

OTRAS ENTIDADES**Gerencia Municipal de Urbanismo
Córdoba**

Núm. 1.450/2017

Refª.: Planeamiento/PVJ 4.2.1 2/2016

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 8 de marzo de 2017, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aceptar la Iniciativa para el Establecimiento del Sistema de Compensación y Aprobar Inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la U.E. PP.P-PO 1.1 "Huerta San Luis-Casillas" presentado por propietarios de fincas incluidas en dicho ámbito que representan más del 50% (51,213%) de la superficie de dicha Unidad de Ejecución.

Asimismo, esta aprobación inicial queda condicionada a la declaración por el Consejo Rector de la G.M.U. de la pertinencia y suficiencia de las garantías económicas en cuantía no inferior al 7% a que se refiere el artículo 130.2 A g) de la LOUA que deberán presentar los promotores.

Segundo. Requerir al promotor para que subsane las observaciones señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento, de cuyo contenido habrá de darse traslado como motivación de la resolución, junto con las que resulten del periodo de información pública, antes de su aprobación definitiva.

Tercero. Someterlo a información pública por plazo de un mes, publicándose el acuerdo y el texto del proyecto en el Boletín Oficial de la Provincia y notificándose personalmente a los interesados.

Cuarto. Requerir a los propietarios que no han suscrito la iniciativa 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.

Quinto. Advertir igualmente a los propietarios que no han suscrito la iniciativa 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 la Base 9ª.

Córdoba a 5 de abril de 2017. Firmado electrónicamente: El Gerente, Emilio García Fernández.

PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP PO-1.1, "HUERTA SAN LUIS-CASILLAS" DE CÓRDOBA

Capítulo I**Disposiciones generales****Artículo 1. Denominación**

1. Para la gestión del Plan Parcial PP PO-1.1, "Huerta San Luis-Casillas", que desarrolla las previsiones establecidas por el vigente P.G.O.U. de Córdoba, se constituye por los propietarios de los

terrenos incluidos en su ámbito una entidad que tendrá personalidad jurídica propia distinta a la de sus miembros, naturaleza administrativa y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus objetivos y fines y, en particular, la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba en los límites del Sector y que se denomina Junta de Compensación del Plan Parcial PP PO-1.1, "Huerta San Luis-Casillas".

2. La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en la Ley Autonómica 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en lo sucesivo L.O.U.A., en el Reglamento de Gestión Urbanística y por lo dispuesto en los presentes Estatutos, 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 Córdoba en Ctra. del Aeropuerto, Camino de Tavira, Buzón, nº 25, 14005.

2. La Asamblea General podrá trasladar dicho domicilio dentro del término municipal, dando cuenta al Ayuntamiento de Córdoba y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3. Objeto y fines

1. La Junta de Compensación tiene por objeto la distribución equitativa entre sus miembros de los beneficios y cargas de la gestión del Plan Parcial, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a viario, dotaciones y, en su caso, de aquellos en los que se sitúe el aprovechamiento correspondiente a la administración; y de ejecutar la urbanización en los términos y condiciones que determina el P.G.O.U. vigente, a costa de los propietarios afectados.

2. Para el cumplimiento de su objeto social, corresponde a la Junta de Compensación:

a) Redactar, e impulsar los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en la L.O.U.A., Reglamento de Gestión Urbanística, Plan General de Ordenación Urbanística, en estos Estatutos y en las Bases de Actuación.

b) Ejecutar a su cargo las obras de urbanización, que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación establecen. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones públicas corresponderá a los propietarios mediante la creación de una Entidad Urbanística de Conservación, que se constituirá previamente a la recepción de las obras por la Gerencia de Urbanismo, realizando los actos necesarios para que esta se produzca en los términos del artículo 154 L.O.U.A.

c) Solicitar del Ayuntamiento de Córdoba el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que así lo hubieran solicitado con amparo y en el tiempo del artículo 129.3.b L.O.U.A. como, en su caso, la de aquéllos que incumplan sus obligaciones en los términos señalados en las Bases de Actuación.

d) Solicitar del Ayuntamiento de Córdoba el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

e) Ceder los terrenos de uso público ya urbanizados a la Gerencia Municipal de Urbanismo.

f) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil si resultara necesario o se considerase conveniente.

g) Ceder gratuitamente a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, las obras de urbanización, de las instalaciones y dotaciones cuya ejecución viene prevista en el Plan y Proyecto de Urbanización. Ceder al Ayuntamiento de Córdoba el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito ya urbanizado o, en su caso, la cantidad sustitutoria en

metálico que proceda.

h) Formalizar operaciones de crédito para la urbanización del Sector, incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos.

i) Adquirir, poseer, gravar y enajenar los terrenos aportados, cumplimentando en este último caso lo prevenido en el artículo 177.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, con excepción de los bienes del Municipio.

j) La gestión, representación y defensa de los intereses comunes de sus miembros ante cualquier Autoridad u Organismo del Estado, la Provincia o el Municipio o los organismos autónomos de cualquier clase, así como los 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.

k) Adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, pudiendo adjudicar terrenos a la Junta para, con el producto de su enajenación, hacer frente a los gastos de urbanización, conforme a lo autorizado por el artículo 177.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

l) Exigir, en su caso, de las empresas que prestaren sus servicios salvo en la parte que según la normativa aplicable deban soportar los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica.

m) Solicitar y gestionar la obtención de los beneficios fiscales previstos en la L.O.U.A. y demás disposiciones aplicables.

n) La realización de toda clase de actos jurídicos conducentes a los fines societarios, incluso la celebración de cuantas operaciones sean usuales en el tráfico financiero o bancario.

o) Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le correspondan según estos Estatutos, la L.O.U.A. y de más disposiciones aplicables.

Artículo 4. Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa

1. La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba que tendrá carácter de administración actuante.

2. En el ejercicio de la función de control y fiscalización corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo:

a) Dictaminar favorablemente y someter al órgano competente para que éste, en el plazo de un mes, eleve al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo u órgano con competencia delegada, propuesta de aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, por contar ya con la adhesión de propietarios que representan más del cincuenta por ciento (50%) de los terrenos afectados. Todo ello, con aprobación inicial, los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación que se someterán a información pública a través de la oportuna publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, con notificación individual a todos los propietarios afectados otorgándoles el plazo de 20 días durante el cual los propietarios no promotores podrán formular alegaciones, y habrán de ejercitar la opción a que se refiere el artículo 129.3 L.O.U.A., con la advertencia a los mismos de que el sistema continuará en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación respecto de los propietarios que no efectúen opción alguna dentro del plazo concedido.

b) A su tiempo, proponer al órgano municipal competente la aprobación definitiva de la iniciativa junto con los presentes Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, publicando el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y notificándolo individualmente a los propietarios afectados, haciendo saber a los que no hubieren ejercitado opción alguna que les será de aplicación el régimen de reparcelación forzosa.

c) Designar el representante de la administración actuante en la Junta de Compensación, el cual formará parte de la Asamblea General y, en su caso, del Consejo Rector, con voz pero sin voto.

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

e) Tramitar e informar el proyecto de reparcelación conforme a lo dispuesto en el artículo 101 L.O.U.A.

f) La resolución de los recursos de alzada formulados contra los acuerdos de la Junta.

g) 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.

h) Acordar la recepción de las obras en los términos de los artículos 153 y 154 L.O.U.A.

i) La protección de la legalidad urbanística en la actuación sobre la Unidad de Ejecución.

j) En general cuantas otras atribuciones resulten de aplicar el ordenamiento vigente.

3. Corresponderá al Ayuntamiento de Córdoba, a través de sus órganos competentes el ejercicio de las potestades que le confiere la legislación vigente y, entre ellas, señaladamente:

a) El ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta respecto de los terrenos de los propietarios que así lo hubieran solicitado en el periodo de información pública, así como, a solicitud de la Junta de Compensación, de los pertenecientes a quienes incumplan sus obligaciones en los casos que legalmente resulte procedente.

b) La utilización, en su caso y a solicitud de la Junta, de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Entidad.

Artículo 5. Delimitación

1. El ámbito de actuación de la Junta se circunscribe al suelo comprendido dentro del perímetro definido por el Plan Parcial PP PO-1.1, "Huerta San Luis-Casillas" situado a tres kilómetros al oeste del núcleo urbano de Córdoba, se accede a través del nuevo trazado de la Carretera Nacional N-437, en dirección a Almodovar del Río. Limita al norte con el trazado de la actual Carretera Nacional N-437; al sur limita con el Camino de las Abejorreras; al este limita con la Carretera de Casillas CO-32; y al oeste con la Parcelación Candilejas, según restitución topográfica realizada para la redacción del Plan Parcial su extensión total es de 130.643,44 m².

Artículo 6. Duración

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

Artículo 7. Proyecto de Reparcelación

1. En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará en su día el Proyecto de Reparcelación en el que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento de Córdoba y el importe de las compensaciones a metálico si fueran procedentes. Aprobado el Proyecto por la Junta y por el Ayuntamiento, constituirá título para la adjudicación de los terrenos.

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 titulares de terrenos incluidos en el ámbito que se constituyan en promotores de la junta de

compensación por haber formulado la iniciativa o mediante posterior adhesión en los términos del artículo 129.3 L.O.U.A. Como documento anexo a los estatutos se acompaña relación nominal de los propietarios afectados y domicilio de los mismos. También cabrá la incorporación en la escritura pública de constitución de la Junta o bien, mediante posterior escritura unilateral de adhesión en el plazo del artículo 12 de estos Estatutos.

b) La empresa urbanizadora que eventualmente se incorpore a la Junta conforme a las previsiones de estos Estatutos y de las Bases de Actuación.

2. También formará parte de la Junta el representante de la Gerencia Municipal de Urbanismo que ejercerá su representación en la Asamblea General.

3. Los propietarios de fincas a que se refiere el apartado 1 anterior, podrán hacer uso del derecho a ejercitar su incorporación a la Junta, con independencia del otorgamiento de escritura, mediante escrito dirigido a la Gerencia Municipal de Urbanismo, presentado en su Registro de Entrada, en que se harán constar los siguientes extremos:

a) Nombres, apellidos y domicilio.

b) Su voluntad de incorporarse a la Junta, manifestando su opción entre el abono de los costes de urbanización en dinero o mediante aportación de parte del aprovechamiento lucrativo que les corresponda.

c) La superficie y linderos de las fincas de su propiedad.

d) La naturaleza, duración y alcance de los derechos reales en su caso constituidos sobre ellas.

e) Los títulos de los que dimanen los respectivos derechos y certificación registral de titularidad y cargas.

4. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 44 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (39/2015 de 1 de octubre).

5. Transcurridos los plazos de incorporación a la Junta legal y estatutariamente previstos, quedarán sujetos a reparcelación forzosa los propietarios que no hubiesen manifestado su opción de incorporarse.

6. En el supuesto de que la nuda propiedad y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del dominio perteneciera a distintas personas, la cualidad de miembro corresponderá al nudo propietario, estándose en última instancia a las normas establecidas al respecto en el derecho común. No obstante, el titular del derecho real percibirá el rendimiento económico que le corresponda. Serán de cuenta del usufructuario las cuotas que pudieran corresponder por razón de los terrenos situados en la Unidad de Ejecución sobre los que el usufructo recayera. De incumplirse esta obligación por el usufructuario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el nudo propietario. De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados o si el propietario incumpliere las demás obligaciones que le incumben, la Junta podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones o solicitar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

7. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo de diez días que al efecto se señalará, lo nombrará el órgano actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones hasta tanto los interesados no designen otro.

8. Los titulares de cargas o gravámenes inscritos, serán notifi-

cados del proyecto de reparcelación que se elabore pudiendo formular alegaciones, durante el periodo de deliberación establecido para los propietarios en el artículo 101 L.O.U.A.

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

Artículo 9. Incorporación de empresas urbanizadoras

1. 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.

2. 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, la asunción en ella por la empresa de los compromisos que al respecto se establezcan y la adopción del acuerdo con el voto favorable de la mitad más una de las cuotas de la Junta.

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

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

Artículo 10. Reparcelados forzosos

1. Los propietarios cuyas fincas sean objeto de reparcelación forzosa por haber omitido en tiempo legal la opción a que se refiere el artículo 129.3 de la L.O.U.A., no ostentarán la cualidad de miembros de la Junta de Compensación si bien tendrán derecho a deliberar y formular alegaciones al proyecto de reparcelación por el mismo periodo fijado reglamentariamente para los propietarios miembros, sin perjuicio de los derechos que les asistan como interesados en orden a formular recurso contra los actos administrativos que les afecten.

Artículo 11. Transmisión de bienes y derechos

1. La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles. Sin embargo los correspondientes terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con anotación en el Registro de la Propiedad según lo preceptuado en los artículos 133 L.O.U.A. y 19 R.D. 1.093/97.

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

3. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación tanto de los terrenos cuyos propietarios así lo soliciten, como de aquéllos que incumplan las obligaciones del sistema para con la Junta.

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

5. Para hacer frente a los gastos de urbanización la Junta podrá enajenar y gravar terrenos incluso con garantía hipotecaria, bien incorporados a ella por expropiación, bien aportados por sus

miembros, previo acuerdo adoptado por estos últimos en Asamblea General, con el quórum previsto en el artículo 22.2 de estos Estatutos, y ello siempre que se hubieran reservado a tal fin en el proyecto de reparcelación.

6. Cuando un miembro de la Junta enajene terrenos de su propiedad situados en el ámbito, notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia. Por su parte el adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en las obligaciones del transmitente 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 12. Contenido de la escritura de constitución

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

2. En la escritura de constitución se harán constar cuando menos, los siguientes extremos:

- Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- Relación de las fincas de que son titulares.
- Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.
- Acuerdo de constitución.
- Se incorporará plano descriptivo del ámbito.

3. Los interesados que no otorguen esta escritura, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo que al efecto señale la Asamblea constitutiva que no podrá ser superior a dos meses y, en todo caso, antes de que adquiera personalidad jurídica la Junta de Compensación. Transcurrido el periodo máximo de los anteriores, sin que lo hubieren hecho se les tendrá por no adheridos al sistema y serán objeto de expropiación o reparcelación forzosa, según proceda.

4. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará a la Gerencia Municipal de Urbanismo, que adoptará, si procediere, acuerdo aprobatorio.

5. Aprobada por la Gerencia Municipal de Urbanismo 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 Transportes para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, conforme al artículo 111 L.O.U.A., en relación con el 27.2 R.G.U.

6. Una vez inscrita la Junta de Compensación, adquiere personalidad jurídica.

Artículo 13. Quórum de la Asamblea Constitutiva

1. Para la celebración de la Asamblea constituyente, se requerirá la presencia, personal o representada, de los propietarios titulares de terrenos, ya sean entidades, personas físicas o jurídicas, incluidos en el ámbito, incorporados a la Junta, que representen más de la mitad de la superficie del ámbito. La sesión será presidida por el socio promotor que se designe al efecto, haciendo las veces de secretario la persona que con este objeto se designe en la sesión, la cual levantará acta de todo lo actuado y acordado en ella, salvo que la Asamblea se celebre a presencia notarial, en cuyo caso dará fe el funcionario público.

Capítulo IV

Derechos y obligaciones de los miembros

Artículo 14. Derechos

1. Son Derechos de los miembros:

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 ésta conozca, así como ser electores o elegibles para todos los cargos de gobierno y administración de la Junta.

En cuanto a la delegación expresa, ningún propietario representante podrá aportar más de 6 delegaciones de propietarios representados, en el mismo día de la Asamblea. Estas deberán aportarse con la delegación expresa firmada para la Asamblea de que se trate y copia del DNI en vigor del representado.

Con un mínimo de cuarenta y ocho horas antes de la hora establecida para la celebración de la Asamblea en primera convocatoria se podrán aportar las representaciones que se deseen, aportando la delegación expresa firmada para la Asamblea de que se trate y copia del DNI en vigor del representado.

b) El derecho de voto se ejercerá atribuyendo a cada asociado tantos votos como cuotas de participación ostente por su respectiva participación en el total aprovechamiento de la unidad excluido, en su caso, el 10% de cesión al municipio, medida en unidades de aprovechamiento. La adquisición por la Junta de las fincas que sean expropiadas incrementará proporcionalmente los votos de los propietarios que hayan aceptado afrontar el pago en dinero de sus obligaciones, en proporción a sus respectivas cuotas originarias. Otro tanto ocurrirá respecto de los votos correspondientes a las cuotas de finca aportada que entreguen a la Junta los propietarios que opten por contribuir en especie a sus obligaciones urbanísticas. Tendrá eficacia la delegación de voto cuando se emita en documento en que conste el orden del día de la sesión de que se trate. No obstante, será válido el apoderamiento general otorgado para representar al poderdante en los órganos de la Junta, siempre y cuando incorpore facultades bastantes para el acuerdo de que se trate.

c) Presentar proposiciones y sugerencias.

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

e) Recibir, según el Proyecto de Reparcelación aprobado por la Asamblea General y por la Administración actuante, las fincas o cuotas indivisas que por compensación les correspondan, guardando la misma proporción resultante de las cuotas de participación de que sea titular, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan por diferencias entre aportación y adjudicación y, de lo dispuesto en las Bases de Actuación reguladoras de la reparcelación. Los propietarios que hubieren optado por abonar sus gastos urbanísticos en especie y los reparcelados forzosa, verán reducida su adjudicación en la proporción correspondiente.

f) Percibir los beneficios que, por cualquier causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Junta; y todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de esta última.

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 y en su caso en los pertinentes acuerdos de la Asamblea General.

h) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando incluso la exhibición de cualquier documento.

i) La participación en el haber social al tiempo de la liquidación de la entidad.

j) Cuantos derechos les correspondan según el ordenamiento

jurídico vigente.

2. Con carácter general y en lo relativo al ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la misma.

Artículo 15. Derechos de los reparcelados forzosos

1. Los propietarios no adheridos que se encuentren en la situación jurídica de reparcelación forzosa, tendrán derecho a deliberar y formular alegaciones respecto del proyecto de reparcelación y otro tanto en el expediente de liquidación definitiva, y a formular los recursos administrativos y jurisdiccionales que derivan de su condición de interesado en estos expedientes.

Artículo 16. Obligaciones

1. Son obligaciones de los miembros las siguientes:

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

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 figura en la escritura de constitución o posteriores de adhesión.

c) Los propietarios asociados que hubieran optado por pagar en dinero sus obligaciones urbanísticas, vendrán obligados a satisfacer los gastos que ocasione el funcionamiento de la Junta, honorarios por redacción de los instrumentos de planeamiento que procedan y de los Estatutos y Bases de Actuación de la Entidad, de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, costos de las obras de urbanización y, en general, todos los que origine el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto la Asamblea General fijará las cuotas que sean precisas. Estos propietarios pagarán sus propios gastos así como la parte proporcional que corresponda por la asunción de las cuotas de los propietarios que hubieren optado por el pago en especie, así como los correspondientes a los reparcelados forzosos y a las fincas expropiadas.

d) Los propietarios que opten por satisfacer sus obligaciones urbanísticas mediante entrega de aprovechamiento, vendrán obligados a consentir en la transmisión de la cuota correspondiente a favor de la Junta. Esta aceptación se entiende implícita por el ejercicio de la opción correspondiente en el plazo de información pública a que se refiere el artículo 129.3 L.O.U.A.

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

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

g) Conferir expresamente a la Junta el poder fiduciario de disposición sobre las fincas de que sean propietarios, facultad que se entenderá implícita por la adhesión a la Junta, implícito en la incorporación.

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

Capítulo V

Órganos de la Junta de Compensación

Artículo 17. Enumeración

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

- a) La Asamblea General.
- b) El Consejo Rector.
- c) El Presidente.
- d) El Vicepresidente.
- e) El Secretario.

f) El Tesorero.

2. Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, podrá designarse un Gerente con las facultades que expresamente se le atribuyan por aquél órgano.

DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 18. La Asamblea General

1. La Asamblea General 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 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 administración actuante designado al efecto.

2. Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

3. En sesión ordinaria se reunirá al menos dos veces al año:

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

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

4. Con carácter extraordinario, podrá reunirse cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten al menos el 25% de las participaciones o el representante de la Administración actuante. En estos últimos supuestos la Asamblea se ha de convocar en los 15 días hábiles siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros 15 días, también hábiles. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente del Consejo Rector, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

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

Artículo 19. Facultades de la Asamblea

1. Son facultades de la Asamblea las siguientes:

a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, salvo el representante de la Administración tutelar.

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

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

d) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por la Administración actuante.

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

f) Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y disponer lo necesario para su formalización.

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

h) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras en los términos previstos en el artículo 9 de estos Estatutos o, en otro caso, determinar la empresa o empresas que ejecutarán las obras de urbanización a propuesta del Consejo Rector o incluso acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarias a la misma.

i) Redactar el Proyecto de Urbanización de la totalidad del Polígono o de alguna de sus fases y presentarlo ante los órganos competentes para su ulterior tramitación.

j) Redactar y aprobar el Proyecto de Reparcelación, previa la apertura del periodo de audiencia por plazo de un mes para los propietarios adheridos y demás interesados definidos en estos Estatutos. La aprobación requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación o representación.

k) El Proyecto de Reparcelación así aprobado se elevará a la administración actuante para su aprobación definitiva.

l) Instar del órgano urbanístico actuante la expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones por los miembros de la Junta o la de aquellos propietarios que la hubieran solicitado en forma.

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

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

o) En general, el ejercicio de cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta y cumplimiento de sus fines, de acuerdo siempre con los presentes Estatutos y con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

p) Todas aquellas facultades que no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta, sin perjuicio de lo cual la Asamblea podrá adoptar acuerdos en materias reservadas al Consejo Rector por estos Estatutos.

q) El traslado de domicilio de la Junta de Compensación, tal y como se recoge en el artículo 2.2 de estos Estatutos.

Artículo 20. Convocatoria de la Asamblea

1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector o, en su nombre, por el Secretario, mediante carta certificada remitida a los miembros de la Junta con cuatro días de antelación al señalado para la reunión.

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

3. En la convocatoria deberá figurar el orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y en caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de 30 minutos. Las reuniones de la Asamblea General se realizarán preferentemente de lunes a viernes en horario de 8:00 h. a 15:00 h.

4. No podrán ser objeto de acuerdo los asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare su urgencia por la unanimidad de las cuotas de asistencia que a su vez representen la mayoría de los partícipes de la Junta.

5. En la convocatoria de la Asamblea General ordinaria podrá indicarse que en el domicilio social o en otro lugar que al efecto se señale, se hallan a disposición de los socios la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y el Presupuesto para el ejercicio siguiente.

Artículo 21. 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 supere el cincuenta por ciento 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 14.a) de los presentes Estatutos.

Artículo 22. Adopción de acuerdos

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

2. Los acuerdos, se tomarán por mayoría simple de votos, presentes o representados. No obstante, como excepción, se requerirá el voto favorable de los miembros que representen un porcentaje superior al 50% de los votos de la entidad para la adopción de los siguientes acuerdos:

a) Modificación de Estatutos y Bases de Actuación.

b) Aprobación del Proyecto de Reparcelación en el ámbito de la Junta.

c) Señalamiento y rectificación de cuotas ordinarias y extraordinarias.

d) Contratación de créditos o préstamos.

e) Enajenación y gravamen de terrenos.

f) Aprobación de los criterios de valoración de las fincas resultantes y de los precios para los supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación.

g) Designación de contratista urbanizador y contratación de obras.

h) Acordar la disolución de la Junta que sólo podrá tener lugar una vez cumplido el objeto social.

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 23. Actas

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

2. Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea con la firma de todos los asistentes o bien posteriormente en el plazo que se señale, por medio del Presidente, el Secretario y dos interventores designados al efecto en la propia sesión que podrán ser miembros del Consejo Rector. Asimismo, cabrá posponer su aprobación para la siguiente reunión. Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos a que se refieran desde el momento de su aprobación.

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

4. Salvo que el acta sea redactada y aprobada en la propia sesión de que se trate, los acuerdos que se adopten se notificarán en el plazo de quince días a todos los miembros de la Junta en los términos establecidos en los artículos 40 y 41 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (39/2015, de 1 de octubre).

DEL CONSEJO RECTOR

Artículo 24. Composición y carácter

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

2. El Consejo estará formado por el Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y dos vocales. El cargo de Secretario podrá ser ejercido por un no propietario, careciendo en este caso de voto.

3. El Consejo será elegido por mayoría simple, en la Asamblea General de entre las candidaturas presentadas, cada candidatura deberá presentar una lista con cada una de las personas que ejercerán los cargos de Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y los dos vocales.

4. A excepción del Secretario, cuyo nombramiento puede recaer en persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de miembros o ser propuestos por cualquier propietario.

Artículo 25. Duración del cargo de Consejero

1. La duración del cargo de Consejero será indefinida. Cesarán cuando fueran removidos por la Asamblea General, renuncien voluntariamente al cargo, fallecieren o quedaran incapacitados para el cargo por cualquier causa.

Artículo 26. Facultades del Consejo

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

2. Son de su competencia los actos siguientes:

a) Representar a la Junta de Compensación en juicio y fuera de él.

b) Convocar la Asamblea General, tanto con carácter ordinario como extraordinario, facultad que el Consejo compartirá con el Presidente.

c) Requerir la adopción de acuerdos a la Asamblea General, sin perjuicio de que en estos Estatutos se establezca igual facultad al Presidente.

d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

e) La administración económica de la Junta.

f) Ejercitar acciones civiles o administrativas para el cobro de las aportaciones adeudadas por los miembros.

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

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

i) En su caso, nombrar y separar al Gerente, atribuyéndole las facultades que considere oportuno, fijando su retribución, dando cuenta de todo ello a la Asamblea en la siguiente sesión.

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

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

l) Preparar y presentar a la Asamblea General la memoria, balance y el presupuesto ordinario, así como en su caso los presupuestos extraordinarios.

m) Formular el Proyecto de Reparcelación.

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

o) Cualquiera otra facultad de gobierno y administración no reservada expresamente a la Asamblea General.

Artículo 27. Reuniones del Consejo Rector

1. Las reuniones del Consejo se celebrarán cuando el Presidente o, en su caso, el Vicepresidente lo estimen 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 certificada, burofax o mediante medios telemáticos, en los que quede constancia del envío y de la recepción de la misma, con 2 días de antelación a la fecha en la que haya de celebrarse, figurando en la misma, día, hora y lugar así como el correspondiente orden del día. Las reuniones del Consejo Rector se realizarán preferentemente de lunes a viernes en horario de 8:00 h. a 15:00 h.

3. El Consejo se considerará válidamente constituido cuando el número de Consejeros presentes sea de tres, excluido el secretario. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, si bien se podrá delegar en alguno de los restantes Consejeros 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. 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.

Artículo 28. 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 figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y 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 del Libro de Actas.

DEL PRESIDENTE

Artículo 29. Nombramiento

1. El Presidente será elegido por la Asamblea General por tiempo indefinido, siéndole de aplicación lo dispuesto para los Consejeros en el artículo 25.

Artículo 30. Funciones

1. Son funciones del Presidente:

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

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

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

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

e) Convocar a la Asamblea General con carácter ordinario y extraordinario, requiriendo la adopción de acuerdos en la misma.

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

DEL VICEPRESIDENTE

Artículo 31. Nombramiento

1. El Vicepresidente será elegido en igual forma y por tiempo indefinido como el Presidente, perdiendo su condición por las mismas causas que se establecen para los Consejeros.

Artículo 32. Funciones

1. Son funciones del Vicepresidente:

- a) Ejercer todas las facultades que corresponden al Presidente en el caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste.
- b) Sustituir al Presidente en los casos en que éste le delegue sus funciones.
- c) Asistir en función de Consejero a las sesiones del Consejo Rector incluso cuando esté presente el Presidente.

DEL SECRETARIO

Artículo 33. Nombramiento

1. El Secretario será nombrado como los restantes miembros del Consejo por tiempo indefinido, 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. Son funciones del Secretario:

- a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Levantar acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, diligenciado al efecto por el fedatario público.
- c) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.
- d) Desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
- e) Notificar a todos los miembros de la Junta, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- f) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.

Artículo 35. Publicidad de los acuerdos del Consejo

1. De los acuerdos del Consejo serán notificados los miembros de la Junta, en la forma establecida en los artículos 40 y 41 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (39/2015 de 1 de octubre), quedando a disposición de aquellos en la Secretaría de la Junta los documentos en que estén interesados.

DEL TESORERO

Artículo 36. Nombramiento

1. El Tesorero será nombrado como los restantes miembros del Consejo por tiempo indefinido, perdiendo su condición por las mismas causas que se establecen para los Consejeros.

Artículo 37. Funciones

1. Son funciones del Tesorero:

- a) Llevar la contabilidad social y las obligaciones tributarias formales.
- b) Llevar y custodiar los libros de ingresos, gastos, caja y cualesquiera otros que sean exigibles conforme a la legislación tributaria.
- c) Ejercer, en la forma que el Consejo determine, junto con el Presidente cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.
- d) Elaborar el presupuesto anual de la Junta.
- e) Elaborar el Balance y Cuentas del ejercicio anterior.
- f) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

Capítulo VI

Medios económicos y reglas para la exacción de cuotas

Artículo 38. Clases

1. 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 39. Aportación de los terrenos y derechos

1. La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización viene determinada por las cuotas de cada uno de los propietarios, calculadas en la forma que señalan las Bases de Actuación.

2. La superficie computable de las fincas se acreditará por certificación registral o, en defecto, por testimonio notarial del título de adquisición y 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. Si la discrepancia versare sobre el dominio de una finca o parte de ella, la porción litigiosa se considerará a efectos económicos o de pago de cuotas, perteneciente por iguales partes a los propietarios discrepantes o litigiosos, hasta tanto se resuelva mediante acuerdo o resolución judicial.

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

Artículo 40. 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. Son extraordinarias las cuotas que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

2. Ambas clases de cuotas serán fijadas por la Asamblea General a propuesta de los órganos competentes.

Artículo 41. Cuantía y pago

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

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

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

- a) Un recargo del 10% del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen durante el mes siguiente a la finalización del plazo para el pago.
- b) Transcurrido éste último plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio con el consiguiente recargo del 20%. Alternativamente se podrá utilizar la vía judicial para la reclamación, tanto del principal como de los recargos.
- c) El devengo a favor de la Junta de un interés del 8% anual, desde el día en que nazca la obligación de pagar, hasta aquél en que efectivamente se abone la suma adeudada. El interés se aplicará únicamente por la deuda real, excluyéndose los recargos antes establecidos.
- d) La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento siendo beneficiaria la Junta, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna

cuota.

e) El Consejo rector podrá acordar el ejercicio de acciones civiles para el cobro de las cuotas, recargos e intereses.

Artículo 42. De los gastos anticipados

1. Todos los gastos útiles o necesarios que, de acuerdo con el artículo 113 L.O.U.A., se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta o por el Ayuntamiento, podrán ser reclamados por los mismos al resto de los propietarios siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía y el objetivo del trabajo ante la Asamblea General. Estas partidas devengarán a favor de quienes las hubieran desembolsado a su tiempo un interés del cuatro y medio anual (4,5%), desde el momento del pago hasta su resarcimiento. No vendrán obligados al abono de dicho interés aquellos titulares de suelos de Sistemas Generales que aún no hayan hecho efectivos sus derechos en la Unidad de Ejecución. Estos gastos habrán de ser aprobados por la Asamblea General, produciendo la oportuna derrama.

Artículo 43. 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. Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de Libros de ingresos, gastos, caja y cualesquiera otros que sean exigibles conforme a la legislación tributaria.

3. La contabilidad estará a cargo del Tesorero, bajo la inspección del Presidente para la custodia de fondos.

Capítulo VII

Recursos administrativos contra acuerdos de la Junta

Artículo 44. 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 renuncian a promover juicios posesorios frente a las resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de los mismos. Tampoco procederá la interposición de esta clase de acciones cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 45. Clases de recursos

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados, en el plazo de 15 días hábiles desde su notificación, ante la Asamblea General. Esta última deberá resolver en el plazo de 3 meses, transcurrido el cual sin que recaiga resolución, se entenderá desestimada la impugnación.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o presuntos, cabe recurso de alzada en plazo de un mes ante el órgano municipal competente.

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 46. Causas de la disolución

1. La Junta se disolverá cuando haya realizado completamente el objeto para la cual se constituyó, siendo necesaria la aprobación de la Gerencia Municipal de Urbanismo, como órgano municipal actuante.

Artículo 47. Liquidación

1. Cuando se extinga la personalidad jurídica de la Junta, se procederá a la redacción de la liquidación por parte del Consejo

Rector, con observancia de las normas legales y reglamentarias aplicables y con sujeción a las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General. La Administración actuante tramitará la misma de acuerdo con las normas del Proyecto de Reparcelación y lo establecido en la L.O.U.A.

2. La Asamblea podrá nombrar liquidador o liquidadores con las facultades del Consejo, cesando éste en sus funciones.

3. 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.

4. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derecho o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Junta o, en su caso se enajenarán los terrenos o derechos, distribuyéndose el metálico por el Consejo o el liquidador, si a éste se atribuyeran las funciones de liquidación, por la Asamblea. Los propietarios reparcelados, por opción o forzosos, serán parte en el expediente de liquidación definitiva con plenitud de derechos y obligaciones.

En Córdoba, a enero de 2017.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP PO-1.1, "HUERTA SAN LUIS-CASILLAS" DE CÓRDOBA

Las presentes Bases de Actuación, se refieren a la Junta de Compensación del Plan Parcial PP PO-1.1, "Huerta San Luis-Casillas" del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, aplicándose sobre los terrenos comprendidos en la delimitación del Sector, cuyo ámbito se define en el artículo 5 de los Estatutos por los que se rige, y a los de los propietarios de suelo incluido en el mismo.

Base 1ª. Ámbito territorial

1. Las presentes Bases de Actuación, se refieren a la Junta de Compensación del Plan Parcial PP PO-1.1, "Huerta San Luis-Casillas" del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba, aplicándose sobre los terrenos comprendidos en la delimitación del Sector, cuyo ámbito se define en el artículo 5 de los Estatutos por los que se rige, y a los de los propietarios de suelo incluido en el mismo.

Base 2ª. Finalidad de las Bases

1. Su finalidad es la de reglamentar el modo y la forma de incorporación a la Junta de los interesados, establecer los criterios de valoración de las fincas aportadas y las de resultado, así como de las instalaciones, plantaciones y edificaciones a suprimir y de los derechos reales o personales a extinguir, fijar las normas para la equidistribución de los beneficios y cargas urbanísticas de la U.E. mediante el oportuno Proyecto de Reparcelación, y los presupuestos de contratación de la obra urbanizadora, su recepción y conservación, establecimiento de cuotas y normas para su exacción.

Base 3ª. 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, en el marco de la técnica reparcelatoria regulada en los artículos 100 y siguientes L.O.U.A., permitan mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de las aportaciones y adjudicaciones y su distribución equitativa.

2. 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 4ª. Obligatoriedad

1. La aprobación definitiva de estas Bases por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba y la incorporación de los propie-

tarios de terrenos a la Junta de Compensación supone que los miembros de la entidad aceptan, como normas de necesaria observancia, todas las reglas y criterios previstos en ellas, quedando por tanto plenamente obligados.

2. La obligatoriedad de las Bases no impiden su modificación siempre que ésta sea votada en Asamblea General por miembros que representen más de la mitad de las cuotas de participación en la Junta y, previa la tramitación correspondiente, sea aprobada por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Base 5ª. Opciones de los propietarios frente a la iniciativa de compensación

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito que no hayan promovido la iniciativa de compensación que ha dado origen al procedimiento, podrán optar entre las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación con plenitud de derechos y obligaciones, abonando los costes de urbanización y gestión propios, así como la cuota que les corresponda en los costes correspondientes a los expropiados y a los reparcelados por opción y forzosos.

b) Participar mediante adhesión a la Junta con abono en metálico de los costes de urbanización y gestión propios, exclusivamente.

c) Incorporarse a la Junta de Compensación haciendo constar su voluntad de satisfacer los costes de urbanización y gestión mediante aportación de parte del aprovechamiento lucrativo o de las fincas resultantes que deban serle adjudicadas y según liquidación que se practicará conforme a las presentes bases.

d) No participar en la gestión del sistema y solicitar la expropiación de su propiedad siendo en este caso beneficiaria la Junta de Compensación.

2. Los propietarios no promotores que no lo hubieren hecho con anterioridad habrán de manifestar la elección de su preferencia durante el periodo de información pública de los Estatutos y Bases de Actuación y, en todo caso, antes de la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Colaboradoras.

3. Los propietarios que no opten en tiempo legal por alguna de las alternativas anteriores, quedarán sujetos al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

Base 6ª. Régimen de los propietarios adheridos con plenitud de derechos y obligaciones

1. Los propietarios que han promovido la presente iniciativa de compensación y los que opten por adherirse a la Junta en idénticas condiciones, quedan obligados a abonar en dinero los costes de urbanización y de gestión propios así como a sufragar los gastos correspondientes a los propietarios que opten por la venta o expropiación de sus terrenos y los correspondientes a los reparcelados por opción o forzosos.

2. Quienes se hallen en esta situación acrecerán su aprovechamiento en proporción a la superficie de su finca aportada, incorporando el aprovechamiento correspondiente a las fincas adquiridas o expropiadas por voluntad de sus propietarios, el que proceda de la compensación de gastos de urbanización y gestión a reparcelados por opción o forzosos y el que tenga origen en la expropiación forzosa.

Base 7ª. Régimen de los propietarios sujetos voluntariamente a reparcelación (reparcelados por opción)

1. Ostentan la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, ejerciendo su derecho a voto con sujeción a lo previsto en el artículo 14 de los Estatutos.

2. Las fincas aportadas por estos propietarios se valorarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 40 del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la

Ley de Suelo y rehabilitación Urbana. No obstante lo anterior, el valor de las fincas aportadas no podrá ser menor que el fijado por los promotores de la iniciativa en la oferta de adquisición contenida en estas Bases.

3. El Proyecto de Reparcelación reducirá el aprovechamiento atribuible a la finca aportada del propietario acogido a esta modalidad en la proporción necesaria para cubrir la previsión de gastos de urbanización incrementada en un cinco por ciento (5%) por gastos de gestión.

4. El propietario quedará sujeto al saldo de la cuenta de liquidación definitiva.

Base 8ª. Régimen de los reparcelados forzosos

1. Carecen de la condición de miembros de la Junta de Compensación, no obstante lo cual gozarán del derecho de deliberar y formular alegaciones en el trámite interno de aprobación del Proyecto de Reparcelación así como en el expediente de liquidación definitiva del sistema.

2. En cuanto a la efectividad y liquidación de sus derechos y obligaciones urbanísticos les será de aplicación lo dispuesto en la Base anterior.

Base 9ª. Oferta de adquisición

1. Cualquiera de los propietarios no promotores del sistema puede enajenar los terrenos de su propiedad a la Junta de Compensación a razón de 18,37 € por metro cuadrado de suelo originario, conforme a la valoración recogida en el Anexo I.

2. La comunicación de esta opción a la Administración actuante o a los promotores de la iniciativa en el domicilio que consta en los Estatutos, perfeccionará la compraventa por oferta y aceptación, e implicará el traslado de la posesión a la Junta de Compensación en constitución, viniendo obligado el aceptante de la oferta a formalizar en documento público la transmisión a solicitud de la Junta.

3. Los promotores de la iniciativa vendrán obligados a satisfacer el precio resultante tras la aprobación por la Administración actuante del proyecto de reparcelación, produciéndose por este instrumento la atribución del aprovechamiento correspondiente a la finca transmitida a favor de los miembros de la Junta que se encuentren en la situación de la Base 6ª.

4. En el caso de que en la finca del propietario que acepte la oferta de adquisición existan elementos materiales de cualquier naturaleza que hayan de ser demolidos para la ejecución del plan, su valor se definirá en el Proyecto de Reparcelación con intervención del propietario en cuestión, realizándose su pago a la aprobación del mencionado instrumento de equidistribución.

5. Los propietarios que acepten la oferta no quedarán sujetos a la liquidación definitiva.

6. La presente oferta tendrá validez hasta el día en que tenga lugar la inscripción de la Junta de Compensación en el registro público correspondiente, sin perjuicio de ulteriores acuerdos.

Base 10ª. Oferta de compensación de costes de urbanización por aprovechamiento

1. Los propietarios no promotores pueden manifestar su voluntad de participar en el sistema mediante la cesión de parte de su aprovechamiento a favor de la Junta en compensación liberatoria de las cargas que le correspondan. El ratio de canje se establece conforme a lo recogido en el Anexo II de las presentes bases, siendo el mismo de un 80,05 %.

2. La comunicación de sujetarse a esta opción efectuada a la Administración actuante o a los promotores en el domicilio societario, perfeccionará el convenio en los términos precedentes, viniendo obligado el aceptante de la oferta a formalizar en documento público la entrega de aprovechamiento a solicitud de la

Junta de Compensación.

3. En estos supuestos, el Proyecto de Reparcelación atribuirá el aprovechamiento diferencial que corresponda mediante adjudicación de parcelas urbanizadas quedando estos propietarios libres de toda otra obligación, sin que les alcance las consecuencias de la liquidación definitiva del sistema.

4. Las parcelas de resultado de estos propietarios quedarán libres de la afección a la carga urbanística por haberla compensado anticipadamente.

5. La presente oferta tendrá validez hasta el día en que tenga lugar la inscripción de la Junta de Compensación en el registro público correspondiente.

Base 11ª. Valoración de fincas aportadas y de la obra de urbanización existente

1. El derecho de cada propietario será proporcional a la superficie de la finca que aporta en relación con la totalidad de las comprendidas en la unidad de ejecución con aplicación de los coeficientes de ponderación, si procedieren.

2. Para la tramitación de los proyectos de Estatutos y Bases y funcionamiento de la Junta se atenderá a las superficies de fincas derivadas de la titulación. La redacción del Proyecto de Reparcelación, requerirá comprobaciones definitivas y, la realización de un estudio técnico-jurídico practicado al efecto. En caso de discordancia entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta sobre aquéllos.

3. En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, de parte de él o señalamiento de lindes, se estará a lo dispuesto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el artículo 10 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio.

Base 12ª. Fincas a expropiar y su valoración

1. La Junta tendrá la consideración jurídica de beneficiaria en los supuestos de expropiación a propietarios que en tiempo legal lo hubieran solicitado o para los que procediera imperativamente por causa legal. Conforme a lo dispuesto en el art. 161 L.O.U.A., la administración actuante podrá optar entre el procedimiento de tasación conjunta o el regulado en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se valorarán de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 7/2.015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación Urbana.

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 cualesquiera 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 13ª. Valoración de los derechos reales sobre las fincas; servidumbres prediales y derechos personales constituidos

1. El hecho de que existan cargas reales sobre algunas de las fincas incluidas en la zona a urbanizar no altera su valoración como finca aportada ni la adjudicación que corresponda a la misma pero, si dichas cargas son susceptibles de subrogación real, pa-

sarán a gravar las fincas adjudicadas al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.

2. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir se estará a lo dispuesto en el artículo 12 del R.D. 1.093/97.

3. La ejecución de la Unidad comporta la extinción de las servidumbres prediales incompatibles con ella y la de los arrendamientos urbanos y rústicos existentes sobre las fincas.

Para la valoración de servidumbres prediales, derechos reales sobre fincas y derechos personales, se estará, a lo establecido en la legislación expropiatoria. Subsidiariamente se aplicarán las normas de Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten aplicables.

4. Los derechos de arrendamiento y servidumbres que sean incompatibles con la ejecución de la Unidad deberán extinguirse con el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, considerándose a todos los efectos como gastos de urbanización la indemnización que al arrendatario corresponda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 113 L.O.U.A.

Base 14ª. Valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse

1. Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos legalmente existentes sobre las fincas aportadas que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al Proyecto en concepto de gastos de urbanización.

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.

La tasación de estos elementos se efectuará en el propio Proyecto de Reparcelación.

3. Las plantaciones, obras e instalaciones se valorarán con independencia del valor del suelo con arreglo a los criterios de la legislación de expropiación forzosa.

4. Las edificaciones, cuyo valor se calculará también con independencia del valor del suelo, se tasarán con arreglo a la normativa catastral, en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de la misma.

5. 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 o por gastos de urbanización y de Proyecto.

6. Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que deban desaparecer, 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 facultada desde ese momento para proceder a su eliminación material.

Base 15ª. 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 en el Proyecto de Urbanización o de las fases o partidas que vaya a ejecutar; conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

2. Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual

se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, bien mediante un cuadro de equivalencia entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan –ya se determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se entregarán-, bien por remisión de precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

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

Base 16ª. Contratación de las obras de urbanización

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

2. En otro caso, la ejecución será por la empresa o empresas que se determine en virtud del acuerdo de la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, a través de concurso o concurso-subasta, subasta o adjudicación directa.

3. La elección y adjudicación de las empresas que ejecuten la urbanización, se someterá, en todo caso, a los principios recogidos en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público. Por ello le serán exigibles los siguientes requisitos:

a) La licitación será publicada en un diario (salvo umbral comunitario) por un plazo mínimo de 26 días naturales, estableciéndose los criterios de adjudicación.

b) La exigencia de capacidad y representación se ajustará a lo dispuesto en La Ley 30/2007.

c) En la publicación se especificará que las plicas se presentarán en sobre cerrado, señalándose fecha y hora para la apertura de plicas ante el presidente y secretario del consejo Rector.

d) El Secretario velará por el control de todo el procedimiento de licitación y adjudicación, debiendo presentar ante la Gerencia la oportuna certificación.

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

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

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

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

Base 17ª. 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 metálico en el plazo máximo de un mes desde que se produzca la notificación de requerimiento expreso que a tal efecto llevará a cabo el Consejo Rector.

2. Transcurrido este plazo entrarán en juego los efectos que establecen el número 3 del artículo 41 de los Estatutos.

3. Las cuotas no serán exigibles para aquellos propietarios que a su tiempo hubieren optado por satisfacer sus obligaciones urbanísticas mediante cesión de aprovechamiento.

Base 18ª. Reparcelación forzosa o expropiación por incumplimiento de obligaciones

1. Con independencia de los supuestos de expropiación a instancia del propietario ejercitada en tiempo legal, es procedente también ésta conforme al artículo 135.2 L.O.U.A., respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

a) El impago de cuotas a la Junta transcurrido el plazo de pago voluntario a que alude el artículo 41 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio o judicial para el cobro de alguna otra cuota.

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

2. El incumplimiento de las obligaciones ordinarias por el propietario podrá dar lugar a que la Junta lo someta al régimen de reparcelación forzosa, según previene el artículo 135 L.O.U.A.

3. No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el apartado anterior hasta que haya transcurrido el plazo establecido en la notificación expresa de pago efectuado por el órgano competente de la Junta. Para la práctica de éste último, se tendrá en cuenta lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (39/2015, de 1 de octubre).

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 19ª. 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 titular fiduciaria de ellas, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles, en todo o en parte, siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

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 atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la superficie total aportada por los miembros de la Junta.

3. Si la transmisión 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 acordará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros.

4. Tanto para el caso de enajenación de terrenos como para gravar las fincas, será necesario el oportuno acuerdo de la Asamblea General, en el cual incluso se podrá fijar el precio de venta respecto del primer caso.

Base 20ª. Responsabilidad de la Junta de Compensación

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

2. Según lo dispuesto en el artículo 153.2 L.O.U.A., la Junta será responsable de la conservación de las obras hasta su recepción en las condiciones previstas en el artículo 154 L.O.U.A.

3. En caso de falta de urbanización, la administración actuante podrá proceder a incoar expediente conducente a la sustitución del sistema de compensación por otro de actuación pública conforme a lo previsto en el artículo 109 L.O.U.A.

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

Base 21ª. Afección real de los terrenos

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 133 L.O.U.A., 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, mediante certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en la Unidad de Ejecución.

2. Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará en los términos del artículo 20 del R.D. 1.093/97, sin perjuicio de lo dispuesto en la Base 10ª.4.

Base 22ª. Criterios de valoración de las fincas resultantes

1. Las parcelas resultantes de la ordenación se valorarán en función del aprovechamiento lucrativo que el Plan atribuye a cada una de ellas, tomando en consideración que estén o no calificadas para vivienda protegida.

Base 23ª. 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 atendiendo a la cuota de participación que cada uno tenga en la Entidad.

2. La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras, que participarán en la forma indicada en estas Bases.

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

Base 24ª. Cuantía y forma de la adjudicación de fincas resultantes

1. La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora se hará entre los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a sus participaciones, conforme a las presentes Bases.

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

3. Cuando por ser inferior el número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas o por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la Junta, previa o consecuencia de habersele ya adjudicado alguna finca, no sea posible la atribución de finca independiente, se adjudicarán en proindiviso, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada propietario, salvo que proceda la adjudicación en dinero, de acuerdo con lo prevenido en la Base 26ª.

4. La reparcelación respetará los criterios de parcela mínima resultantes del Plan Parcial que se ejecuta.

Base 25ª. Momento, criterios y procedimiento 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 artículo 113 R.G.U. y con sujeción a lo establecido en el R.D. 1.093/97, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, gozando tales adjudicaciones de las exenciones fiscales legalmente establecidas.

2. En la formulación del Proyecto Reparcelación se tendrán en

cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán a favor de quien reúna ambos o por el orden de su enumeración, en otro caso:

a) Que su participación permita la adjudicación de finca independiente.

b) Que la finca a adjudicar esté situada en lugar próximo a la finca o fincas aportadas por el peticionario.

3. Cuando el valor del derecho de un beneficiario en la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.

Base 26ª. Compensación a metálico en la adjudicación

1. Cuando no sea posible la correspondencia exacta 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.

2. Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al valor legal conforme a los criterios del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación Urbana. La concreción definitiva de la cantidad a compensar será valorada y aprobada por la Asamblea General.

3. El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General y se reflejarán en el Proyecto de Reparcelación las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan y que podrán compensarse con la carga de urbanización que corresponde al propietario.

4. En todo caso, se procurará que la atribución de compensaciones en metálico sea proporcionada y equivalente entre todos los miembros de la Junta, para lo que se evitarán adjudicaciones en terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la Base 24.

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, 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 27ª. Momento de edificación de los terrenos

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

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, y conforme a lo establecido en la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución podrán solicitar licencia de edificación y construir, si se obtiene ésta, antes de que adquirieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

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

b) Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Gerencia Municipal de Urbanismo 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.

d) 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.

e) Que se preste garantía en cantidad suficiente para asegurar la ejecución de la urbanización.

3. En el caso de que convenga a los intereses de la Junta la edificación de algún terreno por cuenta de la misma y aunque ello no esté previsto en los Estatutos, podrá acordarse así en Asamblea General, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal.

4. En el caso de parcelas con edificación terminada y con las condiciones de seguridad y salubridad necesarias para su utilización, si dicha edificación se ajusta a las determinaciones urbanísticas de aplicación, y, atendiendo a la realidad de hecho de estas actuaciones irregulares en las que existe una efectiva ocupación del territorio, se podrá autorizar el uso provisional de la misma, de forma anticipada a la recepción, parcial o total, de la urbanización, siempre que se hayan ejecutado los servicios necesarios que garanticen su uso, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

Base 28ª. Conservación de la urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento

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

2. Tras la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento, la conservación y mantenimiento de la urbanización, incluidas las dotaciones y servicios públicos corresponderá a una entidad de conservación integrada por todos los propietarios y de adscripción obligatoria. La entidad urbanística de conservación deberá estar constituida antes de la recepción de la obra de urbanización, no procediéndose a la recepción de la misma si no está constituida previamente la entidad urbanística de conservación.

3. En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de los terrenos respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes.

Base 29ª. Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios

1. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el Plan, así como los de concreción del diez por ciento del aprovechamiento, urbanizados.

2. En caso de que el diez por ciento del aprovechamiento de los terrenos urbanizados, no se pueda concretar en terrenos, se

solicitará al Ayuntamiento la posibilidad de monetización del mismo. En este supuesto, la monetización se hará efectiva en la forma y plazos que establezca la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

3. La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá en favor de la Administración actuante antes de tres meses desde su recepción definitiva por la Junta.

4. La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración actuante se formalizará en escritura pública o en documento expedido por la misma con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos y la cesión de obras e instalaciones se reflejará en acta que suscribirá con la Junta de Compensación.

ANEXO I

JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE ADQUISICIÓN DE SUELO A LOS PROPIETARIOS NO PROMOTORES

1. Información previa

Los datos más significativos del Plan Parcial PP-P-PO-1.1, San Luis Casillas son los siguientes.

Superficie del sector: 130.643,44.

Índice de edificabilidad: 0,15 m²/techo - m²/suelo.

Techo máximo edificable: 19.596,52 m²/techo.

Aprovechamientos propietarios:

Costes de urbanización:

El plan parcial, aprobado en 2012, calcula unos costes de urbanización de 1.566.621,82 €.

Teniendo en cuenta los precios de referencia del colegio de arquitectos de 2017, los costes de urbanización, e incluyendo los capítulos de contribución el Plan Especial de Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento, los costes de urbanización ascienden a la cantidad de 1.921.295,75 €

Repercusión sobre m²/techo propietarios: 108,94 € m²/techo.

2. Procedimiento de valoración del suelo.

El método será el recogido en el Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre. La valoración que procede en este caso es la correspondiente a la "Valoración de Suelo en Régimen de Equidistribución de Beneficios y Cargas" que establece el artículo 23 del FD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el régimen de valoraciones de la Ley del Suelo, que desarrolla el citado RD 2/2008, de 20 de junio.

Según el artículo 23, Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

El método de comparación especificado por el artículo 24 es aplicable "cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables". Con la actual situación de mercado inmobiliario, en fase de estancamiento, se opta por aplicar el apartado b) del artículo 23 y hacer la valoración por el método residual.

De acuerdo con el artículo 22 del RD 1.492/2011, el valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos que se consideren

se determinará por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los criterios expresados en el artículo 22.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

3. Valoración suelo

Edificabilidad máxima permitida.

De acuerdo con el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, para valorar el suelo urbanizado se considerará el uso y la edificabilidad de referencia atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que, por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

De acuerdo con el Plan Parcial PP-P-PO-1-1 San Luis Casillas, el uso característico es el Residencial en ordenanzas UAS, de vivienda unifamiliar aislada. La edificabilidad máxima permitida es de 0,15 m² de techo por cada m² de suelo, siendo la susceptible de apropiación por el propietario del suelo un 90%, es decir 0,135 m² de techo por cada m² de suelo.

Valor de venta "Vv".

El valor de venta se obtiene a partir de un muestreo realizado en diferentes inmobiliarias de la localidad y en anuncios en páginas de internet.

La zona considerada engloba a los suelos clasificados como urbanizables en la Vega de Poniente y que deben desarrollarse con planes de sectorización y planes parciales de regularización de parcelaciones.

Asimismo, no se han considerado los más elevados que representan a tipologías más singulares y los más bajos, que suponen situaciones puntuales de ventas por debajo del precio de construcción.

A continuación se acompaña un cuadro con los datos de los in-

muebles, señalando la dirección, superficie, precio total y coste por metro cuadrado construido ordenados por dirección:

	Superficie m ² t	Precio (€)	Precio(€/m ² t)	
1	160	150.800,00	942,50	€/m ² t
2	130	134.000,00	1.030,77	€/m ² t
3	125	130.000,00	1.040,00	€/m ² t
4	150	180.000,00	1.200,00	€/m ² t
5	120	120.000,00	1.000,00	€/m ² t
6	198	240.000,00	1.212,12	€/m ² t
7	130	134.000,00	1.030,77	€/m ² t
8	100	123.000,00	1.230,00	€/m ² t
9	150	195.000,00	1.300,00	€/m ² t
10	210	164.000,00	780,95	€/m ² t
11	100	140.000,00	1.400,00	€/m ² t
12	120	105.000,00	875,00	€/m ² t
13	120	132.000,00	1.100,00	€/m ² t
14	120	105.000,00	875,00	€/m ² t
15	100	85.000,00	850,00	€/m ² t
		Media	1.057,81	€/m ² t

Considerando estos valores, el precio medio de venta es de 1.057,81 euros por metro cuadrado construido. €/m²t.

Teniendo en cuenta estos datos, el valor de venta Vv del metro cuadrado de techo es de 1.057,81 euros por metro cuadrado de techo (mil cincuenta y siete euros con ochenta y un céntimos).

Coeficiente "K".

De acuerdo con el artículo 22 del RD 1.492/2011, el coeficiente de ponderación "K", de manera general, adquiere un valor de 1,40, si bien puede aumentar o reducirse variando los márgenes entre 1,2 y 1,5 de acuerdo con los criterios del artículo 22 de RD. Teniendo en cuenta la situación actual de crisis acusada y que los beneficios del promotor se han ajustado al mínimo, se estima adecuado considerar un valor de K = 1,40.

Valor de construcción "Vc".

El cálculo del valor de construcción se realiza aplicando al presupuesto de ejecución material el porcentaje correspondiente de beneficio industrial y gastos generales que puede considerarse de un 19%.

El cálculo del presupuesto de ejecución material se realiza de acuerdo con la Ordenanza Fiscal nº 305, Impuesto sobre construcciones instalaciones y obras" del Ayuntamiento de Córdoba.

En el punto 3 del Anexo 1 de dicha ordenanza se establecen unos valores de referencia para los diferentes usos de la edificación, resultando para Uso Residencial, Tipología Aislada (A1) un valor de ejecución material de 520,58 €/m² de techo.

De acuerdo con estos datos, y aplicando un coeficiente de Gastos Generales y Beneficio Industrial de un 19%, el valor de construcción sería de:

PEM	520,58 €/m ² techo
BI+GG (19%)	98,91 €/m ² techo
TOTAL Vc	619,49 €/m ² techo

El valor de construcción (Vc) sería de 619,49 euros por cada m² de techo (seiscientos diecinueve euros con cuarenta y nueve céntimos).

Valor de repercusión de suelo (VRS).

El valor de repercusión del suelo (VRS) se calcula sustituyendo los valores antes calculados en la fórmula antes expresada, donde:

- Vv (valor de venta) = 1.057,62 €/m²techo.

- K (coeficiente de ponderación) = 1,40.
- Vc (Valor de construcción) = 619,49 €/m²techo.

Sustituyendo estos valores en la fórmula anterior, el valor de repercusión del suelo (VRS) es de 136,09 €/m²techo (ciento treinta y seis euros con nueve céntimos).

Teniendo en cuenta que la edificabilidad neta susceptible de apropiación por los propietarios es de 0,135 m²techo/m²suelo (el 90% de 0,15 m²techo/m²suelo), el valor de repercusión del suelo (VRS) es de 18,37 € (dieciocho euros con treinta y siete céntimos).

Oferta de adquisición.

La oferta de adquisición de suelo a los propietarios de suelo no promotores es de 18,37 €/m² de suelo (dieciocho euros con treinta y siete céntimos por cada metro cuadrado de suelo).

ANEXO II

JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE COMPENSACION DE COSTES DE URBANIZACIÓN POR APROVECHAMIENTO A LOS PROPIETARIOS NO PROMOTORES

1. Información previa

Los datos más significativos del Plan Parcial PP-P-PO-1-1, San Luis Casillas son los siguientes:

Superficie del sector: 130.643,44

Índice de edificabilidad: 0,15 m²techo/m²suelo

Techo máximo edificable: 19.596,52 m²techo

Aprovechamiento propietarios:

Costes de urbanización: 1.921.295,75 €

Repercusión sobre m²techo propietarios: 108,94 €/m²techo

2. Valoración del aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios

En el anexo I del presente documento se ha calcula la valoración del valor del suelo incluido en el plan parcial a los efectos de justificar la oferta de adquisición de suelo para los propietarios no promotores. Los datos básicos de dicha valoración son los siguientes:

Edificabilidad máxima permitida.

El uso característico del sector es el Residencial en ordenanzas UAS, de vivienda unifamiliar aislada.

La edificabilidad máxima susceptible de apropiación por los propietarios del sector es el 90% de la máxima permitida por el plan, 0,15 m²techo/m²suelo.

$0,9 \times 0,15 \text{ m}^2\text{techo/m}^2\text{suelo} = 0,135 \text{ m}^2\text{techo/m}^2\text{suelo}$

Valor de venta "Vv".

De acuerdo con un muestreo realizado en diferentes inmobiliarias de la localidad y en anuncios en páginas de internet, se llega a la conclusión que el valor de venta Vv del metro cuadrado construido es de 1.057,81 euros por metro cuadrado de techo (mil cincuenta y siete euros con ochenta y un céntimos).

Coeficiente "K".

De acuerdo con el artículo 22 del RD 1.492/2011, el coeficiente de ponderación "K", de manera general, adquiere un valor de 1,40, si bien puede aumentar o reducirse variando los márgenes entre 1,2 y 1,5 de acuerdo con los criterios del artículo 22 de RD. Teniendo en cuenta la situación actual de crisis acusada y que los beneficios del promotor se han ajustado al mínimo, se estima adecuado considerar un valor de K = 1,40.

Valor de construcción "Vc".

El cálculo del valor de construcción se realiza aplicando al presupuesto de ejecución material el porcentaje correspondiente de

beneficio industrial y gastos generales que puede considerarse de un 19%.

El cálculo del presupuesto de ejecución material se realiza de acuerdo con la Ordenanza Fiscal nº 305, Impuesto sobre construcciones instalaciones y obras" del Ayuntamiento de Córdoba.

De acuerdo con estos datos el valor de construcción sería de:

PEM	520,58 €/m ² techo
BI+GG (19%)	98,91 €/m ² techo
TOTAL Vc	619,49 €/m ² techo

El valor de construcción (Vc) sería de 619,49 euros por cada m² de techo (seiscientos diecinueve euros con cuarenta y nueve céntimos).

Valor de repercusión de suelo (VRS).

El valor de repercusión del suelo (VRS) se calcula sustituyendo los valores antes calculados en la fórmula antes expresada, donde:

- Vv (valor de venta) = 1.057,62 €/m²techo.

- K (coeficiente de ponderación) = 1,40.

- Vc (Valor de construcción) = 619,49 €/m²techo.

Sustituyendo estos valores en la fórmula anterior, el valor de repercusión del suelo (VRS) es de 136,09 €/m²techo (ciento treinta y seis euros con nueve céntimos por metro cuadrado de techo).

Teniendo en cuenta que la edificabilidad neta susceptible de apropiación por los propietarios es de 0,135 m²techo/m²suelo (el 90% de 0,15 m²techo/m²suelo), el valor de repercusión del suelo (VRS) es de 18,37 €/m²suelo (dieciocho euros con treinta y siete céntimos por metros cuadrado de suelo).

3. Costes de urbanización.

De acuerdo con el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial PP-P-PO-1-1 San Luis Casillas del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba, aprobado en 2012, los costes de urbanización del sector, incluyendo todos los gastos asciende a la cantidad de 1.566.621,82 €. Teniendo en cuenta los precios de referencia del colegio de arquitectos de 2017, los costes de urbanización, e incluyendo los capítulos de contribución el Plan Especial de Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento, los costes de urbanización ascienden a la cantidad de 1.921.295,75 euros, lo que supone una repercusión de 108,94 €/m²techo.

Como ya hemos visto, La edificabilidad máxima susceptible de apropiación por los propietarios del sector es el 90% de la máxima permitida por el plan, 0,15 m²techo/m²suelo, es decir, 0,135 m²techo/m²suelo (0,9 x 0,15 m²techo/m²suelo).

La superficie del sector es de 130.643,44 metros cuadrados de suelo. El máximo aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios del sectores de 17.636,86 m²techo (0,9 x 0,15m²t/m²s x 130.643,44m²s).

La repercusión de la urbanización sobre el máximo aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios es de 108,94 €/m²techo (1.921.295,75 € / 17.636,86m²s).

Teniendo en cuenta que el valor de repercusión del suelo (VRS) es de 18,37 €/m²suelo, los costes de urbanización, 11,99 €/m²suelo, suponen un 80,05% del mismo.

En conclusión, la oferta de compensación de costes de urbanización por aprovechamiento a los propietarios no promotores se establece en un ratio de canje del 80,05%.

En Córdoba, a enero de 2017.