una duración de dos años y serán renovados por mitad cada año.
7. Las vacantes que se produzcan durante el mandato de la Junta por fallecimiento, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas provisionalmente, entre los asociados, por la propia Junta, mientras que no se convoque la Asamblea General y se elijan por ésta los nuevos miembros de la Junta. El elegido o elegidos ostentarán el cargo por el plazo que faltare transcurrir del sustituido.
8. Los miembros de la Junta podrán, al cesar, ser reelegidos por acuerdo expreso de la Asamblea General.
9. La Asamblea podrá relevar, con el quórum del artículo 26.2, de sus funciones, a todos o alguno de los delegados elegidos, con simultánea designación de los sustituidos, hasta la renovación inmediata de la junta.

Art. 20. Presidente

1. La Presidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración corresponderá al miembro de la Junta de Delegados que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, con la duración establecida en el artículo 19.6 de los presentes Estatutos.
2. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:
 - a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad y dirimir los empates con voto de calidad.
 - b) Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
 - c) Autorizar las actas de la Asamblea General y de la Junta de Delegados, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
 - d) Ejercer, en la forma que la Junta de Delegados determine, cualquiera de las actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.
 - e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o Junta de Delegados.
3. En casos de ausencia o enfermedad el Presidente será sustituido por el miembro de la junta de Delegados de mayor edad, excluido el que actúe como Secretario.

Art. 21. Secretario

1. Actuará de Secretario de la Asamblea y de la Junta de Delegados el que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las de las sucesivas renovaciones.
2. El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como de la Junta de Delegados, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados: expedirá certificaciones, con el visto bueno del Presidente, organizará los servicios de régimen interior de la Entidad y, de modo especial, la existencia de un libro registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio y lugar a efecto de notificaciones, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se esti-

men procedentes, y realizará, asimismo, los datos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente o la Junta de Delegados.

3. En casos de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro de la Junta de Delegados de menor edad, excluido el Presidente.

Art. 22. El Tesorero

1. Será designado Tesorero de la Junta de Compensación el miembro de la misma que nombre la Asamblea General en la sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.

2. Serán funciones del Tesorero realizar los pagos y cobros que correspondan a los fondos de la junta, así como la custodia de éstos, rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad y cumplir todas las demás obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Junta.

Art. 23. Medios personales

1. La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

2. No obstante, podrá efectuarse excepcionalmente la contratación del personal que se considere necesario, que será retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General.

CAPITULO TV - Funcionamiento de la Entidad

Art. 24. Convocatoria de sesiones

1. Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Secretario, por orden del Presidente. Excepcionalmente, la sesión constitutiva de la Junta de Compensación será convocada por los promotores en la forma y con la antelación señalados en el apartado 3, y con indicación, asimismo, del lugar en que la reunión ha de celebrarse con asistencia de Notario previamente designado para formalizar la constitución de la Entidad mediante escritura pública, conforme al artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. La convocatoria expresara los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, excepto en el supuesto previsto en el artículo 25.3 de los presentes Estatutos. La convocatoria expresará, además, la indicación de que en el domicilio social se halla a disposición de los asociados, la documentación de los asuntos objeto del orden del día hasta el día anterior a la reunión.

3. La convocatoria de la Asamblea General o de la Junta de Delegados se hará mediante carta remitida por correo certificado a los domicilios designados por los asociados, con quince días de antelación para las ordinarias y ocho días de antelación para las extraordinarias, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando se trate de convocatoria de la Asamblea General o de cinco días de la Junta de Delegados. Con la misma antelación se fijará, en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Junta.

Art 25. Quórum de constitución

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, presentes o representados (con representación otorgada notarialmente con carácter especial para el orden del día previsto para cada reunión), asociados que representen, por lo menos, el sesenta por ciento (60%) del total de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria, que se celebrará al menos media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea, cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a

la misma y el número de cuotas de participación que representen, siendo preceptiva, en cualquier caso, la presencia del Presidente y del Secretario, o de quienes legalmente les sustituyan.

2. La Junta de Delegados quedará válidamente constituida en primera convocatoria, siempre que el número de miembros asistentes fuere superior a la mitad de los que la componen, y en segunda convocatoria, media hora después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Art. 26. Adopción de los acuerdos

1. Quórum ordinario: Serán válidos los acuerdos de la Asamblea que se tomen por mayoría de cuotas de participación computadas según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en el apartado siguiente.

2. Quórum especial: La adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, aprobación del proyecto de parcelación, fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, propuesta de modificación de los planes y de aprobación de proyectos de distribución de solares y urbanización, incorporación de empresas urbanizadoras y sustitución de los delegados nombrados antes del vencimiento del plazo de mandato, requerirá el voto favorable de la mayoría de sus miembros que a su vez represente el sesenta por ciento (60%) de las cuotas de participación.

3. Unanimidad: La edificación de los solares resultantes y la propuesta de disolución de la Junta o Entidad de Compensación, antes de terminarse la urbanización, requerirá el voto unánime de los asociados.

Art. 27. Cómputo de votos

1. Se hará por las cuotas de participación señaladas en proporción al derecho o interés económico de cada asociado.

2. Cada asociado tendrá un voto por cada unidad o fracción superior a la mitad de la cuota de participación para mantener la proporcionalidad del voto al derecho o interés económico de cada miembro de la entidad.

3. A los efectos de quorum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la entidad, en virtud de adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de aquéllas.

Art. 28. Cotitularidad

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado, según lo previsto en el artículo 12 de estos Estatutos.

Art. 29. Actuación de la Junta de Delegados

Los acuerdos de este órgano social serán adoptados por mayoría de asistentes y dirimirá los empates el voto de calidad del Presidente o quien lo sustituya.

Art. 30. Asistencia de personal especializado

Previo acuerdo de la Junta de Delegados podrán asistir a sus reuniones y a las de la Asamblea General, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Art. 31. Actas

1. De los acuerdos de la Asamblea y de la Junta de Delegados se levantará acta que, una vez aprobada y firmada por los asistentes, se transcribirá en el respectivo libro de actas, que deberá

estar foliado y encuadernado, y legalizada cada hoja con la rúbrica del Presidente de la Junta de Compensación y en el que se expresará en su primera página mediante diligencia de apertura firmada por el Secretario de la Junta, el número de folios y fecha de apertura.

2. En caso de que, finalizada la sesión, alguno de los asistentes se negare a firmar el correspondiente acta, se expresará por el Secretario diligencia haciendo constar dicha circunstancia, con la firma del Presidente y demás asistentes.

3. En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de Régimen Local a este respecto.

4. A requerimiento de los asociados, o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO V - Régimen Económico

Art. 32. Medios económicos

1. Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que legalmente se obtengan.

2. Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:

a) Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la junta de Compensación, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea.

b) Extraordinarias, con destino al pago de justiprecios e indemnizaciones de fincas pertenecientes a propietarios no incorporados y de los gastos de urbanización que tengan tal carácter.

3. Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Asamblea. Las extraordinarias requerirán su aprobación mediante el quórum establecido en el artículo 26.2 de estos Estatutos.

4. La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción al derecho o interés económico de cada asociado definido por las cuotas de participación de que sea titular, determinadas conforme a las Bases de Actuación.

Art. 33. Recaudación

1. La Junta de Compensación podrá recaudar de los asociados las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios, incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la entidad en la ejecución directa de las obras.

2. Para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea, podrá la entidad, por acuerdo de la Junta de Delegados, solicitar del Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado para que ingrese, en el plazo de un mes, la exacción por vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación. Transcurrido el plazo de pago voluntario indicado, sin haberse efectuado el ingreso de la cuota, quedará en suspenso el ejercicio, por el socio moroso de sus derechos en la Junta de Compensación, hasta el momento en que aquélla se haga efectiva.

3. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos, bancarios, designados por la Junta de Delegados, a nombre de la entidad.

4. Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Presidente de la Junta y del Tesorero o de quienes legalmente les sustituyan.

Art. 34. Enajenación de terrenos

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, así como constituir gravámenes reales so-

bre ellos.

2. El adquirente quedará subrogado en 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.

Art. 35. Contabilidad

1. La Entidad 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. Obligatoriamente la contabilidad constara, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Tesorero de la Entidad.

CAPITULO VI - Régimen jurídico

Art. 36. Ejecutividad

Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Entidad, tomados dentro de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación de la Administración de tutela, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Art. 37. Recursos

1. Los acuerdos de la Junta de Delegados podrán ser impugnados por los miembros de la junta de Compensación, dentro del plazo de quince días siguientes a su notificación, ante la Asamblea General que deberá resolver en el plazo de dos meses a contar desde la presentación del recurso. Transcurrido el plazo sin resolución expresa se entenderá desestimada la reclamación.

2. Contra las resoluciones de la Asamblea General cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento, si la resolución es expresa, el plazo de interposición del recurso es de un mes a contar desde el siguiente a la notificación de la resolución y si la resolución es tácita, a partir del día siguiente del transcurso del plazo de dos meses.

3. Contra los acuerdos de la Asamblea General, cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento, dentro del plazo de un mes a contar desde la notificación del acuerdo.

Art. 38. Suspensión

La suspensión, a petición de parte, requerirá afianzamiento en cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producirse a la Entidad. Si el recurso versara sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito, a disposición de la Entidad y a results del recurso, del importe de la aportación, más un 25 por 100, para responder de los daños y perjuicios que se produzcan por la demora, que, si no fueren mayores, se estimarán en los intereses legales de la cantidad objeto de recurso.

CAPITULO VII - Disolución y liquidación

Art. 39. Disolución

1. La Junta de Compensación se disolverá cuando haya sido ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución y (en su caso) la edificación, y se sustituya por la correspondiente Entidad de Conservación de las obras y servicios de la urbanización, previa aprobación de sus Estatutos conforme a lo prevenido en las Bases de Actuación.

2. Para anticipar la disolución será necesario, además del acuerdo de la Asamblea General con el quorum especial establecido en el artículo 26.3 de los presentes Estatutos, que todos los asociados se subroguen individualmente en proporción a sus respectivas participaciones en los compromisos de todo género que la Entidad hubiera contraído, con el alcance, condiciones y garan-

tías que determine el órgano tutelar.

3. En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad aprobación por el Ayuntamiento, en cuanto organismo bajo cuyo control actúa la Junta de Compensación.

4. La Junta de Compensación se disolverá de modo forzoso sin necesidad de aprobación municipal, cuando así se establezca por mandato judicial o por prescripción legal.

Art. 40. Liquidación

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Junta de Delegados procederá a la liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los asociados en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación.

Capítulo VIII - Garantías

Art. 41. Garantías Económicas

Respecto a la garantía económica del 7% prevista en el artículo 130.2g de la L.O.U.A., se prevé el aplazamiento de de la misma hasta el momento de la Constitución de la Junta de Compensación.

Disposición final

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán carácter obligatorio para la Administración y los socios de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, requerirá, asimismo, la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Disposición adicional

En lo no previsto en estos Estatutos, se aplicará lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el R.D. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el Reglamento de Gestión Urbanística y en todas las disposiciones con las anteriores concordantes, así como, de modo supletorio, en la Ley de Sociedades Anónimas.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN

PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-1 "LA ENCINILLA"

1. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. Sistema de actuación

La ejecución de unidad denominada Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial de la Unidad de Ejecución U.E.-1 "La Encinilla", sita en el Municipio de Encinas Reales, de la provincia de Córdoba, y delimitada según el Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 30 de Agosto de 2007, se llevará a efecto conforme al sistema de compensación regulado por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística en Andalucía, el R.D. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del Suelo, el Reglamento de Gestión Urbanística, todas las disposiciones con las anteriores concordantes y demás legislación urbanística estatal o autonómica aplicable, según los cuales los propietarios de los terrenos afectados, con solidaridad de beneficios y cargas participarán en urbanización, aportando los terrenos de cesión obligatoria y costeando las obras en las condiciones determinadas en el plan y en el proyecto de urbanización.

En su consecuencia, el sistema de compensación obligará a los propietarios de la Unidad a:

1. La realización de las obras de urbanización, a costa de todos los que resulten se propietarios del suelo de uso privado.

2. La expropiación de los terrenos cuyos propietarios no se incorporen a la Junta de compensación en los plazos legalmente establecidos, así como de aquellos miembros que incumplan gravemente sus obligaciones para con la Junta

3. La justa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios.

4. Cumplir las obligaciones fiscales, administrativas y de comunicación al catastro que procedan por Ley.

2. Ámbito subjetivo y temporal

Las presentes Bases de Actuación vincularán a la Administración y los particulares, desde el momento de su aprobación definitiva, en los términos previstos en el art. 133 de la L.O.U.A., y su vigencia alcanzará hasta la disolución y liquidación de la Junta.

3. Opción respecto de los costes de urbanización y gestión

De acuerdo con lo previsto en el número 2, letra A, a) del artículo 130 L.O.U.A., la Junta de Compensación ofrecerá a los propietarios incluidos en esta unidad la opción entre el abono del metálico de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

1. Oferta de adquisición de terrenos comprendidos en el sector.

De acuerdo con lo previsto en el número 2, letra A, d) del artículo 130 de la L.O.U.A., se ofrecerá por la Junta de Compensación a los propietarios de terrenos que no hayan suscrito la iniciativa de estas Bases y de los Estatutos la posibilidad de adquirir sus terrenos comprendidos en el sector a razón de NUEVE EUROS (9,00 €) por metro cuadrado.

2. Oferta de compensación.

De acuerdo con lo previsto en el número 2, letra A, e) del artículo 130 de la L.O.U.A., se ofrece por la Junta de Compensación a los propietarios de los terrenos comprendidos en el sector, tanto si han suscrito la iniciativa, como si no, como a los que, en su caso, queden sujetos a reparcelación forzosa, la posibilidad de compensar los costes de urbanización que les corresponda a razón de la cesión de DOS TERCIOS DEL TECHO EDIFICABLE susceptible de apropiación.

1. VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.- Los criterios para valorar los derechos de los propietarios, a efectos de soportar tanto los gastos de urbanización, como de la redistribución de los terrenos susceptibles de aprovechamiento probado, se determinarán en proporción a las aportaciones del suelo, considerándose su valoración homogénea en función de sus respectivas superficies.

2. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES, SERVIDUMBRES PEDIALES Y DERECHOS PERSONALES EXISTENTES SOBRE LAS FINCAS.-

1. La valoración se efectuará de acuerdo con los criterios que establece la Ley de Expropiación Forzosa, debiendo a su costa los propietarios de los terrenos afectados, regular la situación dominical de las fincas, liberándolas de todo tipo de cargas, gravámenes y arrendatarios.

2. Los derechos reales y gravámenes que sean compatibles con el planeamiento urbanístico y con el proyecto de reparcelación de mantendrán en las nuevas parcelas resultantes o en la participación indivisa que se adjudique al propietario.

3. Si el titular no interpone la correspondiente acción para la liberación de las cargas incompatibles con la realización del planeamiento urbanístico, una vez que haya transcurrido un mes desde el requerimiento hecho por la Junta al propietario, la Junta de compensación podrá interponer por sí misma el correspondiente proceso, repercutiendo así mismo los gastos que fueren

precedentes y necesarios al propietario, incluso la indemnización si procediera o fuera conveniente a los intereses de la Junta, pudiendo transaccionar por cuenta del propietario con el ocupante, arrendatario o titular de cualquier derecho incompatible con el planeamiento.

3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EFICIACIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE.-

Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, actividades industriales o comerciales que hayan de desaparecer, demolerse o destruirse se valorarán según la Ley de expropiación forzosa.

5. CRITERIO DE VALORACIÓN DE APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS EN SU CASO.-

De incorporarse en la Junta, empresa o empresas urbanizadoras, la Asamblea General determinará la cuota de suelo urbanizado que le o les corresponderá en función del valor de las obras que ejecuten y el valor que se atribuya al suelo de la unidad de actuación.

6. PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN O EJECUCIÓN, EN SU CASO.-

Corresponde a la Asamblea General aprobar las obras a realizar y, en su caso, facultar al Consejo Rector para que anuncie en un periódico de gran circulación de la provincia de Córdoba la obra a realizar y el presupuesto, según el Proyecto de Urbanización y una vez presentadas las correspondientes ofertas, dicha Asamblea General seleccionará la que estime más conveniente justificando la elección, archivando todas las ofertas y haciendo constar en el libro de actas los motivos de la elección. En el contrato de ejecución se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 176 del Reglamento de Gestión Urbanística.

7. CRITERIOS Y FORMA DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES EN FUNCIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.-

Las superficies de aprovechamiento urbanístico tendrán el mismo valor siempre que estén calificadas para desarrollar el mismo uso, correspondiendo a todos los titulares del aprovechamiento edificatorio privado la cuota de propiedad proporcional que resulte de su aportación para cada uno de los usos que contemple el plan salvo en el supuesto de que la ubicación concreta de cada finca pueda llevar consigo un mayor o menor valor.

La Junta en Asamblea General establecerá la valoración de los distintos usos, respecto al coeficiente 100 que será el uso mayoritario de la unidad de actuación.

En lo posible se adjudicará a todos los propietarios fincas o participaciones en todos los usos, salvo que la adjudicación a todos los propietarios de todos los usos dificulte la realización urbanística.

8. REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES DE LA COMPENSACIÓN.-

La adjudicación será proporcional a las superficies de terreno aportado procurándose, siempre que sea posible, que las fincas resultantes estén situadas en el lugar más próximo posible al lugar que ocupaban aquellas de las que traen causa.

9. SUPUESTO DE ADJUDICACIÓN EN COPROPIEDAD.-

Cuando por su cuota de participación en la propiedad de la unidad a algún propietario no le alcance para adjudicarle la superficie de una parcela mínima en propiedad, podrá serle adjudicada cuotas indivisas de una parcela, procurándose siempre el mismo número de fincas en copropiedad, agrupándose los propietarios y tratándose de adjudicar en pro indiviso antes que mediante com-

pensación en metálico, salvo que la cuota indivisa a adjudicar sea inferior al quince por ciento.

10. SUPUESTO DE COMPENSACIÓN EN METÁLICO EN LAS DIFERENTES ADJUDICACIONES.-

En los supuestos en los que sea inevitable la compensación en metálico, ésta se producirá en función del valor atribuido a cada uno de los usos de la unidad.

11. SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTOS DE OBLIGACIONES QUE DARAN LIGAR A EXPROPIACIONES DE BIENES Y DERECHOS.-

El incumplimiento que dará lugar a la expropiación será la reiterada falta de pago de las cuotas o derramas que se establezcan para todos los miembros de la Junta o cuando el impago de la cuota del miembro moroso cause grave perjuicios a la Junta por la importancia de su cuantía.

No podrá iniciarse el procedimiento de expropiación antes de transcurridos 30 días hábiles desde el requerimiento de pago efectuado por el Consejo Rector. El procedimiento será dejado sin efecto sin antes del acta de ocupación abona principal, intereses, gastos y recargos.

12. CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES EN EL SUPUESTO DE SER ESTOS VENDIDOS POR LA JUNTA.-

La Asamblea General, en su momento, aprobará los precios de venta o alquiler de los inmuebles propiedad de la Junta pero el alquiler no tendrá más duración que el de vigencia de la Junta.

13. FORMA Y PLAZOS PARA LLEVAR A EFECTO LAS APORTACIONES A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.-

La Junta de Compensación confeccionará el proyecto de reparcelación en el que se especificará como cuenta de liquidación Provisional el presupuesto general de gastos de Urbanización para la ejecución de las obras de urbanización, indemnizaciones, compensaciones, proyectos y gestiones administrativas, y cuantía que cada socio deberá abonar. Las aportaciones se realizan en la forma establecida en los Estatutos o en la forma que determine la Asamblea General.

14. REGLAS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.-

Dada la naturaleza de la Junta de Compensación, no se plantea la existencia ni de beneficios ni de pérdidas, sino que tan solo se efectuarán derramas para cubrir los gastos de urbanización y de administración. En caso de existir beneficios o pérdidas se distribuirán entre los socios proporcionalmente a su cuota de participación.

15. MOMENTO EN QUE PUEDE REALIZARSE LA EDIFICACIÓN SOBRE LOS SOLARES RESULTANTES.-

La Junta no establecerá ninguna limitación en relación a la petición de licencias de edificación, siendo el Ayuntamiento quien determinará a partir de cuando sea posible obtenerlas una vez constituida e inscrita la Junta de Compensación y aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad y Reparcelación.

16. EXACCIÓN DE LAS CUOTAS DE CONSERVACIÓN.-

Una vez finalizadas las obras de urbanización, ejecutadas todas las obligaciones establecidas en el plan parcial y desarrollado el correspondiente Proyecto de Urbanización al Ayuntamiento, disolviéndose acto seguido la Junta de Compensación que pasará, si la mayoría de sus miembros así lo decide a convertirse en una Entidad Urbanística de Conservación, o se procederá a su disolución de acuerdo con los estatutos.

Hasta la disolución de la Entidad o recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento los gastos de conservación de las obras correrán a cargo de la Junta de Compensación.

ANEXO I**RELACIÓN DE PROPIETARIOS QUE PROMUEVEN LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-1 "LA ENCINILLA".**

Don Jean Jacques Layani, mayor de edad, de nacionalidad Francesa, viudo, y provisto de Pasaporte nº 05TP22328.

Don Francisco de Paula Algar Torres, mayor de edad, soltero,

provisto de Documento Nacional de Identidad nº 34.016.808-S.

Doña Aurora María Algar Torres, mayor de edad, soltera, provista de Documento Nacional de Identidad nº 48.865.061-C.

Todos ellos, con domicilio, a efecto de notificaciones, en Lucena, en la Ronda de la Fuensanta s/n, esquina calle Mesón (Grupo Asesores).