

## OTRAS ENTIDADES

### Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 6.620/2015

Refª.: Planeamiento/FSJ 4.2.1 3/2015

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada el día 23 de septiembre de 2015, y rectificado en acuerdo posterior de fecha 14 de octubre de 2015, adoptó los siguientes acuerdos:

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. 3.A PERI B-21 presentado por propietarios de fincas incluidas en dicho ámbito que representan más del 50% (74,22%) 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 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 el artículo 9ª de los Estatutos.

Córdoba, 19 de noviembre de 2015. El Gerente, Fdo. Emilio García Fernández.

#### PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 3.a DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR B-21 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CÓRDOBA

##### Capítulo I: Disposiciones Generales

Artículo 1. Denominación.

Artículo 2. Domicilio.

Artículo 3. Objeto y fines.

Artículo 4. Órgano Urbanístico bajo cuya tutela actúa.

Artículo 5. Delimitación.

Artículo 6. Duración.

Artículo 7. Proyecto de Reparcelación.

Capítulo II: De los miembros de la Junta

Artículo 8. Miembros de la Junta.

Artículo 9. Opciones de los propietarios respecto a la participación en la gestión del sistema.

Artículo 10. Transmisión de bienes y derechos.

Capítulo III: De la constitución de la Junta

Artículo 11. Contenido de la escritura de constitución.

Capítulo IV: Derechos y obligaciones de los miembros

Artículo 12. Derechos.

Artículo 13. Obligaciones.

Capítulo V: Órganos de la Junta de Compensación

Artículo 14. Enumeración.

A) De la Asamblea General

Artículo 15. La Asamblea General.

Artículo 16. Facultades de la Asamblea.

Artículo 17. Convocatoria de la Asamblea.

Artículo 18. Constitución de la Asamblea.

Artículo 19. Adopción de acuerdos.

Artículo 20. Actas.

B) Del Presidente

Artículo 21. Nombramiento.

Artículo 22. Funciones.

C) Del Vicepresidente

Artículo 23. Nombramiento.

Artículo 24. Funciones.

D) Del Secretario

Artículo 25. Nombramiento.

Artículo 26. Funciones.

Capítulo VI: Medios económicos y reglas para la exacción de cuotas

Artículo 27. Clases.

Artículo 28. Aportación de los terrenos y derechos.

Artículo 29. Cuotas ordinarias y extraordinarias.

Artículo 30. Cuantía y pago.

Artículo 31. De los gastos anticipados.

Artículo 32. De la contabilidad.

Capítulo VII: Recursos administrativos contra acuerdos de la Junta

Artículo 33. Ejecutividad de los acuerdos.

Artículo 34. Clases de recursos.

Capítulo VIII: Disolución y liquidación de la Junta

Artículo 35. Causas de la disolución.

Artículo 36. Liquidación.

#### PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 3.a DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR B-21 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CÓRDOBA

##### Capítulo I

##### Disposiciones generales

#### Artículo 1º. Denominación

1. Para la ejecución de la Unidad de Ejecución 3.A del Plan Especial de Refoma Interior B-21 del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba se constituye la correspondiente Junta de Compensación con personalidad jurídica propia, naturaleza administrativa y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de su objeto y fines.

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

#### Artículo 2º. Domicilio

1. El domicilio de la Junta se establece en calle Ciudad de Mon-

cada, número 12, de Córdoba (C.P. 14012).

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

#### **Artículo 3º. Objeto y fines**

La Junta tendrá por objeto la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, más la urbanización de los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución 3.A del Plan Especial de Reforma Interior B-21 del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba. En razón a ello, son fines principales de la Junta los siguientes:

1. Formular un Proyecto de Reparcelación y aprobarlo en el seno de la Junta de Compensación conforme al artículo 136 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Redactar e impulsar el Proyecto de Urbanización de conformidad con lo dispuesto en la Legislación del Suelo, en estos Estatutos y Bases de Actuación y demás instrumentos de planeamiento aplicables.

2. Asumir frente a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización, que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación establecen, así como conservar las mismas hasta la recepción por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

3. Requerir a la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba para el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta respecto de los propietarios que la soliciten como, en su caso, la de aquellos que incumplan sus obligaciones en los términos señalados en las Bases de Actuación.

4. Recabar el auxilio de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

5. La cesión de los terrenos de uso público ya urbanizados a la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

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

7. La cesión gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de las obras de urbanización, de las instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el Planeamiento y Proyecto de Urbanización, así como de los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice el 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio o, en su caso, la cantidad sustitutoria en metálico que proceda.

8. La aportación de los terrenos a la Junta, que no presuponen la transmisión de propiedad sino la facultad de disposición con carácter fiduciario quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

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

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

11. La gestión, representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier Autoridad u Organismo del Estado, la Provincia o el Municipio o los organismos autónomos de cualquier clase, así como Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la

realización de su fines.

12. Adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

13. 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, energía eléctrica, telefonía y otras, de acuerdo con lo establecido en el artículo 113.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

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

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

2. En el ejercicio de la función de control y fiscalización corresponde a la Gerencia de Urbanismo y al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba:

a) Emitir los informes técnicos precisos y, en el plazo de un mes desde su presentación, someter al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo propuesta de aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, por contar ya con la adhesión de propietarios que representan más del 50% de los terrenos afectados. Todo ello, con aprobación inicial de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación que se someterán a información pública a través de la oportuna publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, con notificación individual a todos los propietarios afectados, otorgándose 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 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con advertencia a los mismos de que el sistema continuará en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación respecto de los propietarios que no efectúen opción alguna dentro del plazo concedido.

b) Aprobar definitivamente dichos Estatutos y Bases y las posteriores modificaciones que se acuerden por la Junta, publicando el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, con notificación individual a todos los propietarios afectados y a los que hubiesen comparecido en el expediente, 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 tutelar en la Junta de Compensación, el cual formará parte de la Asamblea General, 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) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la entidad.

f) Resolución de los recursos administrativos formulados contra los acuerdos de la Junta, con arreglo a las normas sustantivas y procedimentales vigentes.

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

i) El ejercicio de la Expropiación Forzosa en beneficio de la Junta de Compensación respecto de los terrenos de los propieta-

rios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones en los casos que legalmente resulte procedente, con arreglo a las normas sustantivas y procedimentales vigentes.

j) Tramitar e informar el Proyecto de Reparcelación conforme a lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

k) Acordar la recepción de las obras en los términos establecidos en los artículos 153 y 154 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

#### **Artículo 5º. Delimitación**

La Unidad de Ejecución 3.A del PERI B-21 limita: Por el Norte, con propiedad de Rafaela Fuentes-Guerra Cañete, camino de servidumbre, propiedad de Doña María Dolores Barasona, Ctra. de Los Morales y vía pecuaria de El Pretorio; por el Este, con finca San Antonio y camino de acceso a la misma; por el Sur, con camino de acceso a la finca San Antonio y parcela de los depósitos de EMACSA, situada dentro de la Vereda del Pretorio; y por el Oeste, con viario municipal, zona verde perteneciente a la U.E.-1 del P.E.R.I. B-21 y parcela de depósitos de agua de EMACSA.

Ocupa una superficie de 8.057,86 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 6º. Duración**

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**

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 a la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y el importe de las compensaciones a metálico, si fueran procedentes. Aprobado el Proyecto en el seno de la Junta y, una vez ratificado por dicho Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de los terrenos.

#### **Capítulo II**

#### **De los miembros de la Junta**

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

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

a) Las personas físicas o jurídicas y, en su caso, otras entidades que, por ser titulares de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, se constituyan en promotores de la Junta de Compensación formulando la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación y representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la Unidad de Ejecución.

b) Las personas físicas o jurídicas que sean titulares de las fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución delimitada en el artículo 5º de los presentes Estatutos y que expresen su voluntad de integrarse a ella durante el periodo de información pública antes de la aprobación definitiva por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación. La adhesión a la Junta de Compensación en constitución podrá manifestarse ejerciendo cualquiera de las opciones recogidas en el artículo 9 de estos Estatutos.

c) Las personas que se incorporen en el acto de otorgamiento de la escritura de Constitución de la Junta o, posteriormente, se adhieran mediante escritura en el plazo previsto en el artículo 11 de los Estatutos. Estas personas podrán optar a su incorporación por cualquiera de las opciones recogidas en el artículo 9 de los Estatutos.

d) Podrán incorporarse a la Junta de Compensación el urbanizador o urbanizadores que participen con los propietarios en la gestión y financiación de la Unidad de Ejecución. La representación del urbanizador en la Junta, las garantías que haya de prestar, la valoración de su aportación y contrapartida a recibir, junto con otros aspectos relacionados con esta posibilidad, será decidido por la Asamblea General (artículos 16.h y 19.2.a de los estatutos).

zador o urbanizadores que participen con los propietarios en la gestión y financiación de la Unidad de Ejecución. La representación del urbanizador en la Junta, las garantías que haya de prestar, la valoración de su aportación y contrapartida a recibir, junto con otros aspectos relacionados con esta posibilidad, será decidido por la Asamblea General (artículos 16.h y 19.2.a de los estatutos).

2. También formará parte del máximo órgano de gobierno de la Junta de Compensación el representante de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, de acuerdo con lo establecido en el artículo 134.4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el supuesto de que el derecho de la Administración Municipal al 10% del aprovechamiento medio se haya de hacer efectivo en terrenos, la Gerencia Municipal de Urbanismo se integrará en la Junta como un propietario más y lo será en la indicada proporción a todos los efectos.

3. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o el titular de la finca estuviere en ignorado paradero se aplicarán las previsiones del artículo 10.2 de las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio. Si el titular de la finca de origen rechazare la notificación, esta última se efectuará en la forma que establece el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

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 hecho por el nudo propietario.

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

5. 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 urbanística actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones hasta tanto los interesados no designen otro.

6. 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.

7. Los titulares de cargas y gravámenes serán notificados del Proyecto de Reparcelación, pudiendo efectuar alegaciones en el período fijado en el artículo 101 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Artículo 9º. Opciones de los propietarios respecto a la participación en la gestión del sistema**

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

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto, podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar a la Junta de Compensación, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas con valor equivalente a los costes de urbanización y gestión que no se asumen.

Los propietarios que satisfacen en dinero los costes de urbanización y gestión acrecerán su aprovechamiento en proporción a la superficie de su finca aportada, con el correspondiente al suelo expropiado, al comprado y al procedente de la compensación de gastos de urbanización y gestión de los propietarios que optaron por no contribuir en dinero sino con parte de su aprovechamiento.

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

c) Durante el periodo señalado de información pública y sólo durante el mismo, los propietarios de terrenos afectados por la actuación que no hayan suscrito la iniciativa y que así lo manifiesten por escrito, podrán aceptar la oferta realizada por los promotores de la Junta de Compensación de adquisición de sus terrenos por precio de 38,05 euros por metro cuadrado de suelo inicial aportado, según valoración recogida en el Anexo 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.

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.

Asimismo, y de conformidad con el artículo 130.2 A) e) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los promotores de la iniciativa ofrecen compensar los costes de urbanización en el 40% del aprovechamiento que corresponda al propietario que acepte la oferta que quedará liberado de toda carga urbanística. Dicha oferta se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

2. El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado, por escrito dirigido a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba y con los requisitos del artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, opción alguna dentro del plazo concedido durante el período de información pública posterior a la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación, o bien, cuando finalice el plazo previsto en el artículo 11.3 de los Estatutos, una vez otorgada la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación. Estos propietarios, que seguirán el régimen de reparcelación forzosa, pueden acep-

tar la oferta de compensación de los costes de urbanización y gestión mediante cesión de terrenos edificables previsto en el apartado e) del artículo 130.2.A) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El régimen de reparcelación forzosa podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que soliciten la expropiación en el plazo de veinte días desde que la Junta de Compensación les notifique el requerimiento de cumplimiento de sus obligaciones.

Los propietarios que se encuentren en la situación jurídica de reparcelación forzosa, carecen de la condición de miembros de la Junta de Compensación, si bien ostentan la de interesados y, por tanto, podrán formular alegaciones respecto del proyecto de reparcelación y otro tanto en el expediente de liquidación definitiva, e interponer los recursos administrativos y jurisdiccionales que derivan de su condición de interesado en estos expedientes.

#### **Artículo 10º. 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, la aprobación de los presentes Estatutos y Bases de Actuación determinarán la afección real de la totalidad de los terrenos, bienes y derechos incluidos en la Unidad de Ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, según dispone el artículo 133 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

3. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la entidad como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas en los supuestos que se enumeran en las Bases de Actuación.

4. La Junta, para hacer frente a los gastos de urbanización, podrá enajenar y gravar terrenos incluso con garantía hipotecaria, bien incorporados a ella por expropiación, bien aportados por sus miembros, previo acuerdo adoptado por estos últimos en Asamblea General, con el quorum previsto en el artículo 19.2 de estos Estatutos, y ello siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

5. El aprovechamiento urbanístico que adquiera la Junta por causa de expropiación, por reparcelación forzosa o por provenir de aquellos propietarios que opten por satisfacer 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.

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

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

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

#### Capítulo III

#### De la constitución de la Junta

#### **Artículo 11º. 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 de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, realizando la convocatoria mediante carta certificada cursada al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de la convocatoria.

2. En la escritura de constitución se hará constar:

- a) Relación de los propietarios que participen en la gestión del sistema con especificación de la alternativa por ellos elegida.
- b) En caso de incorporación, mención del urbanizador.
- c) Relación de las fincas de que son titulares.
- d) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de la Asamblea General.
- e) Acuerdo de constitución.

3. Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo que al efecto señalen los promotores de la Junta en la escritura de constitución, con mención de la opción escogida de las previstas en el artículo 9 de los Estatutos.

4. Se trasladará a la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba copia autorizada de la escritura de constitución para la adopción, si procede, del acuerdo aprobatorio.

5. Aprobada por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba la constitución, éste elevará el acuerdo por él adoptado, junto a la copia autorizada de la escritura, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción conforme al artículo 134, en relación con el artículo 111, ambos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

7. Para la celebración de la Asamblea constitutiva a que se refiere el apartado 1 de este artículo, se requerirá la presencia, personal o representada, de los propietarios titulares de terrenos, ya sean entidades, persona físicas o jurídicas, incluidos en la Unidad de Ejecución, que representen al menos el 50% de su superficie, cada uno de ellos en la modalidad de participación en la gestión del sistema por la que haya optado. La sesión será presidida por un socio promotor que se designe al efecto, haciendo las veces de Secretario la persona que al objeto se designe en la sesión.

#### Capítulo IV

##### Derechos y obligaciones de los miembros

###### Artículo 12º. Derechos

a) Asistir, presentes o representados con poder suficiente o expresa delegación escrita para cada reunión, a la Asamblea General y deliberar y votar sobre los asuntos de que esta conozca, así como ser electores o elegibles para todos los cargos de gobierno y administración de la Junta. El derecho de voto se ejercerá atribuyendo a cada asociado tantos votos como cuotas de participación le hayan sido asignadas por su respectiva aportación.

b) Presentar proposiciones y sugerencias.

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

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

e) Percibir los beneficios que resulten de la venta de terrenos

por la Junta cuando se haya acordado dicha enajenación, así como participar en los beneficios que, por cualquier otra causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Junta; y todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de esta última (artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística).

f) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad, con observancia de lo establecido en el artículo 10, apartados 4 y 6 de estos Estatutos.

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

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

i) El cómputo de la participación y representación de los miembros integrantes de la Junta de Compensación se establecerá para los propietarios en función del porcentaje que representen los terrenos de su titularidad respecto de la total superficie de la Unidad de Ejecución. La adquisición por la Junta de Compensación de las fincas que sean expropiadas y los votos correspondientes a las cuotas de la finca aportada de los propietarios que opten por contribuir en especie a sus obligaciones urbanísticas, incrementarán proporcionalmente los votos de los propietarios que hayan aceptado afrontar el pago de sus obligaciones en dinero, en proporción a sus respectivas cuotas originarias.

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

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 13º. Obligaciones

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

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

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 cada socio hubiere designado.

c) Los propietarios que han optado por satisfacer sus obligaciones urbanísticas en dinero han de pagar 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, gastos urbanísticos que correspondan por la asunción de las cuotas de los propietarios que hubieran optado por el pago en especie y las de los reparcelados forzosos y fincas expropiadas y, en general, todos los que origine el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto la Asamblea General fijará las cuotas que sean precisas.

A estos efectos, también contribuyen los propietarios que optan por el pago de sus obligaciones urbanísticas y de gestión en especie, así como los reparcelados forzosamente y, en consecuencia, se computan al determinar el aprovechamiento resultante que les corresponda.

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

e) Notificar a la Junta la transmisión de terrenos o de su participación en ella durante el mes siguiente a la fecha en que la misma tenga lugar.

f) Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados dentro de los plazos que señale la Asamblea General.

g) Conferir a la Junta el poder fiduciario de disposición sobre las fincas de que sean propietarios, facultad que se entenderá otorgada implícitamente por la adhesión o incorporación a la Junta en cualquiera de las modalidades previstas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

#### Capítulo V

#### Órganos de la Junta de Compensación

##### Artículo 14º. Enumeración

Los órganos que han de regir y administrar la Junta de Compensación son los siguientes:

- a) La Asamblea General
- b) El Presidente.
- c) El Vicepresidente.
- d) El Secretario.
- A) De la Asamblea General

##### Artículo 15º. La Asamblea General

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

Será presidida por su Presidente, actuando de Secretario la persona que haya sido designada a tal efecto por la Asamblea, y estará formada por las personas físicas o jurídicas incorporadas a la Junta, así como por el representante de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba que, en su calidad de miembro representante de la Administración urbanística actuante, actuará con voz y sin voto, salvo en el supuesto de que el derecho al 10% del aprovechamiento ya urbanizado se haga efectivo en terrenos, actuando además como titular de bienes comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución en defensa de los intereses municipales.

2. Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

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

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

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, o lo soliciten el representante de la Administración o al menos el 40% de las participaciones; en este último supuesto, la Asamblea se ha de convocar en los 15 días hábiles siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros 15 días, también hábiles. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente, 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 16º. Facultades de la Asamblea

Son facultades de la Asamblea las siguientes:

- a) La designación y cese del Presidente, del Vicepresidente y

del Secretario, así como decidir sobre la remuneración del cargo de Secretario.

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 Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

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 adoptar los criterios adecuados para la formalización de tales actos.

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 del urbanizador o de empresas urbanizadoras en los términos previstos en el artículo 8.1.d) de los Estatutos o, en otro caso, determinar la empresa o empresas que ejecutarán las obras de urbanización.

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

j) Encargar la redacción del Proyecto de Urbanización y presentarlo ante los órganos competentes para su tramitación.

k) Aprobar el Proyecto de Reparcelación, según las disposiciones legales aplicables.

l) Acordar la aplicación de la reparcelación forzosa a los propietarios incorporados que incumplan sus obligaciones o, en su caso, realizar la solicitud al órgano urbanístico actuante para que proceda a la expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones por los miembros de la Junta o a la ejecución forzosa para exigir el cumplimiento de las obligaciones.

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

o) La administración económica de la Junta.

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

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

r) 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 el Reglamento de Gestión Urbanística.

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

##### Artículo 17º. Convocatoria de la Asamblea

1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente mediante carta certificada remitida a los miembros de la Junta con ocho días de antelación al señalado para la reunión. Dichas reuniones se celebrarán, preferentemente, de lunes a viernes y en horario laboral (8,00 a 15,00 horas).

2. 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.

3. No podrán ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que, estando reunidos todos los miembros de la Junta, sea declarada la urgencia del asunto por el voto

favorable de la mayoría.

4. En la convocatoria de la Asamblea General ordinaria podrá indicarse que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y el Presupuesto para el ejercicio siguiente.

#### **Artículo 18º. 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 tengan al menos el 51% 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 12.a) de los presentes Estatutos. Las personas jurídicas deberán designar una sola persona en su representación.

#### **Artículo 19º. Adopción de acuerdos**

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

Actuará como Secretario la persona designada a tal efecto por la Asamblea.

2. Los acuerdos, conforme al artículo 29 del Reglamento de Gestión Urbanística, se tomarán por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas. No obstante, como excepción, se establecen los quórum especiales que a continuación se detallan:

a) El voto favorable de los miembros que representen al menos dos tercios de las participaciones de la entidad para la adopción de los siguientes acuerdos:

- Modificación de Estatutos y Bases de Actuación, con excepción del acuerdo de cambio de domicilio.
- Señalamiento y modificación de cuotas ordinarias y extraordinarias.
- Contratación de créditos.
- Enajenación y gravámenes de terrenos.
- Incorporación de urbanizador o urbanizadores y las condiciones de ésta.
- Designación de contratista urbanizador y contratación de obras.

- Aprobación de los criterios de valoración de las fincas iniciales y resultantes así como fijación de precios para los supuestos de compensación en metálico por diferencias de adjudicación.

b) Para acordar la disolución de la Junta, el voto favorable de los miembros que representen el 80% de las cuotas de participación.

c) La aprobación en el seno de la Junta de Compensación del Proyecto de Reparcelación requerirá el voto favorable de miembros que representen más del 50% de la superficie de la Unidad de Ejecución o de las cuotas de participación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 136.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 20º. Actas**

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

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

Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contemplan.

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

4. En el plazo de 10 días desde la fecha en que se adopten, se notificarán a todos los miembros de la Junta los acuerdos de la Asamblea General en los términos establecidos en los artículos 58 y 59 de la Ley reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### **B) DEL PRESIDENTE**

##### **Artículo 21º. Nombramiento**

El Presidente será elegido por la Asamblea General y su nombramiento tendrá carácter indefinido, salvo que antes fuese removido por la misma, renuncie voluntariamente al cargo, falleciera o quedare incapacitado por cualquier causa.

##### **Artículo 22º. Funciones**

Son funciones del Presidente:

1. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir los acuerdos.
2. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación, 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 cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.
5. Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.

#### **C) DEL VICEPRESIDENTE**

##### **Artículo 23º. Nombramiento**

El Vicepresidente será elegido de igual forma y por el mismo periodo que el Presidente.

##### **Artículo 24º. Funciones**

Son funciones del Vicepresidente:

- a) Ejercitar 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.

#### **D) DEL SECRETARIO**

##### **Artículo 25º. Nombramiento**

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

##### **Artículo 26º. Funciones**

a) Enviar las convocatorias y asistir preceptivamente a todas

las reuniones de la Asamblea General.

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

c) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

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

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

f) Notificar los acuerdos de la Asamblea General a todos los miembros de la Junta y a los órganos urbanísticos competentes.

g) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.

#### Capítulo VI

Medios económicos y reglas para la exacción de las cuotas

##### **Artículo 27º. 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 del urbanizador, en el supuesto de incorporación a la Junta.

2. En cumplimiento de la obligación de garantizar económicamente el desarrollo de los trabajos y de acuerdo con la estimación prevista de los costes de urbanización en la cantidad de ciento setenta y cinco mil trescientos veinticuatro euros con diez céntimos, se aporta garantía por importe de doce mil doscientos setenta y dos euros con sesenta y ocho céntimos, equivalente al 7% exigido en el artículo 130.2.A)g de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

##### **Artículo 28º. 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 la cuota de aprovechamiento de cada uno de los propietarios, calculada en la forma que señalan las Bases de Actuación.

2. La superficie computable de las fincas se acreditará por certificación registral o, en su 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 o en el Registro de la Propiedad. Si la discrepancia versare sobre el dominio de una finca o parte de ella por ser dudosa, litigiosa u otras circunstancias, se considerará perteneciente por iguales partes a los propietarios discrepantes hasta tanto no se resuelva por acuerdo o resolución judicial. En casos de doble inmatriculación y en los de titularidad controvertida, cuando en éstos últimos constare anotación preventiva de demanda de propiedad, se aplicarán las previsiones del artículo 10 del Real Decreto 1.903/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.

4. Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si lo declarado no se ajusta a la realidad, los perjuicios que puedan resultar serán de cuenta del propietario que hubiere incurrido en la omisión

o en la declaración errónea, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas o incorrectamente declaradas.

5. El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del planeamiento 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 29º. 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 cuotas extraordinarias las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

2. Ambas clases de cuotas serán fijadas por la Asamblea General.

##### **Artículo 30º. 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. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas se ingresarán en el plazo máximo de un mes a contar desde que se notifique el requerimiento a tal efecto por el Presidente de la Asamblea.

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 indicado plazo.

b) Transcurrido este 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 su reclamación.

c) La aplicación del régimen de aportación forzosa mediante parcelación, salvo que el propietario afectado solicite la expropiación, en cuyo caso será la Administración expropiante el Ayuntamiento siendo beneficiaria la Junta.

d) Los miembros morosos responderán de todos los gastos derivados de la renovación de letras o de la devolución de éstas últimas y en general de todos aquellos producidos como consecuencia de la falta de liquidez de la Junta ocasionada por el impago de cuotas, así como de los gastos que hayan ocasionado a otros miembros por su retraso.

##### **Artículo 31º. De los gastos anticipados**

1. Todos los gastos que se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta podrán ser reclamados por los mismos al resto de los propietarios siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía y el objeto del trabajo ante la Asamblea General y esta los apruebe. En caso de impago se estará a lo dispuesto en el artículo 30.3 de los presentes Estatutos.

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

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



**Artículo 32º. 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 Libro de ingresos, gastos y caja y cualesquiera que sean exigibles conforme a la legislación tributaria.

3. La contabilidad estará a cargo del miembro de la Asamblea General que se designe, salvo que se hubiera nombrado un profesional que no forme parte de la Junta de Compensación, en cuyo supuesto corresponderá a éste bajo la inspección del Secretario o del miembro de la Asamblea General designado para la custodia de fondos, y en todo caso del Presidente.

## Capítulo VII

Recursos administrativos contra acuerdos de la Junta

**Artículo 33º. Ejecutividad de los acuerdos**

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

2. Los miembros de la Junta no podrán promover las acciones civiles que se deciden en juicio verbal cuyo ámbito establece el artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil frente a las resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de los mismos. Tampoco procederá la acción señalada cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización; todo ello de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Artículo 34º. Clases de recursos**

1. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe Recurso de Alzada ante el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en el plazo de un mes desde su notificación, si fuera expreso o, si no lo fuera, en el de tres meses desde que se entiendan desestimados por silencio; de acuerdo con lo establecido en el artículo 115 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

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

## Capítulo VIII

Disolución y liquidación de la Junta

**Artículo 35º. Causas de la disolución**

La Junta se disolverá por alguna de las siguientes causas:

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

**Artículo 36º. Liquidación**

1. Cuando se extinga la personalidad jurídica de la Junta, se procederá a su liquidación por parte de la Asamblea General.

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

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

4. La liquidación definitiva será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el Proyecto de Reparcelación.

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 3.A DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR B-21 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CÓRDOBA**

Base 1ª: Ámbito territorial.

Base 2ª: Finalidad de las bases.

Base 3ª: Las Bases como técnica redistributiva.

Base 4ª: Obligatoriedad.

Base 5ª: Valoración de fincas aportadas

Base 6ª: Fincas a expropiar y su valoración

Base 7ª: Valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales constituidos.

Base 8ª: Valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse.

Base 9ª: Criterios para valorar las aportaciones del urbanizador.

Base 10ª: Contratación de las obras de urbanización.

Base 11ª: Plazos y formas de pago de cuotas.

Base 12ª: Incumplimiento de obligaciones por los miembros.

Base 13ª: Enajenación de terrenos por la junta.

Base 14ª: Responsabilidad de la Junta de Compensación.

Base 15ª: Afección real de los Terrenos.

Base 16ª: Criterios de Valoración de las Fincas Resultantes.

Base 17ª: Distribución de Beneficios y Cargas.

Base 18ª: Cuantía y forma de la adjudicación de Fincas Resultantes.

Base 19ª: Momento y Criterios de Adjudicación.

Base 20ª: Compensación a metálico en la adjudicación.

Base 21ª: Momento de edificación de los Terrenos.

Base 22ª: Conservación de la urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento.

Base 23ª: Transmisión al Ayuntamiento de Terrenos y Servicios.

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 3.A DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR B-21 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CORDOBA.**
**Base 1ª: Ámbito territorial**

Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 3-A del Plan Especial de Reforma Interior B-21 del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba que opera sobre los terrenos comprendidos en la delimitación de la citada Unidad de Ejecución.

Su descripción es como sigue:

La Unidad de Ejecución 3.A del PERI B-21 limita: Por el Norte, con propiedad de Rafoela Fuentes-Guerra Cañete, camino de servidumbre, propiedad de Doña María Dolores Barasona, Ctra. de Los Morales y vía pecuaria de El Pretorio; por el Este, con finca San Antonio y camino de acceso a la misma; por el Sur, con camino de acceso a la finca San Antonio y parcela de los depósitos de EMACSA, situada dentro de la Vereda del Pretorio; y por el Oeste, con viario municipal, zona verde perteneciente a la U.E.-1 del P.E.R.I. B-21 y parcela de depósitos de agua de EMACSA.

Ocupa una superficie de 8.057,86 m<sup>2</sup>.

**Base 2ª: Finalidad de las Bases**

La finalidad es la de reglamentar la incorporación de los miembros a la Junta, establecer los criterios de valoración de sus aportaciones, promover la ejecución de la obra urbanizadora y proceder a la liquidación de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello contemplando al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba como órgano de fiscalización y a la vez como miembro

propietario por la obtención del 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria.

**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 permitan, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de las aportaciones y adjudicaciones y su distribución equitativa.

2. De acuerdo con lo establecido la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba le corresponde el 10% del aprovechamiento, ya urbanizado, resultante de la Unidad de Ejecución.

3. 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 por la Administración actuante de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación siempre que sea votada en Asamblea General por miembros que representen, al menos, dos tercios de las cuotas de participación en la Junta y, previa la tramitación correspondiente, sea aprobada por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba. Dicha modificación sólo podrá llevarse a cabo antes de que sea aprobado el Proyecto de Reparcelación por la Asamblea General.

**Base 5ª: Valoración de fincas aportadas**

1. El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que queden comprendidas dentro de la Unidad de Ejecución.

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

En caso de discordancia entre los títulos 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, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, hasta tanto se resuelva por acuerdo o resolución judicial. Serán de aplicación en estos casos las previsiones contenidas en el artículo 28 de los Estatutos.

**Base 6ª: Fincas a expropiar y su valoración**

1. En las fincas que hubieren de expropiarse por el Ayuntamiento a los propietarios que no participen en la gestión del sistema y soliciten la expropiación, tendrá la consideración jurídica de beneficiaria la Junta de Compensación, al igual que, siempre que soliciten la expropiación, en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema por parte de los miembros de la Junta; y, unas y otras, se regirán por las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y por el procedimiento establecido por el Reglamento de Gestión Urbanística para las actuaciones aisladas, tal y como dispone el artículo 181.5, en relación con el 197, ambos de dicho Reglamento.

2. Las fincas a expropiar se justipreciarán de acuerdo con lo prevenido en los artículos 23 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

3. Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de ex-

propiación forzosa están exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos o cualquiera otro que sustituya a los indicados.

**Base 7ª: Valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales constituidos**

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

2. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en el artículo 168.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/1992 relativo a reparcelaciones, declarado vigente por la Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y los artículos 7.6, 11 y 12 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.

3. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la extinción de las servidumbres prediales y de los derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución. Las indemnizaciones correspondientes a estos conceptos se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos; todo ello de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 168 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/1992 y el artículo 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los artículos 101 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 11 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario, establecen la obligación de notificar a los titulares la aprobación del Proyecto de Reparcelación respecto de los derechos, cargas y titularidades que consten inscritos a su favor en las fincas de origen en el Registro de la Propiedad.

4. Para la valoración de servidumbres prediales, derechos reales sobre fincas y derechos personales, se estará a lo dispuesto en los artículos 23, 31 y 32 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

5. El Proyecto de Reparcelación recogerá las previsiones relativas al realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

**Base 8ª: Valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse**

1. Las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes con licencia preceptiva en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución de las determinaciones del Plan, no se considerarán como valores o derechos aportados sino que serán objeto de indemnización con cargo al fondo de reparcelación.

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

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

4. El valor de las edificaciones se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas, de acuerdo con lo prevenido a este respecto por el artículo 31.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

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

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

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

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

#### **Base 9ª: Criterios para valorar las aportaciones del urbanizador**

1. La valoración de la aportación del urbanizador se determinará teniendo en cuenta el coste del presupuesto del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que vayan 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 por mayoría simple en la Asamblea.

2. Para la adjudicación de terrenos resultantes al urbanizador, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación del urbanizador, 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 del urbanizador en el aprovechamiento resultante disminuirá la de los miembros de la Junta, salvo que alguno opte por realizar en dinero su aportación con lo cual mantendrá íntegro su aprovechamiento lucrativo en el suelo que le pertenezca en adjudicación.

#### **Base 10ª: Contratación de las obras de urbanización**

1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse por el urbanizador incorporado 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 Presidente. En todo caso, el proceso de selección deberá atender los siguientes principios:

- El anuncio de licitación deberá ser publicado en un diario local o en el Boletín Oficial de la Provincia.

- El plazo mínimo para la presentación de ofertas será de 26 días naturales, conforme a lo previsto en el artículo 143.2 de la Ley de Contratos del Sector Público.

- En el anuncio deberá señalarse la necesidad de presentar las ofertas en sobre cerrado, con señalamiento de día y hora de apertura de las ofertas para que puedan comparecer los representantes de las empresas que han concurrido.

- La capacidad de las empresas ofertantes será acreditada mediante la presentación de la escritura de constitución de la entidad, inscrita en el Registro Mercantil, o certificado de este registro; así como copia autorizada del poder del representante de la entidad o de la escritura pública donde conste el nombramiento del administrador o administradores que la representen.

- La solvencia técnica y económica será acreditada mediante la presentación del correspondiente Certificado de Clasificación.

- La Junta de Compensación podrá elegir entre los criterios de adjudicación previstos en el artículo 141.1 de la Ley de Contratos del Sector Público, aquellos que resulten más adecuados en función de la obra a ejecutar. En cualquier caso deberá adjudicarse a la oferta económicamente más ventajosa. (Se entenderá por tal, la que mayor puntuación obtenga, según los criterios de adjudicación establecidos por la Junta).

- El órgano competente para acordar el inicio del procedimiento y fijar los criterios de participación y adjudicación será la Asamblea General. La apertura de pliegos y la consiguiente certificación de su contenido serán llevadas a efecto por el Presidente y el Secretario de la Entidad. La Asamblea General adoptará el acuerdo de adjudicación, a la vista del informe que emita la dirección técnica.

3. El acuerdo de adjudicación de la Asamblea General será susceptible de Recurso de Alzada ante la administración actuante.

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

a) El compromiso de la empresa adjudicataria de ajustarse en el plazo y modo de ejecución al Proyecto de Urbanización y de facilitar la acción inspectora de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y de la Asamblea General de la Junta 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.

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

e) La no transmisión de la posesión de la obra a la empresa urbanizadora, de modo que la rescisión o resolución del contrato de obras, cuando proceda, sea por incumplimiento sea por voluntad del dueño o por cualquier imposibilidad sobrevenida, resulte eficaz y pueda la Junta continuar la obra por sí o por medio de otro contratista.

#### **Base 11ª: Plazos y forma de pago de cuotas**

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

2. Transcurrido este plazo entrarán en juego los efectos que establece el número 3 del artículo 30 de los Estatutos.

3. El pago se hará normalmente en metálico salvo para aque-

llos propietarios que hayan ejercido la opción de no asumir los costes de urbanización a cambio de aportar parte de su aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes, según previene el artículo 9.1.a) de los Estatutos, así como los que, sometidos a reparcelación forzosa, hayan optado por compensar los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables.

#### **Base 12ª: Incumplimiento de obligaciones por los miembros**

1. Podrá seguirse el régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, salvo que se solicite expresamente la expropiación, respecto de los propietarios incorporados que incumplan las 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 30 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna otra cuota.

b) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 13 de los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la medida por la Asamblea y por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

El régimen aplicable los propietarios reparcelados forzosamente por el incumplimiento de las citadas obligaciones, será el establecido en el último párrafo del artículo 9 de los Estatutos que rigen la Junta de Compensación.

2. No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el apartado anterior hasta que haya transcurrido el plazo establecido en el requerimiento de pago efectuado por el órgano competente de la Junta. Para la práctica de este último, se tendrá en cuenta lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley Reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta con los intereses y recargos procedentes, realizado antes de que la aplicación de la reparcelación forzosa sea efectiva o 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 de los referidos expedientes.

4. Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo señalado en la Base 6ª.

#### **Base 13ª: Enajenación de terrenos por la Junta**

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización e indemnización que procedan, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles, en todo o en parte, siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

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

3. Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar a través de enajenación por la Junta de Compensación se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor de la finca con el total de las resultantes.

4. Tanto en el caso de enajenación de terrenos como para gravar 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 14ª: Responsabilidad de la Junta de Compensación**

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución y de su conservación hasta la recepción municipal, según regulan los artículos 153.2 y 154 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión al Ayuntamiento. En el supuesto de intervención de urbanizador, el acuerdo que habilite su actuación fijará el alcance de su responsabilidad en los aspectos señalados en este apartado.

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

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

#### **Base 15ª: Afección real de los terrenos**

1. De acuerdo con lo previsto en la Legislación del Suelo, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal a instancia de la Junta de Compensación, según previene el artículo 133 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento.

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

#### **Base 16ª: Criterios de valoración de las fincas resultantes**

1. Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privado, adjudicables a los miembros de la Junta, se valorarán asignando a cada metro cuadrado de techo, cualquiera que sea su uso o tipología, una unidad de valoración (U.V.).

Dicha valoración atenderá a criterios objetivos y generales para toda la Unidad de Ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 102.1.c) de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. A los efectos de establecer la justa distribución de los aprovechamientos, en el desarrollo de los instrumentos necesarios se propondrán los correspondientes coeficientes de homogeneización por tipologías, usos y otros.

#### **Base 17ª: 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 participación que cada miembro tenga en la entidad.

2. La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta. En el supuesto de incorporación de un urbanizador serán aplicables las previsiones establecidas conforme a la Base 9ª.

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

4. Para la aportación de cuotas futuras por parte de los asociados adjudicatarios de solares, la primitiva proporcionalidad se entenderá referida, una vez ratificado el Proyecto de Reparcelación por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, a la que suponga el valor de las fincas adjudicadas respecto del total de las resultantes.

5. En cuanto a la aportación de dichas cuotas futuras por los adquirentes de solares no aportantes de terrenos, se estará a lo señalado en el número 3 de la Base 13ª.

#### **Base 18ª: 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, en proporción a la participación de cada uno en la misma, de acuerdo con lo señalado en la Base anterior.

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

3. En cualquier caso, será siempre de aplicación el artículo 103 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, relativo a la reparcelación económica.

#### **Base 19ª: Momento y criterios de adjudicación**

1. La ratificación del Proyecto de Reparcelación hecha por el órgano administrativo actuante, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido reseñado en el art. 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos que establecen los artículos 102 y 137 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 171 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En la formulación del Proyecto de Reparcelación se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán en 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. Al estar obligados los miembros de la Junta a subvenir al pago de los costes de urbanización de todo el terreno ordenado por el planeamiento, la adjudicación de finca urbanizada no modifica en absoluto dicha obligación, por lo que subsiste la afección real prevista en la Base número 15, hasta su cancelación.

#### **Base 20ª: 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. El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General antes de las adjudicaciones y se reflejarán en el Proyecto de Reparcela-

ción las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan y que podrán compensarse con la carga de urbanización que corresponde al propietario.

3. 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 21ª: Momento de edificación de los terrenos**

1. No podrá construirse sobre los terrenos adjudicados hasta que los mismos tengan la condición legal de solares, conforme al artículo 148.4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y haya adquirido firmeza en vía administrativa el acto de ratificación del Proyecto de Reparcelación.

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

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

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

c) Que en el escrito de solicitud de licencia de edificación el interesado 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.

d) Que se presente aval por importe del 100% del costo de la obra de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.1.2 de la Normativa del vigente P.G.O.U. de Córdoba.

3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, habiéndose producido la recepción provisional de las obras de urbanización que se hubieren acometido simultáneamente con la edificación.

#### **Base 22ª: 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, en aplicación del artículo 153.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La conservación y mantenimiento de la urbanización, una vez recibidas definitivamente las obras, corresponderá a los propietarios agrupados en Entidad Urbanística de Conservación, que habrá de constituirse con carácter previo a dicha recepción.

3. En cuanto a los adquirentes de finca resultante por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que le corresponda respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Junta de Compensación, como excepción al principio general establecido en el número 3 de la base 13ª.

#### **Base 23ª: Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servi-**

**cios**

1. El acuerdo de ratificación municipal del Proyecto de Reparcelación producirá, de acuerdo con el artículo 102 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la transmisión al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el Planeamiento así como el 10% del aprovechamiento, ya urbanizado.

2. 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 de Compensación.

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