

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 8.670/2013

Rfª. PVJ / Planeamiento 4.2.1 - 3/2013

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el día 25 de septiembre de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar 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. PAU. P-Quemadillas presentado por propietarios de fincas incluidas en dicho ámbito que representan más del 50% (62,86%) de la superficie de dicha Unidad de Ejecución.

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 veinte días, 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 el artículo 14 de los estatutos.

Córdoba, 2 de octubre de 2013. El Gerente, Fdo. Juan Luis Martínez Sánchez.

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PAU-P QUEMADILLAS.

Promotor: Junta de Compensación del Pau- P Quemadillas
Redactor: Carlos Vallejo Rodríguez. Abogado. Técnico Urbanista

(Septiembre 2013)

ÍNDICE

ESTATUTOS

Artículo 1º Denominación

Artículo 2º Domicilio

Artículo 3º Naturaleza y Capacidad

Artículo 4º Objeto

Artículo 5º Fines

Artículo 6º Órgano bajo cuyo control actúa

Artículo 7º Duración

Artículo 8º Estatutos y bases de actuación

Artículo 9º Proyecto de Reparcelación

Artículo 10º Requisitos para incorporarse a la Junta

Artículo 11º Incorporación del Agente Urbanizador

Artículo 12º Constitución de la Junta de Compensación

Artículo 13º Incorporación del Ayuntamiento

Artículo 14º Oferta de adquisición de los terrenos de propietarios afectados por la actuación que no suscriban la iniciativa

Artículo 15º Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos

Artículo 16º Transmisión de Bienes o Derechos-

Artículo 17º Derechos de los Miembros de la Junta de Compensación

Artículo 18º Obligaciones de sus miembros

Artículo 19º Órganos de Gobierno y Administración

Artículo 20º Asamblea General Composición y Clases

Artículo 21º Asamblea General: Facultades

Artículo 22º Asamblea General: Convocatoria

Artículo 23º Asamblea General. Constitución

Artículo 24º Adopción de acuerdos por la Asamblea General

Artículo 25º Actas de la Asamblea General

Artículo 26º Consejo Rector: Composición y Designación

Artículo 27º Consejo Rector: Duración de Cargos

Artículo 28º Facultades del Consejo Rector

Artículo 29º Consejo Rector: Convocatoria, Quórum de Asistencia y Votación

Artículo 30º Actas del Consejo Rector

Artículo 31º Presidente: Nombramiento

Artículo 32º Presidente: Facultades

Artículo 33º vicepresidente. Nombramiento

Artículo 34º Vicepresidente: Facultades

Artículo 35º Secretario: Nombramiento

Artículo 36º Secretario: Nombramiento

Artículo 37º Medios Provisionales

Artículo 38º Las Aportaciones de los Miembros

Artículo 39º Aportación de Terrenos

Artículo 40º Cuotas: Sus Clases

Artículo 41º Cuotas: Cuantía y Pago

Artículo 42º Recaudación

Artículo 43º De los Gastos Anticipados

Artículo 44º De la Contabilidad

Artículo 45º Ejecutividad de los acuerdos de la Junta

Artículo 46º Impugnación de los acuerdos de la Junta

Artículo 47º Normas sobre la disolución de la Junta

Artículo 48ª Normas sobre la liquidación de la Junta

BASES

Base 1º Ámbito Territorial y Finalidad

Base 2ª Las Bases como Norma Distributiva

Base 3ª Fuerza de Obligar

Base 4ª Valoración de las Fincas Aportadas

Base 5ª Reparcelación Forzosa o Expropiación de Fincas

Base 6ª Enajenación de terrenos por la Junta

Base 7ª Incorporación del Agente Urbanizador

Base 8ª Valoración de los Derechos Reales de las Fincas, Servidumbres Prediales y Derechos Personales constituidos

Base 9º Responsabilidad de la Junta de Compensación

Base 10ª Valoración de Edificaciones, Obras, Plantaciones e Instalaciones que deban de demolerse

Base 11ª Afección Real de los Terrenos

Base 12ª Valoración y Adjudicación de las Fincas Resultantes

Base 13ª Contratación de las Obras de Urbanización Base 14ª Régimen Económico. Distribución de Beneficios y Perdidas- Base 15ª Expropiación por Incumplimiento de Obligaciones- Base 16ª Momento y Criterios de Edificación Base 17ª- Momento de Edificación de los Terrenos Base 18ª Conservación de la Urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento

Base 19ª Compensación a Metálico en la Adjudicación

Base 20ª Transmisión al Ayuntamiento de Terrenos y Servicios

ESTATUTOS DE ACTUACIÓN JUNTA DE COMPENSACIÓN.

PAU-P QUEMADILLAS P.G.O.U. CÓRDOBA

(Mayo 2013)

Artículo 1. Denominación

Para la ejecución y gestión del PAU-P Quemadillas del vigente P.G.O.U. de Córdoba, por el sistema de Compensación, se constituye la Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Dicha Junta se regirá por lo dispuesto en la legislación aplicable, y por lo que se prevé en los presentes Estatutos.

Artículo 2. Domicilio

Se establece el domicilio de la Entidad, en la parcelación Las Quemadillas Mod. 8 Bis Buzón número 6 de Córdoba. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y al Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.

Artículo 3. Naturaleza y Capacidad

La Junta de Compensación, en su calidad de entidad colaboradora, tendrá carácter jurídico administrativo, y gozará de personalidad jurídica desde la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, conforme dispone el Artículo 111 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 4. Objeto

El objeto de la Junta de Compensación es la gestión y ejecución de la urbanización del PAU-P Quemadillas y todos los actos relativos a la actuación compensatoria.

Artículo 5. Fines

Además de los establecidos por la normativa urbanística, serán fines primordiales de la Junta de Compensación que se enuncian a título indicativo que no limitativo, los siguientes:

1. Redactar, en su caso, e impulsar la tramitación del Proyecto de Urbanización y de Reparcelación hasta su aprobación y plena validez jurídica e inscripción registral.

2. La ejecución de las obras de urbanización hasta la recepción de las mismas.

3. Repartir equitativamente los beneficios y cargas de la Unidad de Ejecución.

4. Su actuación a todos los efectos como Entidad Urbanística Colaboradora.

5. Ceder al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, gratuitamente, libre de cargas y en perfecto estado:

- Los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación.

- Los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

6. Interesar la inscripción en el Registro Mercantil si se estima conveniente.

7. Solicitar del Órgano actuante el ejercicio de la reparcelación forzosa o la expropiación forzosa, según proceda, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen

en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en las Bases de Actuación.

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

9. Formalización de operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía de los terrenos, para lo que si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipotecas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.

10. Incorporación de los terrenos a la Junta, que no presupone transmisión de propiedad, sino facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

11. Gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados de la Junta ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.

12. El ejercicio del derecho a exigir de las Empresas que presten los servicios, salvo en la parte que, según su reglamentación deban contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación y de las redes de agua y energía eléctrica, conforme dispone el artículo 113.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

13. La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos en el artículo 137 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

14. Adjudicar las parcelas resultantes entre los miembros de la Junta.

15. Cualquier otro que requiera la consecución de su objeto social en los términos señalados en el artículo 4 de estos Estatutos.

16. El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, en base a la legislación vigente.

17. 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.

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.

Artículo 6. Órgano bajo cuyo control actúa

La Junta de Compensación actuará bajo el control de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba:

1. Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Compensación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma y dar audiencia de las alegaciones de estos promotores, para su contestación.

2. Aprobación de los Estatutos, de las Bases de Actuación y de las modificaciones que se acuerden por la Junta.

3. Designación de representante en la Junta de Compensación, con independencia de los que, en su caso, procedan si el Excmo. Ayuntamiento fuese propietario de terrenos en la Unidad.

4. Aprobación de la constitución de la Junta y remisión del Acuerdo y de la Escritura de constitución al Registro de Entida-

des Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.

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

6. Resolución de los Recursos administrativos que procedan contra acuerdos de la Junta, cuya resolución sea de su competencia de acuerdo con los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

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

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

9. Cuantos otras atribuciones resultaren de la legislación urbanística y local.

Corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, a través de sus órganos competentes:

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

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

3. La aprobación de la iniciativa del sistema de compensación y el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 7. Duración

La Junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y durará hasta el cumplimiento total de su objeto.

Artículo 8. Estatutos y Bases de Actuación

Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta y las Bases de Actuación, que se acompañan, establecen una serie de criterios y reglas que permiten la justa distribución de beneficios y cargas del planeamiento y abren la posibilidad de proceder a la ejecución del Plan.

La modificación de los Estatutos y las Bases requiere que sea votada en Asamblea General, bajo los mismos requisitos que impone el artículo 136.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Artículo 9. Proyecto de Reparcelación

En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará, en su día, el Proyecto de Reparcelación, en que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y como titular fiduciario a la Gerencia Municipal de Urbanismo, y el importe de las compensaciones en metálico si fueran precedentes.

Aprobado el Proyecto por la Junta y por el Excmo. Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación.

La ratificación del Proyecto de Reparcelación por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, producirá en todo caso, la transmisión al Municipio por ministerio de la Ley y libre de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 10. Requisitos para incorporarse a la Junta

La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos, sean promotoras o adheridas a la misma, así como a los que legalmente se les reconozca tal derecho.

Formarán parte de la Junta:

a) Los propietarios de suelos incluidos en la Unidad de Ejecución, siempre que hubieren promovido o formalizado en tiempo y forma su adhesión, mediante la aportación de sus fincas originarias.

b) El Agente urbanizador, siempre que aporte total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización, y siempre que su incorporación se produzca en los términos establecidos en las Bases.

c) El Ayuntamiento de Córdoba, en cuanto titular por Ley del 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

Los propietarios no promotores de la Junta, es decir que no han suscrito la iniciativa del sistema de compensación, podrán incorporarse a ella durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación, según lo dispuesto en el artículo 129.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y lo harán mediante la aportación de sus fincas originarias.

La incorporación se solicitará por escrito a través del Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos aprobados y la superficie de las fincas propiedad del solicitante y adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad.

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

Trascurridos 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.

Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 59 de la Ley del Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Ley 4/1999 de 13 de enero).

En el supuesto de que la nuda propiedad y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del domicilio pertenecieran 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 recayere. 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.

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 que al efecto se señale, lo nombrará la Administración actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones hasta tanto los interesados no designen otro.

Los titulares de cargas o gravámenes inscritos, serán notificados del Proyecto de Reparcelación que se elabore pudiendo formular alegaciones durante el periodo de deliberación establecido para los propietarios en el artículo 101 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 11. Incorporación del Agente Urbanizador

El urbanizador o urbanizadores, que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística podrán incorporarse a la Junta de Compensación en cualquier momento, conforme preceptúa al artículo 134.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para la incorporación a la Junta, se requerirá Convenio Urbanístico en donde se pactarán los requisitos necesarios para la incorporación, entre los que será imprescindible que el Agente o Agentes Urbanizadores acrediten:

1. Que no haya perdido por incumplimientos propios la condición de Agente Urbanizador.
2. Fases y plazos en los que se compromete al desarrollo de los distintos trabajos que conlleve su actuación.
3. Acreditación de la solvencia económica del agente urbanizador.
4. Garantía económica para el desarrollo de los trabajos que no podrá ser inferior al siete por ciento del costo de las obras de urbanización.

Artículo 12. Constitución de la Junta de Compensación

- Determinados en forma definitiva los elementos personales, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la Entidad dentro del plazo que fije la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, que será como máximo de un mes, realizándose la convocatoria mediante carta certificada, al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de esta convocatoria.

- La constitución de la Junta de Compensación se llevará a cabo mediante Escritura Pública de constitución, donde se elevará a pública el Acta de la Asamblea a la que serán convocados los propietarios conocidos en la forma que se establece en estos Estatutos, debiéndose en dicha Asamblea constituyente tomarse el acuerdo de constitución con voto favorable de propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie de la Unidad de Ejecución.

- Los concurrentes, por mayoría de cuotas de participación, designarán las personas que han de actuar como Presidente y Secretario de la Asamblea Constituyente.

El Presidente dirigirá los debates y ordenará el desarrollo de los mismos según el Orden del día.

El Secretario levantará Acta de la sesión de constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión.

En el Acta se harán constar:

- a) Nombre, apellidos y domicilio de los propietarios asistentes o representados, con indicación de quiénes están presentes y quiénes representados, cuotas asignadas provisionalmente y títulos de propiedad.
- b) Aprobación de la constitución de la Junta de Compensación con el porcentaje de cuotas que han votado a favor y en contra.
- c) Composición del Consejo Rector, si acordaran su constitución, elegido en la reunión.
- d) Relación de fincas incluidas dentro de la Unidad de Ejecución.

ción.

e) Lista de Agentes Urbanizadores, si existen.

- La participación de los socios en los derechos y obligaciones, en los pagos y en el ejercicio de voto, así como la determinación de las parcelas resultantes de la ordenación que serán adjudicadas a cada uno de aquellos, individualmente o en régimen de copropiedad, vendrán definidas por la cuota que a cada uno corresponda.

- Para fijar las respectivas cuotas se tendrán en cuenta la superficie de cada una de las fincas de la Unidad de Ejecución en relación con la totalidad de la superficie de la misma. La superficie computable se tendrá que acreditar mediante documento público acompañado de plano de la finca actualizado. Cuando la superficie computable acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, se tendrá en cuenta la realidad física. La superficie atribuible a cada propietario para la fijación de dichas cuotas se entiende que no será definitiva hasta que se concrete definitivamente en el Proyecto de Reparcelación que sea aprobado.

La constitución se hará mediante Escritura pública, en la que deberá constar:

- Relación de propietarios.
- Relación de las fincas de las que son titulares.
- Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.
- Y el Acuerdo de Constitución.

- Los interesados que no otorguen la Escritura, podrán consentir su incorporación en Escritura de adhesión, dentro del plazo que al efecto se señale y, en todo caso antes de que la Junta de Compensación adquiera personalidad jurídica, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que le sean imputables o la cesión de terrenos edificables en el porcentaje que se establece en el artículo 15 de estos Estatutos. Si no se adhieren se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación, con las consecuencias recogidas en la Ley.

- Copia autorizada de la Escritura y de las adhesiones se trasladará a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, quien adoptará si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y la copia autorizada de la Escritura a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 13. Incorporación del Ayuntamiento

La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba designará a la persona que lo represente en la Junta, como Administración actuante, el cual se incorporará a la misma, como Vocal y llevará a cabo las labores de control y fiscalización correspondiente a la misma.

Con independencia de lo anterior, si el Ayuntamiento hiciese efectivo su derecho de aprovechamiento en terrenos, la Corporación Municipal se integrará en la Junta como un propietario más, así como si acreditase en la Unidad ser propietario de suelo afectado.

Artículo 14. Oferta de Adquisición de los Terrenos de Propietarios Afectados por la actuación que no suscriban la iniciativa

De acuerdo con lo establecido en el artículo 130.2, A) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los presentes Estatutos de la Junta, se contiene además la oferta de adquisición, a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa, de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, fijando como oferta la cantidad de veintisiete euros con treinta céntimo (27,30 Euros) por cada metro cuadrado de suelo bruto, es decir deduciendo los

gastos de urbanización. Oferta que mantendrá su validez hasta la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

El aceptante de la oferta lo comunicará a la Administración actuante o a los promotores de la iniciativa en el domicilio social de la Junta, perfeccionándose la compraventa con la comunicación de la aceptación, e implicará el traslado de la posesión a la Junta de Compensación.

El aceptante podrá ser requerido por la Junta de Compensación para la formalización del documento público de transmisión, siendo atribuido el aprovechamiento resultante de la finca transmitida a favor de los miembros de la Junta de Compensación.

Artículo 15. Oferta de Compensación de los Costes de Urbanización mediante de cesión de Terrenos

De acuerdo con lo previsto en el artículo 130.2, A) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los presentes Estatutos se ofrece la posibilidad de compensar los costes de urbanización que le correspondan pagar a los propietarios afectados, mediante la cesión del 60% del terreno edificable que le fuere adjudicado en la compensación urbanística, que pasará a titularidad de la Junta de Compensación, quien asumirá los costes de urbanización de los titulares que soliciten tal compensación.

Oferta que mantendrá su validez hasta la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

La adjudicación del aprovechamiento en la parcela de resultado correspondiente al solicitante de la compensación, quedará libre de la afección a la carga urbanística, sin quedar sujeto a la liquidación definitiva de la Junta de Compensación.

Artículo 16. Transmisión de Bienes o Derechos

La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

En el Registro de la Propiedad se indicará por nota marginal la inclusión de las fincas en la Unidad de Ejecución.

La Junta de Compensación aplicará la reparcelación forzosa, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Junta, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeran en las Bases de Actuación y en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre. Sólo se aplicará la expropiación forzosa en el supuesto de petición expresa del propietario afectado.

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

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

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

Artículo 17. Derechos de los Miembros de la Junta de Compensación

1. Asistir por sí, o por medio de representante, a la sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente y presentar proposiciones y sugerencias.

2. Elegir a los miembros de los Órganos de Gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.

3. Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones que señala el artículo precedente.

4. Recibir, según el Proyecto de Reparcelación aprobado, los terrenos o cuotas indivisas que por aplicación del sistema les correspondan, sin perjuicio de las compensaciones a metálico que proceda por diferencias entre aportación y adjudicación.

5. Participar en los beneficios que, por cualquier causa pudieran obtenerse de la gestión de la Junta; todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de ésta última (artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística). Y la participación en el haber social al tiempo de la liquidación de la entidad.

6. Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.

7. Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.

8. Cuantos derechos les correspondan según el Ordenamiento Jurídico vigente.

Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la Entidad.

Artículo 18. Obligaciones de sus Miembros

Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones, normas legales y del planeamiento urbanístico vigente, así como de los acuerdos adoptados por la Junta de Compensación, los miembros vendrán obligados a:

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 en la Secretaría de la Junta.

c) Pagar los gastos de urbanización recogidos en el artículo 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

d) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que se señale al efecto.

e) Conferir expresamente a la Junta el poder fiduciario de disposición sobre la finca de que sean propietarios, facultad que se entenderá implícita por la adhesión a la Junta.

f) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias, sin perjuicio de percibir las indemnizaciones que procedan.

g) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación; a cuyo fin, se fijará por la Asamblea la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.

h) Presentar, ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, garantía económica para el desarrollo de los trabajos, en cuantía no inferior al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

i) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

El incumplimiento de la obligación de pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, por cualquier propietario o propietarios, legítima a la Junta para la exacción por la vía de apremio y promover, en su caso, la expropiación de su cuota conforme a la vigente normativa urbanística.

Artículo 19. Órganos de Gobierno y Administración

1. Ante el número de propietarios incluidos en la Unidad y por tanto en la Junta de Compensación, los órganos de gobierno y administración de la misma, cada uno en el ámbito de su actuación, serán:

- La Asamblea General.
- El Consejo Rector.
- El Presidente.
- El Vicepresidente.
- El Secretario.
- El Gerente, cuando fuere acordado su nombramiento por la Asamblea General, con las facultades que expresamente se determinen.

Artículo 20. Asamblea General: Composición y Clases

La Asamblea General estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones, y un representante de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba designado por éste que decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

Los miembros de la Asamblea General podrán delegar su asistencia y voto en las reuniones de la misma, por escrito y para cada reunión.

La Asamblea General tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria por lo menos dos veces al año, una en los primeros meses de cada ejercicio para aprobar la Memoria, Cuentas y Balance, y para designar los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario, en caso de vacante, sin perjuicio de la adopción de otros acuerdos que estimen pertinentes. Y otra en los tres últimos, para aprobar los presupuestos del ejercicio siguiente y, en su caso, fijación de las cuotas ordinarias y extraordinarias de sus miembros.

La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el 30 por 100 de las participaciones. En este supuesto se ha de convocar la Asamblea en los quince días siguientes a la solicitud. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente de la Asamblea, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

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

Artículo 21. Asamblea General: Facultades

Son facultades de la Asamblea General las que siguen:

- a) Aprobación de los Presupuestos de gastos e inversiones, de la Memoria de actuación y del Programa de actuación del ejercicio siguiente.
- b) Aprobación de los gastos no previstos en los Presupuestos.
- c) Designación y cese del Presidente, Vicepresidente, Secretario y en su caso el Gerente.
- d) La distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los miembros conforme a las Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento.
- e) Aprobación del Proyecto de Reparcelación que en su día se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación.
- f) Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo y la comunicación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- g) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- h) Contratación de créditos para realizar las obras de urbaniza-

ción con garantía de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

i) Resolver sobre la incorporación de Agente Urbanizador, que haya de participar con los propietarios en la gestión urbanística de la Unidad, y las condiciones y reglas de tal incorporación si alguna de ellas no estuvieran previstas en los presentes Estatutos.

j) Examen de la gestión común y la aprobación en su caso, de la Memoria de Gestión anual y de las cuentas de cada ejercicio.

k) Redactar el Proyecto de Urbanización y presentarlo ante los órganos competentes para su ulterior tramitación y aprobación conforme a lo dispuesto 98 y 99 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los artículos 141.1 del Reglamento de Planeamiento y 175.1 del Reglamento de Gestión.

l) Redactar y aprobar el Proyecto de Reparcelación con el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la Unidad de Ejecución o de las cuotas de participación o representación, precisando para su eficacia su ratificación por el Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

m) Regular el ejercicio de la edificación simultánea en su caso.

n) Instar del órgano urbanístico actuante la reparcelación forzosa por incumplimiento de obligaciones de los miembros de la Junta o la vía de apremio para exigir el cumplimiento de aquellas obligaciones que así lo exija, según los casos.

o) Delegar expresamente en el Presidente la gestión de todas las facultades reconocidas a favor de la Junta, a excepción de aquellas que se reservan expresamente a la decisión de la Asamblea General.

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

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

Artículo 22. Asamblea General: Convocatoria

Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Secretario de orden del Presidente de la Junta, mediante carta certificada remitida a los socios de la Junta con cinco días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.

Artículo 23. Asamblea General: Constitución

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella por sí o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 50 por cien de las cuotas. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida media hora desde la primera.

Los socios podrán asistir personalmente o representados. Así podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación.

Artículo 24. Adopción de Acuerdos por la Asamblea General

- El Presidente de la Junta de Compensación, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.

- Actuará como Secretario el que haya sido elegido para tal cargo, o su sustituto.

- Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas.

- Será preceptivo el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de la Junta de

Compensación para:

- La aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- El acuerdo de adquisición, enajenación y gravamen de terrenos.
- Modificación de los Estatutos o Bases de Actuación.
- Acuerdo de disolución de la Junta de Compensación.
- Señalamiento y rectificación de cuotas ordinarias y extraordinarias.
- Contratación de préstamos o créditos.
- Los precios para los supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación.
- Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes. 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 25. Actas de la Asamblea General

- De cada reunión de la Asamblea General, el Secretario levantará acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella el nombre de los miembros asistentes, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, con el nombre de los que hubieren votado en contra de cualquier acuerdo o se hubieren abstenido.

- Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea, o bien posteriormente en el plazo que se señale, por medio del Presidente y el Secretario. Si no fuera posible aprobar el acta en la propia Asamblea, se procederá a la designación de dos interventores quienes con el visto bueno del Presidente, aprobarán el acta por el Secretario haciendo constar que el texto de los acuerdos que figura en la misma es el que fue aprobado por la Asamblea. Así mismo, cabrá posponer su aprobación para la siguiente reunión, siempre que por la clase de acuerdos que se adopten, permitan posponer su notificación a los miembros de la Junta.

Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contemplan, desde su aprobación.

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

- A requerimiento de los socios de los Órganos urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

- En el plazo de diez días desde la fecha en que se adopten, se notificarán a todos los miembros de la Junta los acuerdos de la Asamblea General en los términos establecidos en los artículos 58 y 59 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Ley 4/1999).

Artículo 26. Consejo Rector: Composición y Designación

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

- El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente, tres Vocales, el Secretario, y el Gerente, si se acordare su nombramiento, elegidos todos ellos por la Asamblea General, además de por el representante de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, éstos tres últimos con voz pero sin voto.

- A excepción del Secretario y el Gerente, que pueden recaer en personas ajenas a la Junta, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de asociado o ser propuestos cuando de persona jurídica se trate.

- Con el fin de obtener un equilibrio representativo de toda la Junta, el Presidente, Vicepresidente, y dos de los vocales designados por la Asamblea General, serán elegidos por la mayoría de las cuotas, y el tercer vocal por votación mayoritaria entre las cuotas que no hayan concurrido a formar la mayoría anterior, con el fin de que los derechos de los propietarios minoritarios estén debidamente representados.

Artículo 27. Consejo Rector: Duración de Cargos

- La duración del cargo de Consejero será de dos años, salvo que antes fueren removidos por la Asamblea General, renuncien voluntariamente al cargo, fallecieren o quedaren incapacitados por cualquier causa. No obstante, los consejeros que hayan finalizado el plazo de su mandato podrán ser reelegidos indefinidamente por la Asamblea.

- En caso de cesar un consejero, su puesto será provisionalmente cubierto por designación del Consejo Rector hasta que se reúna la Asamblea General Ordinaria. La Asamblea podrá ratificar la designación o elegir otro, conforme a lo establecido en estos Estatutos. El ratificado o elegido ostentará el cargo por el plazo que faltare hasta finalizar el mandato del sustituido.

- En cualquier caso, el Vocal que represente al grupo minoritario sólo podrá ser cesado mediante acuerdo adoptado por mayoría restringida entre las cuotas que participaron en su elección, de acuerdo con lo previsto en el artículo precedente.

Artículo 28. Facultades del Consejo Rector

- Corresponden al Consejo Rector 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.

Son de su competencia:

- a) Convocar la Asamblea General, tanto con carácter ordinario como extraordinario.
- b) Requerir la adopción de acuerdos a la Asamblea General.
- c) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- d) La administración económica de la Junta.
- e) Conferir poderes generales y especiales, así como revocarlos, y delegar facultades en cualquiera de los miembros de la Junta.
- f) Contratar y convenir los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las funciones de la Junta y cuantos más actos sean de su incumbencia.
- g) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- h) Preparar y presentar a la Asamblea General la Memoria, Balance y el Presupuesto ordinario, así como en su caso los presupuestos extraordinarios.
- i) Ejercitar cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea no reservadas expresamente a la Asamblea General.

Artículo 29. Consejo Rector: Convocatoria, Quórum de Asistencia y Votación

- Las reuniones del Consejo Rector 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.

- La convocatoria la hará el Secretario por carta certificada con cinco días de antelación a la fecha en que haya de celebrarse, figurando en la misma, día, hora y lugar así como el correspondiente orden del día.

- El Consejo se considerará válidamente constituido cuando el número de Consejeros presentes sean de tres o más. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, si bien se podrá dele-

gar en alguno de los restantes miembros por escrito y para cada reunión.

- 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.

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

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

Artículo 30. Actas del Consejo Rector

- De cada sesión del Consejo se levantará el acta correspondiente, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobadas en la misma reunión o en la siguiente.

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

- 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.

Artículo 31. Presidente: Nombramiento

- El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá dos años de duración, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

Artículo 32. Presidente: Facultades

Son facultades del Presidente las que siguen:

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

2. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de gobierno pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

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

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

5. Impulsar los acuerdos de la Asamblea General.

6. Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.

Artículo 33. Vicepresidente: Nombramiento

El Vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente.

Artículo 34. Vicepresidente: Facultades

Son facultades del Vicepresidente las que siguen:

1. Ejercer todas las facultades que corresponden al Presidente, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de éste.

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

Artículo 35. Secretario: Nombramiento

El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente, y en el caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por el miembro de la Asamblea General de menor edad. Podrá recaer el nombramiento de Secretario en persona ajena a la Junta, cuyo ejercicio del cargo podrá estar remunerado si se acuerda por la Asamblea General, interviniendo con voz pero sin voto.

Artículo 36. Secretario: Facultades

Son facultades del Secretario:

1. Asistir a las reuniones de la Asamblea General.

2. Levantar acta de las sesiones, transcribiéndola en el Libro de Actas correspondiente.

3. Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.

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

5. Llevar un libro-registro en el que se relacionan todos los miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

6. Desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General.

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

8. Representar a la Junta a efectos puramente administrativos.

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

Artículo 37. Medios Personales

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

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

3. La Asamblea General podrán requerir la asistencia a sus reuniones, con voz, pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Artículo 38. Las Aportaciones de los Miembros

Las aportaciones de los miembros de la Junta están 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 del Agente urbanizador, caso de incorporación a la Junta.

Artículo 39. Aportación de Terrenos

La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización, viene determinada en proporción a la superficie de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, en la forma que se señalan en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

Si los terrenos estuvieren gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si las declaraciones no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en omisión y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

Las cargas incompatibles por el planeamiento tendrán la consideración de gastos de urbanización y correrán por cuenta de los miembros de la Junta de Compensación, en función de sus participaciones.

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: Sus Clases

Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, que se recogen en los presupuestos anuales.

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

Artículo 41. Cuotas: Cuantía y Pago

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

- Las cuotas resultantes se harán efectivas en el plazo y forma que determine la Asamblea General. Salvo acuerdo en contrario, el pago se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento por la Asamblea General a dicho efecto y su falta producirá las consecuencias siguientes:

- Un recargo del interés básico del Banco de España, incrementado en dos puntos, si se pagase la cuota en el mes siguiente a la expiración del plazo indicado.

- Pasado este plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio, o se utilizará la vía judicial.

- La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento, siendo beneficiaria la Junta, transcurridos los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

- Responder de los gastos y consecuencias económicas, debidamente justificados, que se deriven a la Junta de la falta de pago de las cuotas, o que se ocasionen a los otros miembros por su retraso en el pago.

Artículo 42. Recaudación

1. La Entidad podrá recabar de los miembros las aportaciones aprobadas para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios.

2. Caso de incumplimiento en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, la Entidad podrá, por acuerdo de la Asamblea General, solicitar del Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado para que ingrese en el plazo de un mes, la exacción por vía de apremio.

3. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimiento bancario, designado por la Asamblea General, a nombre de la Entidad.

4. Para disponer de los fondos de la Junta de Compensación será preceptiva la intervención mancomunada de dos miembros de la Asamblea, de entre los designados al efecto.

Artículo 43. De los Gastos Anticipados

1. Los gastos necesarios que se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta, podrán ser reclamados por los mismos al resto de propietarios siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía y el objetivo del trabajo ante la Asamblea General, pudiendo por acuerdo de mayoría reclamar el abono de dichas cantidades adelantadas con la aplicación del interés legal. En caso de impago se estará a lo dispuesto en el artículo 41 de los presentes Estatutos.

2. Tendrán esta misma consideración todas las cantidades abonadas por los promotores de la Junta como consecuencia de las obligaciones contraídas con cualquier entidad bancaria o de crédito, a raíz de la prestación ante la Administración de las garantías que legalmente sean exigibles.

Artículo 44. De la Contabilidad

La Junta de Compensación llevará la contabilidad de la gestión económica en soportes adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de libro de ingresos, gastos y caja.

Artículo 45. Ejecutividad de los Acuerdos de la Junta

Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación, tomados dentro de sus respectivas atribuciones,

serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Los miembros de la Junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión 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 acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupen bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización; todo ello de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 46. Impugnación de los Acuerdos de la Junta

Los acuerdos de los Órganos de la Entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso.

Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o presuntos, cabe recurso de alzada ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, cuyo plazo de resolución será de tres meses, conforme a lo previsto en la Ley 30/92 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su artículo 115.2.

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

Artículo 47. Normas sobre la Disolución de la Junta

1. Son causas de disolución de la Junta:

- Por mandato judicial o prescripción legal.

- Por resolución firme de la Administración actuante sustituyendo el Sistema de Compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas en los artículos 109 y 110 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se creó.

2. La disolución habrá de ser aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

Artículo 48. Normas sobre la Liquidación de la Junta

- Cuando se extinga la personalidad jurídica de la Junta, se procederá a la liquidación por parte de la Asamblea General, siendo necesaria la aprobación del Proyecto de liquidación definitiva de la Junta antes de la extinción o disolución, de acuerdo con lo establecido en los artículos 127 y 128 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

- El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Junta.

Artículo 49. Reparcelados Forzosos

Se aplicará la reparcelación forzosa respecto de aquellos terrenos que al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallen adheridos al sistema de actuación mediante incorporación a dicha entidad.

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, 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 asociados, sin perjuicio de los derechos que les asistan como interesados en

orden a formular recursos administrativos y jurisdiccionales contra los actos administrativos que les afecten y que deriven de la condición de interesado en estos expedientes.

El régimen jurídico de los reparcelados forzosos en el funcionamiento de la Junta de Compensación vendrá expresado fundamentalmente en los siguientes derechos y obligaciones:

1. Serán notificados de la celebración de las Asambleas de la Junta de Compensación, así como de las actas extendidas por el Secretario una vez celebradas las asambleas.

2. No tendrán la consideración de miembros de la Junta de Compensación, por lo que tendrán derecho a voz pero no derecho a voto de los acuerdos que se sometan en el seno de la Junta de Compensación.

3. Tendrán derecho a formular alegaciones al proyecto de reparcelación en el tiempo legal establecido al efecto como si fueran miembros de la Junta de Compensación.

4. Tendrán derecho a solicitar el pago en especie de parte o del total de la carga urbanística correspondiente y participar en la cuenta de liquidación provisional y definitiva.

ANEXO I. DE TITULARES PAU-P QUEMADILLAS

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PAU-P QUEMADILLAS. P.G.O.U. DE CÓRDOBA

PRIMERA. Ámbito Territorial y Finalidad

La finalidad de las Bases es reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta, en cuanto a la valoración de sus aportaciones, a la Ejecución de la obra urbanizadora y a la liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas, todo ello contemplado al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba como órgano de fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de Compensación del PAU-P Quemadillas, que desarrolla su ámbito de actuación sobre los terrenos comprendidos en la delimitación recogida en el mismo.

La Unidad de Ejecución del PP DEL PAU-P Quemadillas, definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, está comprendida de los siguientes límites:

- Al Norte: con terrenos incluidos en el PAM. PERI Quemadas.

- Al Sur: con terrenos incluidos en el PERI Q-2

- Al Oeste: con terrenos incluidos en el PP I-2

- Al Este: con terrenos incluidos en el PAU I-5 y con terrenos incluidos en el PAU-P- Q.A., Oeste

Los propietarios de dicho suelo se relacionan en el Anexo I, que figura unido al presente documento.

SEGUNDA. Las Bases como Norma Distributiva

La función de las Bases es la de contener un conjunto de reglas que permiten, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones, todo ello teniendo en cuenta las reglas y los recursos de posible formulación que se contienen en los Estatutos de la Junta de Compensación, como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma. Los propietarios de la Unidad de Ejecución estarán obligados a:

1. A la cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de Córdoba de:

- Todo el suelo necesario para viales, aparcamientos, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas incluidas en el ámbito del PAU-P Quemadillas.

- Las infraestructuras ejecutadas dentro del ámbito de actuación, red de alcantarillado, abastecimiento de agua, alumbrado público, canalizaciones de baja tensión, telecomunicaciones, etc.

- Igualmente cederán a ese Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, incluso las de urbanización el suelo correspondien-

te al diez por ciento del aprovechamiento urbanístico del PAU.

2. A la realización de las obras de urbanización, a costa de todos los propietarios del suelo de la Unidad de Ejecución.

3. A la reparcelación forzosa o a la expropiación de los terrenos cuyos propietarios del suelo de la Unidad de Ejecución no se incorporen a la Junta de Compensación o incumplan los deberes urbanísticos.

4. A la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios.

Para ello, una vez aprobadas estas Bases y en desarrollo de ellas, se formulará un Proyecto de Reparcelación, conforme dispone el artículo ciento treinta y seis de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de títulos para la adjudicación de los terrenos.

TERCERA. Fuerza de Obligar

La aprobación de las Bases por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, suponen que los miembros de la Junta aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en las Bases de Actuación, en los términos en que fueren aprobadas. La obligatoriedad de las Bases de Actuación, no impide su modificación siempre que sea votada en Asamblea General, bajo los mismos requisitos que impone el artículo 136.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

CUARTA. Valoración de las Fincas Aportadas

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, situadas dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución en el momento de la aprobación de ésta. No obstante, los propietarios por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

2. A cada una de las fincas se les asignará, en consecuencia, un porcentaje en relación con la superficie total de la Unidad de Ejecución que determinará el coeficiente para el reconocimiento de derechos y adjudicación de las parcelas resultantes. Dichos porcentajes iniciales se definirán por acuerdo de la Asamblea General en su sesión constitutiva.

3. La determinación de la superficie de cada finca se hará mediante estudio técnico practicado el efecto, sin perjuicio de la comprobación que se realice una vez constituida la Junta de Compensación.

4. Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes.

Si la discrepancia se plantea en orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.

Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En es-

te caso la inscripción de la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.

5. Al estar el suelo clasificado como urbanizable, el derecho de los propietarios se hace depender de la superficie de las fincas que aporten en relación con el total.

QUINTA. Reparcelación Forzosa o Expropiación de las Fincas

1. Los terrenos de aquellos propietarios incumplidores de sus obligaciones o que no se hayan incorporado a la Junta en el periodo de tiempo establecido, se someterán a reparcelación forzosamente.

Los efectos y criterios de valoración para la reparcelación forzosamente serán los previstos en los artículos 100 a 104 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Las fincas expropiadas, por el contrario, el justiprecio de los bienes y derechos e determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general que resulte de aplicación, de acuerdo con lo dispuesto en artículo 120-1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. También se aplicará la Ley de Expropiación Forzosa para las indemnizaciones por la extinción del derecho de arrendamiento o por cualquier otra situación jurídica que tenga la consideración de gasto de urbanización.

3. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación, las reglas establecidas en el Título V de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y lo que reglamentariamente se disponga en desarrollo de ésta.

4. Los derechos y cargas que graviten sobre las fincas aportadas y que se consideren compatibles con el planeamiento, se subrogarán sobre las fincas resultantes adjudicadas al mismo titular que aportó la finca gravada. El propietario afectado compartirá con el titular del derecho real la cuota atribuida.

Las fincas aportadas que se hallen gravadas con algún derecho real que resulte incompatible con el planeamiento que se ejecuta, se valorará éste de conformidad con lo previsto en la legislación que le sea de aplicación.

5. Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosamente, 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 cualquier otro que sustituya a los indicados.

6. 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, así como los gastos que su retraso haya ocasionado a los otros miembros, de acuerdo con el artículo 41 de los Estatutos.

El régimen jurídico de los reparcelados forzosos en el funcionamiento de la Junta de Compensación vendrá expresado fundamentalmente en los siguientes derechos y obligaciones:

1. Serán notificados de la celebración de las Asambleas de la Junta de Compensación, así como de las actas extendidas por el Secretario una vez celebradas las asambleas.

2. No tendrán la consideración de miembros de la Junta de Compensación, por lo que tendrán derecho a voz pero no derecho a voto de los acuerdos que se sometan en el seno de la Junta de Compensación.

3. Tendrán derecho a formular alegaciones al proyecto de reparcelación en el tiempo legal establecido al efecto como si fueran miembros de la Junta de Compensación.

4. Tendrán derecho a solicitar el pago en especie de parte o del total de la carga urbanística correspondiente y participar en la cuenta de liquidación provisional y definitiva.

SEXTA. Enajenación de Terrenos por la Junta

Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar los aprovechamientos que resultaren de las fincas expropiadas u obtenidos de la compensación de gastos de urbanización prevista en el artículo 15 de los Estatutos, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio.

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

Asimismo, la Junta de Compensación podrá constituir gravámenes reales sobre las fincas aportadas para la realización de las obras de urbanización, pero respetando siempre la obligación de ceder las fincas destinadas a dominio público libres de cargas y gravámenes.

Tanto en 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.

SÉPTIMA. Incorporación del Agente Urbanizador

1. El Agente urbanizador se podrá incorporar a la Junta ajustándose a las previsiones que para tal efecto establecen los Estatutos.

No obstante lo anterior, cuando participe un Agente urbanizador, asumirá la totalidad de los costes de urbanización, incluyendo las indemnizaciones por cargas que sean incompatibles con el Planeamiento, la relocalización del arrendatario o arrendatarios que proceda ya existentes, así como la redacción de los proyectos técnicos y la ejecución de las obras.

2. Como contraprestación a las obligaciones de pago de los gastos de urbanización, sin perjuicio de la participación que como propietario de suelo le corresponda, asumirá la condición de miembro de pleno derecho de la Junta de Compensación en la proporción que al efecto se convenga entre éste y la propia Junta de Compensación, sirviendo de base el Proyecto de Urbanización y la tasación de los derechos urbanísticos del Proyecto de Reparcelación.

OCTAVA. Valoración de los Derechos Reales sobre las Fincas, Servidumbres Prediales y Derechos Personales Constituidos

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

2. Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre, que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se haya pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.

3. Los titulares de cargas y gravámenes inscritos serán notifica-

dos del Proyecto de Reparcelación que se elabore, pudiendo formular alegaciones durante el periodo de deliberación establecido para los propietarios en el artículo 101 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. La ejecución del PAU-P Quemadillas, comporta la supresión de las servidumbres prediales incompatibles con la ordenación propuesta y la extinción de los arrendamientos urbanos y rústicos o aparcerías que pudieran existir sobre las fincas que deban ser ocupadas y- o- derribadas para la urbanización; y ello mediante la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

5. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación.

6. Para la valoración de servidumbres prediales, derechos sobre fincas y derechos personales, se estará, según el derecho de que se trate a lo establecido en la legislación expropiatoria, en el Derecho Civil o en el Administrativo y, en su defecto, a lo señalado para los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

NOVENA. Responsabilidad de la Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación será directamente responsable ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, de la urbanización completa de los terrenos comprendidos en 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.

2. Siendo responsable directa la Junta de Compensación frente al municipio de la ejecución de las obras de urbanización. Con independencia de ello, la Junta podrá ejercitar las acciones legales correspondientes contra el Agente Urbanizador si a ello hubiere lugar. Así mismo podrá repercutir el importe de las multas, cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de alguna infracción urbanística.

DÉCIMA. Valoración de Edificaciones, Obras, Plantaciones e Instalaciones que deban demolerse

1. Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas y que deban deruirse por ser incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al fondo de compensación.

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. El valor de las edificaciones e instalaciones se determinará en función de su coste de reposición, corregido en atención de su antigüedad, estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor.

4. En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás elementos cuya sustantividad les atribuye una valoración propia, de necesaria compensación atendida su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

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

6. Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones, instala-

ciones y mejora que deban deruirse, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el Acta de Ocupación en el procedimiento expropiatorio, que dando facultada la Junta de Compensación desde dicha aprobación, para proceder al desalojo y posterior demolición de las mismas.

UNDÉCIMA. Afección Real de los Terrenos

De acuerdo con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en el PAU-P Quemadillas.

Las fincas resultantes quedan afectas con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, y por tanto afectas al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto, de acuerdo al artículo 19 del Real Decreto 1093/1997 y artículo 128 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Tal afección se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento.

DUODÉCIMA. Valoración y Adjudicación de las Fincas Resultantes

1. Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privado, adjudicables a los miembros de la Junta, se valorarán teniendo en cuenta los coeficientes establecidos en el Plan Especial aprobado definitivamente para las diferentes ordenanzas o tipologías.

El total de unidades de aprovechamiento o de valor, se distribuirán entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas. A cada miembro se le adjudicarán parcelas que incorporen unidades de valor en cuantía equivalente a la que tienen derecho. La adjudicación se hará según los criterios establecidos en el ordenamiento urbanístico.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3. Los titulares de cuotas de participación que no alcanzaran el mínimo necesario para obtener una finca edificable resultante, se agruparán para que se les adjudique una en proindiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario.

4. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación en metálico entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, en un estudio técnico de valoraciones, referido al aprovechamiento concreto recibido en exceso o dejado de percibir en especie, de acuerdo con lo dispuesto en la Base Decimonovena. Estas compensaciones económicas se reflejarán asimismo, en el Proyecto de Reparcelación.

DECIMOTERCERA. Contratación de las Obras de Urbanización

Las obras de urbanización, al tener la calificación de obras públicas, se impone que cuando se encomiende su ejecución a propietarios o agente urbanizador incorporado a la Junta de Compensación, éstos deberán seleccionar al contratista que lleve a cabo las obras, con arreglo a los procedimientos de contratación establecidos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

En cualquiera de los casos, en el contrato de ejecución de obras se hará constar todas y cada una de las siguientes determi-

naciones, 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 de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

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) Plazos y forma de pago por parte de la Junta de Compensación de las cantidades a cuenta por la obra realizada.

d) La retención que deberá efectuar la Junta de cada pago parcial como garantía de la ejecución de las obras.

DECIMOCUARTA. Régimen Económico. Distribución de Beneficios y Pérdidas

1. Para el pago de cuotas, ordinarias o extraordinarias, indemnizaciones, gastos de urbanización, y en caso de conservación, los miembros de la Junta deberán ingresar a la Entidad las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectuare el requerimiento por el órgano de gobierno a dicho efecto, transcurrido el cual incurrirá en mora.

Los miembros que hayan incurrido en mora, deberán satisfacer un recargo del interés básico del Banco de España, incrementado en dos puntos si se pagase la cuota en el mes siguiente a la expiración del plazo indicado. Pasado este plazo se estará a lo dispuesto en el artículo 41 de los Estatutos.

2. La Entidad, por acuerdo de su órgano de administración podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus miembros el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la reparcelación forzosa o expropiación al miembro moroso, tal y como se regula en el artículo 135.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

DECIMOQUINTA. Expropiación por Incumplimiento de Obligaciones

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

a) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros.

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

2. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación.

Asimismo, el justiprecio se determinará mediante los criterios establecidos por la legislación general que resulte de aplicación.

3. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio. En todo caso, la aceptación por el expropiado del precio ofrecido por la Administración actuante, en el plazo concedido al efecto determinará el reconocimiento y pago de éste incrementado en un diez por ciento.

DECIMOSEXTA. Momento y Criterios de Adjudicación

1. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecha por el Órgano Administrativo actuante, y la expedición del 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 del Reglamento de Gestión, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente.

2. En la formulación del Proyecto de Reparcelación, se tendrán en cuenta en lo posible las solicitudes de los miembros de la Junta, procurando, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, y completando las parcelas resultantes con el objetivo de evitar fincas de resultado con existencia de proindivisos.

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

DECIMOSÉPTIMA. Momento de Edificación de los Terrenos

1. No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que la Junta de Compensación, o el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal conforme a lo prevenido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en la legislación de Régimen Local, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición de solar o cuando se asegure, la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo previsto en el artículo 148.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta la terminación y recepción provisional de las de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.2.8 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

2. La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas y solares, requiere:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

DECIMOCTAVA. Conservación de la Urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento

1. La conservación de la urbanización hasta la recepción del Ayuntamiento de las obras de urbanización ejecutadas corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora, teniendo los costes correspondientes la consideración de costes de urbanización.

Será la Entidad de Conservación que se constituya al efecto la que asuma la conservación una vez recibidas las obras por parte del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

2. Corresponde igualmente a los propietarios del suelo los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y servicios previstos en el apartado 1 del artículo 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

DECIMONOVENA. Compensación a Metálico en la Adjudicación

1. Cuando algún propietario resulte ostentar un derecho o resto de derecho cuya cuantía resulte ser inferior al fijado en la parcela en la que se adjudique el mismo, tal derecho deberá de materializarse mediante adjudicación de una participación indivisa en la finca resultante; o bien mediante compensación en metálico.

En este último supuesto, y al objeto de evitar la existencia de proindivisos, el derecho con mayor aprovechamiento en la parce-

la resultante en la que se adjudicaba el derecho que se compensa, siempre que no se opusiere a ello.

2. A los efectos de compensación en metálico que en los párrafos precedentes se contempla, el Consejo Rector encargará a una empresa de tasación independiente y de reconocido prestigio, informe sobre el valor medio de mercado de los terrenos comprendidos en la reparcelación. Dichas compensaciones se incorporarán al Proyecto de Reparcelación para su aprobación definitiva.

3. En todo caso, la compensación en metálico a que hace referencia la presente base, será de aplicación forzosa para aquellos titulares que ostentasen derechos o restos de derechos cuya cuantía no alcanzase el quince por ciento de la parcela en la que se adjudique su derecho o resto de derecho; si bien, para aquellos cuyos derechos o restos de derechos superasen dicho por-

centaje, pero sin alcanzar dicha parcela edificable de forma independiente, podrán solicitar a la Junta de Compensación que su derecho le sea compensado económicamente.

VIGÉSIMA. Transmisión al Ayuntamiento de Terrenos y Servicios

La transmisión a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria así como los de concreción de la cesión del diez por ciento del aprovechamiento urbanizado, tendrá lugar por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, según lo dispuesto en los artículos 102.2 y 137.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se establece que el plazo para el pago del 10% relativo al aprovechamiento de titularidad municipal se hará efectivo antes de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.