

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Pozoblanco

Núm. 3.653/2019

La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de septiembre de 2019, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

2. ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE GESTIÓN POR COMPENSACIÓN Y APROBACIÓN INICIAL, EN SU CASO, DE LOS ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA UE-2 DEL PP-R1.

En fecha 10 de julio de 2019 y asiento de registro de entrada 9.482 por D. Manuel Collado Comente en representación de la Mercantil HARRI HEGOALDE 2, S.A aporta documentación con el objeto de subsanar el informe evacuado por el Secretario de esta Administración con fecha de 18 de octubre de 2018, que fue remitido a los promotores de la iniciativa junto con requerimiento de subsanación de deficiencias de fecha 28-11-2018, y recepcionado con fecha 04-12-2018.

En dicho requerimiento, se indicaba se tendría por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, si no se aportaba la documentación que completara el requerimiento efectuado. Transcurrido el plazo otorgado sin haberse aportado, la resolución de caducidad y archivo del expediente, a fecha actual, no ha sido dictada.

Tal como se ha indicado se aporta subsanación de deficiencias en el expediente de iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación en la UE2 del PPR1 de las normas subsidiarias de planeamiento de Pozoblanco, acompañado de proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación de la unidad de ejecución 2 del plan parcial R1 de normas subsidiarias de Pozoblanco julio 2019, e información general del Registro Mercantil de Córdoba, de fecha 9 de julio de 2019, en la que se indica que constituye el objeto social de la Entidad HARRI HEGOALDE 2 SA, entre otros, la compraventa de fincas urbanas, urbanizables, rústicas o de cualquier otra categoría y denominación conforme a la legislación civil y urbanística; transformación de terrenos mediante los correspondientes trámites administrativos, planes parciales, etc. en terreno industrial, urbano, rústico, etc. realización de toda clase de actuaciones relacionadas con la gestión del suelo para cualquier uso en sus diversos aspectos y etapas de planeamiento urbanístico; parcelación de terrenos en general y promoción de negocios inmobiliarios.

Visto informe de fecha 19 de septiembre de 2019, emitido por el Secretario Acctal. de la Corporación, donde se hace constar segunda propuesta sobre la iniciativa para el establecimiento del Sistema de Compensación de la UE-2 del PP-R1 y cotejado el nuevo borrador de Estatutos y Bases de actuación, manifestándose en los siguientes extremos:

Normativa sectorial aplicable en materia medioambiental:

La Consejería de Medio Ambiente es propietaria en el sector de los terrenos comprendidos en la colada de Dos Torres que se encuentran pendientes de desafectación por lo que gozan de la naturaleza jurídica de los bienes de dominio público siendo inalienables, imprescriptibles e inembargables y no sujetos a tributo de conformidad con el artículo 42 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, aprobado por Decreto 155,1998, de 21 de julio, cuyo tenor establece:

"La ejecución material de las previsiones contenidas en los Planes de Ordenación del Territorio y Urbanísticos que conlleven la modificación del trazado de una vía pecuaria no podrán llevarse a cabo si con carácter previo no se produce la resolución a que se refiere el apartado 5 del artículo anterior".

Y también el artículo 41.5, de citado Reglamento:

"Aprobado definitivamente el Plan, y una vez aportados los terrenos necesarios para el nuevo trazado de la vía pecuaria, el Secretario General Técnico de Medio Ambiente, previa desafectación, dictará Resolución aprobatoria de la modificación del trazado".

Con fecha de 17 de julio de 2019 y número de asiento de registro de entrada 9.760, se recibe en esta administración resolución de la Dirección General del Medio Natural, Biodiversidad y Espacios Protegidos rubricada con fecha de 12 de julio de 2019, por el que se aprueba el procedimiento administrativo de desafectación y modificación parcial del trazado de las vías pecuarias denominadas "Cordel de la Campiña" en el tramo que discurre por los sectores del PP- 110 Y SUNS-111, "Vereda de Villanueva del Duque", en el tramo que discurre por los sectores PP15A, PP-15B, "Vereda de Hinojosa" que discurre por los sectores PP-11, PP-12, Y PP-R5 y " Colada de Dos Torres" en el tramo que discurre por los sectores PP-R1 y PP-11 en el marco del proyecto de innovación de normas subsidiarias, circunvalación de vías pecuarias en tomo al núcleo urbano del término municipal de Pozoblanco, según la citada resolución el tramo de la colada de Dos Torres a desafectar a su paso por los sectores PPI1 y PPR1, comprende una extensión 4.992,94 m2, con una longitud de 415 metros, cuyos linderos son:

Inicio: Linda con la misma vía pecuaria Colada de las Dos Torres, en el término municipal de Pozoblanco, provincia de Córdoba y con parcela sin catastrar.

Margen derecha: Linda de forma consecutiva con las siguientes parcelas catastrales S/C 8004101UH3580S S/C, 8004101UH3580 S/C, y 14054A00209003.

Margen izquierda: Linda de forma consecutiva con las siguientes parcelas catastrales 7903502UH3570S S/C, 7903501UH3570S S/C 7903504UH3570N S/C y 14054A00109014.

Final: con la misma vía pecuaria colada de las Dos Torres, en el término Municipal de Pozoblanco, provincia de Córdoba y con las parcelas catastrales: 14054A00209003, 14054A00109009 y 14054A00109014.

Quedando la eficacia de la presente resolución, supeditada a la depuración jurídica que conlleva necesariamente la inscripción de los terrenos aportados, como nuevo trazado de la vía pecuaria, así como a la positiva materialización de los trabajos de acondicionamiento necesarios del trazado alternativo, conforme a las directrices que se dicten a tal efecto, por la Delegación Territorial en Córdoba.

La superficie objeto de desafectación dentro del PPR1 es de 2.837,06 m².

Anteriormente mediante sesión plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco se aprobó el deslinde parcial de la vía pecuaria Colada de Dos Torres, que fue objeto de publicación en el BOJA 190 de fecha 29 de septiembre de 2015. La Innovación de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pozoblanco referente al trazado de circunvalación de Vías Pecuarias en torno al núcleo urbano de Pozoblanco, cuenta con aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 19 de diciembre de 2008 a reservas de subsanación de deficiencias, la subsanación de deficiencias fue aprobada en sesión

plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco con fecha de 21 de septiembre de 2009, tomándose conocimiento por la Delegación Provincial correspondiente de la Junta de Andalucía con fecha de 5 de febrero de 2010.

En el supuesto que nos ocupa estamos ante un Suelo Urbanizable Ordenado Sectorizado Residencial identificado como UE2-PPR1, el PPR1 fue aprobado con carácter definitivo, en sesión plenaria de 16 de marzo de 2006, constando asiento en el registro de instrumentos de planeamiento de esta Administración, número 2006/01 de 17/03/2006. Fue publicada la aprobación definitiva en BOP de Córdoba de 5 de abril de 2006, anuncio 3.038.

Con fecha de 31 de octubre de 2006, quedó aprobado definitivamente en sesión plenaria el expediente de modificación de las ordenanzas de dicho Plan Parcial. Siendo publicado el anuncio correspondiente a la aprobación inicial de dicha modificación con fecha 5 de abril de 2006 mediante anuncio 2.999. Siendo la publicación de la aprobación definitiva de dicha modificación de fecha 30 de mayo de 2007 y con número de anuncio 2.101 del Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba.

El Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco ha practicado con carácter previo a la resolución mencionada las siguientes segregaciones, al objeto de materializar dicha modificación de trazado:

Escritura de segregación de fecha 12 de julio de 2018 y número de protocolo 548 de la finca registral 3819 del término municipal de Pozoblanco, de la que se segrega los terrenos que constituyen el tramo 4A en el documento de modificación de trazado de varios tramos de la red de vías pecuarias entorno al núcleo urbano de Pozoblanco y que cuenta con una superficie total de 136.050.23 m².

Escritura de segregación de fecha 12 de julio de 2018 y número de protocolo 549 de la finca registral 12559 del término municipal de Pozoblanco, de la que se segrega los terrenos que constituyen el tramo 6 en el documento de modificación de trazado de varios tramos de la red de vías pecuarias entorno al núcleo urbano de Pozoblanco y que cuenta con una superficie total de 34.116,77 m², que comprende una franja de los antiguos terrenos de la línea del FEVE, situada entre el camino de Pozoblanco-Alcaracejos y el camino de Dos Torres.

Escritura de segregación de fecha 13 de julio de 2017 y número de protocolo 676 de la finca registral 3819 del término municipal de Pozoblanco, de la que se segrega los terrenos que quedarán incluidos en el trazado del cordel de la Campiña y que totalizan una superficie de 38.630,47 metros cuadrados.

Conclusión: Dictada la resolución de desafectación y modificación parcial de trazado, el impedimento legal al que se hacía referencia en el artículo 42 del Decreto 155/1998, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía ha sido cumplimentado, sin perjuicio de los condicionamientos de eficacia establecidos en dicha resolución. No entrándose a valorar los criterios de interpretación sobre lo que se entiende por "ejecución material" argumentados en el escrito de subsanación de deficiencias.

El procedimiento de desafectación no implica la transmisión de la titularidad de los terrenos a otra Administración pública únicamente un cambio en el régimen jurídico aplicable, respecto a la estructura de propiedad incluida en la iniciativa para el establecimiento del sistema.

Plazos de ejecución:

- En la documentación aportada se observa deficiencias de los siguientes documentos requeridos por el artículo 130.2 B) de la LOUA:

B) Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución to-

tales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento o fijados por el municipio. (No se indica nada sobre el plazo para presentación de proyecto de urbanización adaptado a los valores actuales.) Según el proyecto de delimitación en 2 Unidades de Ejecución del Plan Parcial del Polígono R1 de Pozoblanco, respecto de la UE2, se contenía en el Plan de Etapas, que al estar pendiente la actuación en esta unidad de la previa desafectación de los terrenos propiedad de la Consejería de Medio Ambiente, se propuso por parte de la promotora, el mantenimiento de todas las fases y etapas que recoge el Plan Parcial, tomando como fecha de partida dicha desafectación en lugar de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial (pág. 26). Este Proyecto como anteriormente se ha comentado, goza de aprobación definitiva desde la sesión plenaria de 20 de junio de 2006, sin que posteriormente se haya dictado ningún acto administrativo o practicada modificación en la que se varíe el inicio del cómputo del plazo de las actividades que implica la gestión y urbanización de la unidad. Los plazos indicados en la documentación aportada, no toman como inicio del cómputo la propuesta que en su día fue aceptada, dando a tales plazos un carácter orientativo condicionándolos "a vicisitudes de expediente administrativo así como a las decisiones estratégicas de la compañía que presenta la iniciativa", criterio que se aparta de la determinación del planeamiento vigente respecto al momento de inicio del cómputo aceptado por esta Administración a propuesta del promotor y recogido en el proyecto antes mencionado.

Conclusión: En el documento de subsanación de deficiencias de fecha de 10 de julio de 2019, se deja sin efecto el siguiente párrafo del documento VII inicialmente presentado con fecha de 20 de junio de 2018:

"Sin perjuicio de lo anterior, el cronograma expuesto tiene carácter orientativo y está sujeto a las variaciones que pueda experimentar como consecuencia de las vicisitudes de los expedientes administrativos objeto de tramitación, así como de las decisiones estratégicas de la compañía".

En consecuencia se estará a lo dispuesto en el proyecto de delimitación de dos unidades de ejecución, que cuenta con acuerdo de aprobación en sesión plenaria de fecha 20 de junio de 2006, computándose los plazos desde la desafectación de la vía pecuaria en vez de la fecha de aprobación definitiva del plan parcial.

Queda incorporado su expediente con la rectificación anteriormente expresada, el compromiso específico de plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades, que es del siguiente tenor:

Desarrollo Total: 2 años.

Desarrollo parcial:

Iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación: 6 meses.

Proyecto de reparcelación: 6 meses.

Ejecución de obras de urbanización: 1 año.

Dentro del Plan Parcial en el apartado de plan de etapas se establecía: plazo total de ejecución: 12 años.

En el apartado de formulación y presentación de documentación complementaria:

Constitución de la Junta de compensación: 1 mes.

Redacción de los estatutos y bases: 1 mes.

Proyecto de compensación: 6 meses.

Proyecto de urbanización: 6 meses.

Ante la falta de determinación por el promotor del plazo para la presentación del proyecto de urbanización se ha transcrito el plazo indicado con motivo de la tramitación del plan parcial.

En cuanto a los gastos estimados totales que la urbanización implica:

Se acompaña una fotocopia del apartado Resumen económico de ordenación del plan parcial, donde no se desglosan los costes de urbanización + gastos de gestión por unidades de ejecución con lo que se desconoce el presupuesto estimado de gastos totales de urbanización de esta unidad (determinación exigida por el artículo 130,2A e) de la LOUA que establece (para el supuesto de que la iniciativa para el establecimiento del sistema se presente por personas propietarias que representen más del 50% de la superficie de la unidad) que los estatutos y las bases de actuación del sistema, que contendrán, además de las determinaciones que se establezcan reglamentariamente, las siguientes: presupuesto estimado de gastos totales de la urbanización.

Conclusión: En el documento de subsanación de deficiencias de fecha de 10 de julio de 2019, se contempla el presupuesto de los gastos estimados totales que la urbanización de esta unidad de ejecución implica debidamente desglosado, por lo que se da por subsanada la deficiencia.

En cuanto a la justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa:

Vista la documentación aportada por el solicitante (documento 8 y 9), se considera que tal solvencia no se encuentra acreditada, pues simplemente se incorpora una relación de trabajos encargados haciendo referencia a la entidad contratante y a los metros cuadrados de esos sectores, polígonos o unidades, no significando con ello que los trabajos ejecutados hayan sido a satisfacción de la entidad contratante. Además no se acompaña certificado de buena ejecución de los trabajos ni se acude a cualquier otro medio de acreditación de tales circunstancias, haciendo una declaración de la notoriedad y publicidad en cuestiones de solvencia de la entidad HARRI HEGOALDE 2 SA, circunstancias que deben ser acreditada su suficiencia mediante documentación a esta Administración por cualquier medio válido en derecho, sin perjuicio de la decisión que se adopte por el órgano resolutorio con su superior criterio.

En el documento de subsanación de deficiencias de fecha de 10 de julio de 2019 se aporta la información del Registro Mercantil de Córdoba expedida con fecha de 9 de julio de 2019, en la que se indican los datos de inscripción de la sociedad HARRI HEGOALDE 2 SA y las actividades que constituyen su objeto social exclusivamente.

En el documento de subsanación se argumenta:

En cuanto a la falta de acreditación de la solvencia económica del promotor, se afirma una vinculación con el BBK BANK CAJA-SUR SAU.

En cuanto a la falta de acreditación de la solvencia técnica de la iniciativa se realiza una remisión al currículo profesional de Ecurbe Gestión SL aportado con motivo de la iniciativa para el establecimiento del Sistema de Compensación en la Unidad de Ejecución 1 del Plan parcial 1-5A La Emiliana.

Leídos los antecedentes obrantes en esta administración. y partiendo de que la justificación de la solvencia económica y financiera corresponde al promotor de la iniciativa, la argumentación ni los documentos aportados con la subsanación del deficiencias acreditan la justificación de la solvencia económica y financiera de la iniciativa que debe realizar el promotor de la iniciativa, sin perjuicio de decisión que se adopte por el órgano resolutorio con su superior criterio.

Respecto a la solvencia técnica de la iniciativa de conformidad con el artículo 28.2 de la Ley 39/2015, la deficiencia se da por subsanada.

En cuanto a las garantías económicas para el desarrollo de los trabajos:

De conformidad con el artículo 130.1 c) y 2 g) de la LOUA en la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación son las personas propietarias de terrenos las que deben aportar una garantía económica para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

Vista la documentación aportada como 5.2 denominado documento de garantía del 7%, iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, en el que se especifica que: "el compareciente se obliga a prestar garantía económica a favor de la Junta de compensación proporcional a la cuota de participación de la misma y que se materializa en la finca registral indicada ..." (Finca Registral 16093). Este documento no deja de ser una declaración de voluntad del representante legal de la entidad que promueve la iniciativa en una redacción conforme con el artículo que exige tal garantía económica, pero no supone su aportación, si bien aporta la valoración de su finca hecha por una empresa especializada en tasaciones, a los efectos ello no supone la constitución de un derecho real que grave la finca. Tampoco se aporta garantía económica por otro medio válido en derecho.

En el documento de subsanación de deficiencias de fecha de 10 de julio de 2019, no se aporta ningún documento respecto a la garantía exigida por el artículo 130.2.A.g), resultando que la constitución de garantías económicas obedece al cumplimiento de una obligación legal.

El promotor de la iniciativa presenta una tasación de la finca 16.093 del Registro de la Propiedad de Pozoblanco con la iniciativa por importe de 729.793,85 euros, realizada por IBERTASA con fecha de 22 de mayo de 2017, esta finca constituye el 87,24% de la superficie de la unidad de ejecución, la garantía económica exigida asciende a 52.500 euros, según el estudio económico del plan parcial todos los propietarios que componen la junta de compensación gozan de la suficiente solvencia para acometer las obras de urbanización.

En cuanto a la solidaridad de beneficios y cargas:

Se advierte una incoherencia por el Departamento de Urbanismo entre el valor establecido en el artículo 9.4 de los Estatutos para la adquisición de los terrenos de suelo inicial de aquellos propietarios que no hayan suscrito la iniciativa, el cual se establece en 25 €/m² suelo y el valor que resulta en la tasación aportada de la finca registral 16093, en el que se refleja un valor unitario de 44,97 €/m² suelo, estimándose este último más próximo al valor real de mercado.

En el Proyecto de Estatutos remitido con fecha de 10 de julio de 2019, la redacción del artículo 9 no ha sido modificada en ninguno de sus apartados, vista la argumentación aportada y teniendo presente que las prescripciones del Reglamento de Gestión Urbanística son de aplicación subsidiaria a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y siendo la misma de preferente aplicación se admite la argumentación esgrimida y se toma conocimiento de las cantidades incorporadas en el borrador de estatutos presentado el 20 de junio de 2018.

En cuanto a la redacción:

Artículo 4 apartado 2 a) de los estatutos, el plazo de alegaciones de 20 días según la argumentación incorporada en la parte de este informe dedicada al procedimiento debe elevarse a un mes.

Esta deficiencia ha sido subsanada en el proyecto de estatutos remitido con fecha 10 de julio de 2019.

Artículo 13 apartado 2 y 3 de los estatutos, no tiene sentido.

En el proyecto de estatutos, emitidos con fecha de 10 de julio de 2019, el apartado 2 y 3 de dicho artículo ha sido suprimido, quedando subsanado.

Artículo 19.1 de los estatutos, en materia de plazos no está coordinado con el artículo 17.5.

En el proyecto de estatutos remitidos con fecha de 10 de julio de 2019, se ha modificado la redacción del plazo de convocatoria en consonancia con el asignado en el artículo 17.5 de dichos estatutos.

Artículo 19.3, con las convocatorias no se envía la documentación complementaria que constituye los puntos del orden del día. Además en el artículo 19.4, se indica que para ver memorias, cuentas de ejercicios anteriores y presupuesto, estarán a disposición en el domicilio social, sin que resulte una obligación.

En el proyecto de estatutos remitidos con fecha de 10 de julio de 2019, se ha modificado la redacción del artículo 19.3 con su remisión al artículo 19.5, aclarándose los términos de la remisión de la documentación complementaria de los temas que constituyen el orden del día, que será remitida junto con la convocatoria.

Artículo 23.2, se restringe el derecho de voto al representante de la administración actuante en la Junta de Compensación, restricción que no viene amparada en el artículo 134.4 de la LOUA, por lo que se podrían vulnerar los derechos de este Ayuntamiento como Administración actuante.

En el Proyecto de Estatutos remitidos con fecha de 10 de julio de 2019, se ha modificado la redacción del artículo 23.2 atribuyendo derecho de voz y voló a esta Administración.

En lo referente al artículo 23.4 de los Estatutos, en materia de elección de miembros del Consejo Rector, se exige mayoría simple para su designación y en el artículo 21.4, se exige mayoría de 2/3 de las cuotas presentes o representadas en la asamblea general.

En el Proyecto de Estatutos remitidos con fecha de 10 de julio de 2019, se ha modificado la redacción del artículo 21.4 suprimiéndose de los supuestos de quóruns especialmente reforzados los siguientes:

23.4: Nombramiento de los miembros del Consejo Rector.

29.1: Nombramiento del Presidente del Consejo Rector.

31: Nombramiento del Vicepresidente del Consejo Rector.

33: Nombramiento del Secretario del Consejo Rector.

Queda subsanada la discrepancia de quóruns apreciada.

En el artículo 27.3, hay un errata siendo la redacción: "a requerimiento de los socios y de los órganos urbanísticos competentes, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del libro de actas".

En el Proyecto de Estatutos remitidos con fecha de 10 de julio de 2019, no se ha modificado la redacción del artículo 27.3, si bien es cierto, que la omisión de la preposición no modifica el sentido de la frase.

Artículo 29. La forma y plazos se remite al art. 23, cuando éste artículo no habla de plazos ni de quórum. Dicha remisión debería haberse efectuado al art. 21.4. Igual circunstancia se plantea respecto al artículo 31 y al artículo 33.

En el Proyecto de Estatutos remitidos con fecha de 10 de julio de 2019, se ha modificado la redacción del artículo 29.1, realizando una remisión al plazo de cuatro años de duración del cargo del artículo 24.

En cuanto al artículo 35 de los estatutos, respecto al nombramiento del gerente, hace una remisión a la forma y período que el nombramiento del Presidente, sin encontrarse el período determinado en el artículo 29 y existiendo contradicción en el quórum en-

tre los artículos 23 y 21.4.

No ha sido modificada su redacción en el documento de subsanación de deficiencias, pero a la vista de la remisión efectuada al nombramiento del Presidente opera igual forma y plazo establecido en el artículo 24 de los Estatutos.

La redacción dada al artículo 43.1 de los Estatutos, en cuanto a la constitución de garantía en los supuestos de suspensión, es más restrictiva que el tenor literal del artículo 117 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común.

En el Proyecto de Estatutos remitidos con fecha de 10 de julio de 2019, se ha modificado la redacción de este artículo para adecuarlo a la norma, por lo que se considera subsanada la deficiencia.

La redacción dada en el artículo 44.1 de los estatutos, establece un plazo de 15 días hábiles desde la notificación para la impugnación de los acuerdos de la Asamblea, reconociendo que la resolución se deberá adoptar en un plazo de 3 meses, según la redacción del artículo 122.1 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común, el plazo para la interposición del recurso de alzada es de 1 mes para actos expesos y en actos presuntos en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

En el Proyecto de Estatutos remitidos con fecha de 10 de julio de 2019, se ha modificado la redacción de este artículo para adecuarlo a la norma, por lo que se considera subsanada su deficiencia.

Respecto de las Bases de Actuación:

En la base 12ª apartado 1, la referencia debe hacerse al artículo 42.2 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común.

En el Proyecto de Estatutos y Bases remitidos con fecha de 10 de julio de 2019, se ha modificado la redacción de este artículo para adecuarlo a la norma, por lo que se considera subsanada la deficiencia.

En fecha 20 de septiembre de 2019, y con núm. de registro de entrada 12625, tiene entrada en esta Administración escrito de Manuel Mellado Corriente, documento justificativo de información económica financiera de la empresa Harri Herrogalde 2 SA, como sociedad integrante del grupo Kutxabank y del que forman parte entre otras las siguientes sociedades: CajaSur banco SAU, Grupo FINECO, Kutxabank Gestión SGIIC SAU, Norbolsa Sociedad de Valores y Bolsa SA, Kutxabank Empréstitos SAU, Kartera 1, Grupo Harri y Compañías de Seguro Kutxabank Aseguradora y Kutxabank Vida y Pensiones, comunicación que redundaba en la solvencia económica y financiera de la iniciativa.

Considerando el artículo 130.2 g) de la LOUA, en el supuesto previsto de la letra c), las garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores, en cuantía al 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

Considerando que la garantía es un requisito de la formalización de iniciativa, entiendo que el momento procedimental de su presentación, es con la aprobación del establecimiento del sistema, aunque la norma no especifica si con la aprobación inicial o definitiva de referido establecimiento, si bien es verdad que la exigibilidad de la garantía económica no es un requisito esencial de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, ni este momento es el momento procedimental de su constitución, pudiendo concurrir circunstancias que determinarían la falta de validez de lo actuado en la fase de establecimiento del sistema de constituirse en otro momento del procedimiento, correspondiendo

al órgano competente pronunciarse sobre tal aplazamiento.

Si bien es cierto que la norma no establece la forma de prestación de tal garantía económica, y por el equipo redactor se ha comentado, que existen dificultades graves para constituir tal garantía, ante la negativa de las entidades bancarias para otorgar avales, es por lo que excepcionalmente se podría trasladar el momento de la constitución formal de la garantía al momento de otorgamiento de la escritura de constitución de la junta de compensación, pero condicionando la validez del acuerdo de aprobación definitiva del establecimiento del sistema y aprobación de estatutos y bases a la ratificación de tal garantía en la escritura de constitución de la Junta de Compensación y en cuanto en la documentación inicialmente aportada queda manifestada la voluntad de propietarios de constituir tal obligación mediante garantía real y de la documentación aportada se acredita la suficiencia de medios.

Respecto de la iniciativa para el establecimiento del Sistema y de los requisitos esenciales que deben contener los estatutos y las bases de ejecución con relación a las prescripciones contenidas en los artículos 166 y 167 del referido reglamento, esta Secretaría considera que pueden ser incorporadas durante la tramitación administrativa de la iniciativa para el establecimiento del sistema y siempre antes de la aprobación definitiva.

Se consideran cumplidas, con carácter general las previsiones del artículo 130 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y las circunstancias y determinaciones de los artículos 166 y 167 del Reglamento de Gestión urbanística, sin perjuicio del pronunciamiento del órgano competente, sobre el aplazamiento de la garantía económica al momento de otorgamiento de la escritura de constitución de la junta de compensación y sobre la posibilidad de condicionar la validez y eficacia de la aprobación definitiva del establecimiento del sistema de compensación y la aprobación de los estatutos y base de actuación a la ratificación de la obligación de garantía real en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Vistos los antecedentes y el informe jurídico precedentes, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, adoptó los siguientes acuerdos:

Primero. Aprobar inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación de la UE-2 del PP-R1, para el establecimiento del Sistema de Actuación Urbanística por Compensación.

Segundo. De acuerdo con la solicitud de los promotores y visto informe de la Secretaría Municipal, admitir excepcionalmente trasladar el momento de la constitución formal de la garantía, al momento de otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, pero condicionando la validez del acuerdo de Aprobación Definitiva del establecimiento del Sistema y Aprobación de Estatutos y Bases a la constancia de tal garantía en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Planteando en fases posteriores del procedimiento las observaciones o condicionantes que procedan, de acuerdo con el informe emitido.

Tercero. Proseguir la tramitación del expediente procediendo, de acuerdo con el artículo 131.2 de la LOUA, a realizar el trámite de información pública, por plazo mínimo de un mes, con notificación a las personas propietarias afectadas que no hayan suscrito la iniciativa

Cuarto. Respecto a las deficiencias no sustanciales comunicadas por esta Administración, al tratarse de pequeñas omisiones y errores de hecho que en nada desvirtúan las circunstancias o determinaciones esenciales, deben ser subsanadas durante la tramitación administrativa de la iniciativa para el establecimiento del

Sistema y siempre antes de la aprobación definitiva.

Quinto. Notificar el presente acuerdo a todos los interesados y dar traslado al Concejal Delegado de Obras y Urbanismo y a la Oficina Técnica de Obras, para su conocimiento y efectos oportunos.

Se incorpora como anexo el Proyecto de Estatutos y de las Bases de Actuación del PPR1 de Pozoblanco de conformidad con el artículo 161.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL PLAN PARCIAL R-1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE POZOBLANCO

INDICE

CAPÍTULO PRIMERO: DE LAS 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 SEGUNDO: DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

ARTÍCULO 8. MIEMBROS DE LA JUNTA

ARTÍCULO 9. OPCIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO A LA PARTICIPACIÓN EN LA GESTIÓN DEL SISTEMA

ARTÍCULO 10. INCORPORACIÓN DE URBANIZADOR

ARTÍCULO 11. TRANSMISIÓN DE BIENES Y DERECHOS

CAPÍTULO TERCERO: DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

ARTÍCULO 12. CONTENIDO DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN

ARTÍCULO 13. QUÓRUM DE LA ASAMBLEA CONSTITUTIVA

CAPÍTULO CUARTO: DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

ARTÍCULO 14. DERECHOS

ARTÍCULO 15. OBLIGACIONES

CAPÍTULO QUINTO: DE LOS ÓRGANO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

SECCIÓN PRIMERA: ENUMERACIÓN

ARTÍCULO 16. ENUMERACIÓN

SECCIÓN SEGUNDA: DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO 17. LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO 18. FACULTADES DE LA ASAMBLEA

ARTÍCULO 19. CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA

ARTÍCULO 20. CONSTITUCIÓN DE LA ASAMBLEA

ARTÍCULO 21. ADOPCIÓN DE ACUERDOS

ARTÍCULO 22. ACTAS

SECCIÓN TERCERA: DEL CONSEJO RECTOR

ARTÍCULO 23. COMPOSICIÓN Y CARÁCTER DEL CONSEJO RECTOR

ARTÍCULO 24. DURACIÓN DEL CARGO DE CONSEJERO

ARTÍCULO 25. FACULTADES DEL CONSEJO

ARTÍCULO 26. REUNIONES DEL CONSEJO RECTOR

ARTÍCULO 27. ACTAS DEL CONSEJO RECTOR

ARTÍCULO 28. PUBLICIDAD DE LOS ACUERDOS DEL CONSEJO

SECCIÓN CUARTA: DEL PRESIDENTE

ARTÍCULO 29. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE

ARTÍCULO 30. FUNCIONES

SECCIÓN QUINTA: DEL VICEPRESIDENTE

ARTÍCULO 31. NOMBRAMIENTO DE VICEPRESIDENTE

ARTÍCULO 32. FUNCIONES
SECCIÓN SEXTA: DEL SECRETARIO
ARTÍCULO 33. NOMBRAMIENTO DE SECRETARIO
ARTÍCULO 34. FUNCIONES
SECCIÓN SÉPTIMA: DEL GERENTE
ARTÍCULO 35. NOMBRAMIENTO DE GERENTE
ARTÍCULO 36. FUNCIONES
CAPÍTULO SEXTO: DE LOS MEDIOS ECONÓMICOS Y REGLAS PARA LA EXACCIÓN DE LAS CUOTAS
ARTÍCULO 37. CLASES
ARTÍCULO 38. APORTACIÓN DE LOS TERRENOS Y DERECHOS
ARTÍCULO 39. CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS
ARTÍCULO 40. CUANTÍA Y PAGO
ARTÍCULO 41. DE LOS GASTOS ANTICIPADOS
ARTÍCULO 42. DE LA CONTABILIDAD
CAPÍTULO SÉPTIMO: DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS CONTRA ACUERDOS DE LA JUNTA
ARTÍCULO 43. EJECUTIVIDAD DE LOS ACUERDOS
ARTÍCULO 44. CLASES DE RECURSOS
CAPÍTULO OCTAVO: DE LA LIQUIDACIÓN Y DISOLUCIÓN DE LA JUNTA
ARTÍCULO 45. LIQUIDACIÓN Y DISOLUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
BASE PRIMERA: ÁMBITO TERRITORIAL
BASE SEGUNDA: FINALIDAD DE LAS BASES
BASE TERCERA: LAS BASES COMO TÉCNICA REDISTRIBUTIVA
BASE CUARTA: OBLIGATORIEDAD
BASE QUINTA: VALORACIÓN DE FINCAS APORTADAS
BASE SEXTA: FINCAS A EXPROPIAR Y SU VALORACIÓN
BASE SÉPTIMA: VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS. SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS
BASE OCTAVA: VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE
BASE NOVENA: CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DEL URBANIZADOR
BASE DÉCIMA: CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
BASE UNDÉCIMA: PLAZOS Y FORMAS DE PAGO DE CUOTAS
BASE DUODÉCIMA: EXPROPIACIÓN O REPARCELACIÓN FORZOSA POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES
BASE DECIMOTERCERA: ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA
BASE DECIMOCUARTA: RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
BASE DECIMOQUINTA: AFECCIÓN REAL DE LOS TERRENOS
BASE DECIMOSEXTA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES
BASE DECIMOSÉPTIMA: DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS
BASE DECIMOCTAVA: CUANTÍA Y FORMA DE LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES
BASE DECIMONOVENA: MOMENTO Y CRITERIOS DE LA ADJUDICACIÓN
BASE VIGÉSIMA: COMPENSACIÓN EN METÁLICO EN LA ADJUDICACIÓN
BASE VIGÉSIMOPRIMERA: MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE

LOS TERRENOS

BASE VIGÉSIMOSEGUNDA: CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

BASE VIGÉSIMOTERCERA: TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS

Capítulo I

De las disposiciones generales

Artículo 1. Denominación

1. Para la ejecución de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial R-1 de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco se constituye la correspondiente Junta de Compensación con personalidad jurídica propia, naturaleza administrativa y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus objetivos y fines, y que se regulará por sus propios Estatutos particulares.

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

3. La modificación de los presentes Estatutos requerirá el acuerdo favorable de las 2/3 partes de las cuotas presentes o representadas en la Asamblea General, y deberá ser aprobada por el Ayuntamiento de Pozoblanco.

Artículo 2. Domicilio

1. El domicilio de la Junta se establece en Córdoba, Avenida del Brillante 136, CP 14012 (oficinas NEINOR)

2. La Asamblea General, en acuerdo adoptado por mayoría de las 2/3 de las cuotas presentes o representadas, podrá trasladar dicho domicilio dentro del término municipal, dando cuenta al Ayuntamiento de Pozoblanco y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3. Objeto y fines

La Junta tendrá por objeto la reparcelación y urbanización de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial R-1 de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco. En razón a ello, los fines principales de la Junta de Compensación serán los siguientes:

1. Redactar, impulsar los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, y aprobar éste último a salvo de su ratificación por el Ayuntamiento de Pozoblanco, asumiendo frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

2. Asumir frente al Ayuntamiento de Pozoblanco la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización, que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación establecen.

3. Ofertar a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa la adquisición de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 2 A. d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Ofertar a los propietarios la posibilidad de compensar los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa en los términos que prevé el apartado siguiente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 2 A. e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Proceder a la reparcelación forzosa o solicitar del Ayuntamiento de Pozoblanco el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de Compensación de los terrenos de aquellos propietarios que al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica no se hayan adherido a la

misma o de los que, habiéndose adherido, incumplan sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6. Determinar la forma en que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2.A)f) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que será proporcional a la superficie o número de metros cuadrados de la parcela o cuota indivisa que se aporta en relación con la totalidad de las comprendidas en 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 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.

7. Ejecutar a su cargo las obras de urbanización que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación establecen.

8. Recabar el auxilio del Ayuntamiento de Pozoblanco para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

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

10. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Pozoblanco las obras de urbanización, las instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el Plan y Proyecto de Urbanización, para su mantenimiento por la entidad municipal.

11. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Pozoblanco el 10% del aprovechamiento, ya urbanizado, correspondiente a esa Administración, llevando a cabo todas las operaciones necesarias para la efectividad de tal cesión.

12. Aportar los terrenos a la Junta de Compensación, sin que ello presuponga la transmisión de la propiedad sino la facultad de disposición con carácter fiduciario quedando afectos los terrenos al cumplimiento de los deberes legales y a las obligaciones inherentes al dicho proceso, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

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

14. Adquirir, poseer, gravar y enajenar los terrenos afectados por la actuación.

15. Gestionar, representar y defender los intereses comunes de sus miembros ante cualquier Autoridad u Organismos del Estado, la Provincia o el Municipio o de 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 sus fines.

16. Adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

17. Exigir, en su caso, de las empresas que presten sus servicios –salvo en la parte que según la normativa aplicable deban soportar los usuarios- el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 113.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

18. Solicitar y gestionar la obtención de los beneficios fiscales del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles previstos en la normativa aplicable, así como cualesquiera otros que resultaren proceden-

tes.

19. Y, en general, ejercitar cuantas actividades o derechos le correspondan según estos Estatutos y demás disposiciones aplicables.

Artículo 4. Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa

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

2. En el ejercicio de la función de control y fiscalización corresponde al Ayuntamiento de Pozoblanco:

a. Dictaminar favorablemente y someter al órgano competente para que éste, en el plazo de un mes, eleve al órgano competente de la Corporación, 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 otorgándoles el plazo de un mes durante el cual los propietarios no promotores podrán formular alegaciones y habrán de ejercitar la opción a que se refiere el artículo 129.3 LOUA, con la advertencia a los mismos de que el sistema continuará en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación respecto de los propietarios que no efectúen opción alguna dentro del plazo concedido.

b. Aprobar definitivamente los referidos Estatutos y Bases, y aquellas modificaciones que se acordaren por la Asamblea General, de conformidad con las normas sustantivas y procesales vigentes.

c. Designar el representante de la administración actuante en la Junta de Compensación.

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. Resolver los recursos administrativos formulados contra los acuerdos de la Junta, de conformidad con las normas sustantivas y procesales vigentes, y que agotarán la vía administrativa.

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

g. Proteger la legalidad urbanística en la ejecución de las obras de urbanización.

h. Ejercer la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de Compensación respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones en los casos que legalmente resulte procedente, de conformidad con las normas sustantivas y procesales vigentes. Corresponderá al Ayuntamiento de Pozoblanco, a través de sus órganos competentes:

a) 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 referirlo a la reparcelación forzosa.

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

i. 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 fuera preciso.

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. Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación.

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

Artículo 5. Delimitación

La unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial R-1 de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco se encuentra ubicado en el centro urbano de Pozoblanco, y sus límites son los siguientes:

- Al Norte, Sur y Este, con terrenos clasificados como "Suelo Urbano Consolidado", según la clasificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y las Normas Subsidiarias de Pozoblanco, incluidos dentro del ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Parcial R-1,

- Al Oeste con terrenos clasificados como "Suelo Urbanizable Sectorizado", según la clasificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y las Normas Subsidiarias de Pozoblanco, incluidos dentro del ámbito de actuación del Plan Parcial I-1 "San Gregorio".

Artículo 6. Duración

La duración de la Junta de Compensación 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 al Ayuntamiento de Pozoblanco y el importe de las compensaciones en 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 de Compensación

Artículo 8. Miembros de la Junta

1. La Junta de Compensación estará formada por las siguientes personas o entidades:

a) Los propietarios de suelo que, representando más del 50% de la superficie de la Unidad de Ejecución, se constituyan en promotores de la Junta de Compensación.

b) Las personas físicas o jurídicas que sean propietarios de las fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución delimitada en el artículo 5 de los presentes Estatutos, o de cualesquiera de sus participaciones indivisas, y que expresen su voluntad de integrarse a ella durante el período de información pública antes de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Pozoblanco del Proyecto de Estatutos y Bases o en el plazo de un mes a partir de la notificación personal del acuerdo de dicha aprobación. La incorporación se solicitará por escrito a través del Ayuntamiento de Pozoblanco, 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.

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

2. También formará parte de la Junta un representante del Ayuntamiento de Pozoblanco, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 134.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o el ti-

tular 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, ésta última se efectuará en la forma que establece el artículo 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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.

5. 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.

6. De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados o si el nudo 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, solicitar la expropiación de la finca o fincas de que se trate o aplicar la reparcelación con carácter forzoso sobre estos terrenos.

7. La titularidad controvertida de cualquiera de las fincas de origen incluidas en la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial R-1 vendrá determinada por la constancia registral de la correspondiente anotación preventiva de demanda de propiedad. En tal caso, 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. Sin perjuicio de lo anterior, y siempre que el litigio obtenga resolución firme favorable al que reclamare el dominio antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, el que sea declarado propietario legítimo tendrá la condición de miembro de pleno derecho de la Junta de Compensación, asumiendo las obligaciones y derechos que sean inherentes a esta condición, cesando, en su caso, en esta cualidad el que constare como titular registral de la finca litigiosa.

8. 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.

9. Los titulares de cargas o gravámenes inscritos, será notificados del proyecto de reparcelación que se elabore pudiendo formular alegaciones durante el período de deliberación establecido para los propietarios en el artículo 101 LOUA.

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

1. Los propietarios, hayan o no suscrito la iniciativa, que aporten sus fincas originarias o cualesquiera de sus participaciones indivisas, debiendo optar entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2 A. a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Asimismo, en aplicación del artículo 130.2 A) e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el seno de la Asamblea General de la Junta de Compensación se procederá a efectuar una oferta de compensación de costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, a

razón de 29,37 € el metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo bruto, y que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

3. La opción referida en el apartado anterior se ejercitará en el período de información pública, tras la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129.3 a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Durante el período de información pública al que hace referencia el apartado anterior, los propietarios o copropietarios que, no habiendo suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, 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 25 € por metro cuadrado de suelo inicial aportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El aceptante de la oferta lo comunicará a la Administración actuante, a los promotores de la iniciativa en el domicilio social de la Junta de Compensación, perfeccionándose la compraventa con 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, quienes acrecerán el mismo en proporción a sus respectivos derechos originarios.

5. Aquellos propietarios o copropietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema pueden solicitar la expropiación de sus terrenos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 2 A b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6. Dicha solicitud se deberá comunicar en el período de información pública, tras la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 3 b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

7. Aquellos propietarios o copropietarios que no hubieran efectuado opción alguna de las previstas en los apartados 3 y 4 de este artículo dentro del plazo concedido de información pública, quedarán sujetos a régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129 4 y 130 2 A c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Estos propietarios podrán aceptar la oferta de compensación de los costes de urbanización y gestión mediante cesión de terrenos edificables, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2.A)e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 10. Incorporación de urbanizador

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación el urbanizador que haya de participar con los propietarios en la gestión y financiación de la unidad de ejecución.

2. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona.

3. La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo siempre que la iniciativa para el establecimiento del sistema sea solicitada por propietarios o copropietarios que representen más del 50% de la superficie incluida en la Unidad de Ejecución, o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la empresa de los compro-

misos que al respecto se establezcan y la adopción del acuerdo con el voto favorable de la mayoría de las 2/3 de las cuotas de la Junta.

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

5. 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 voto favorable de la mayoría de las 2/3 de las cuotas de la Junta, y ello siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 11. Transmisión de bienes y derechos

1. La incorporación de los titulares dominicales a la Junta no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles. Sin embargo los correspondientes terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con anotación marginal en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 19 del Real Decreto 1093/97.

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

3. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios o copropietarios 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. El procedimiento expropiatorio es el establecido en la legislación urbanística para actuaciones aisladas en suelo urbano, y en cuanto a la valoración se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

4. El aprovechamiento urbanístico que adquiera la Junta de Compensación 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 o copropietarios iniciales de suelo que satisfagan en dinero sus obligaciones, que acrecerán tal aprovechamiento en proporción a sus respectivos derechos originarios.

5. 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 de Compensación 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 12. Contenido de la escritura de constitución

1. Determinados en forma definitiva los elementos personales de la Junta, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la entidad dentro del plazo que fije el Ayuntamiento de Pozoblanco, 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 convocato-

ria.

2. En la escritura de constitución se hará constar:

a. Relación de los propietarios, copropietarios y, en su caso, agentes urbanizadores.

b. Relación de las fincas de que son titulares, o de sus cuotas indivisas.

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

d. Acuerdo de constitución.

3. Los interesados que no otorguen su escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo que a tal efecto señale la Asamblea constitutiva, que no podrá ser superior a un mes. Transcurrido el mismo sin que lo hubieren hecho se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación.

4. Se trasladará al Ayuntamiento de Pozoblanco copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, para la adopción, si procede, del acuerdo aprobatorio.

5. Aprobada por el Ayuntamiento de Pozoblanco la constitución, ésta elevará el acuerdo por ella adoptado, junto a la copia autorizada de la escritura, a la Comisión Provincial de Urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 13. Quórum de la Asamblea Constitutiva

1. Para la celebración de la Asamblea a que se refiere el artículo 12.1 de los presentes Estatutos se requerirá la presencia, personal o representada, de los propietarios o copropietarios titulares de terrenos, ya sean entidades, personas físicas o jurídicas, sitos en la Unidad de Ejecución incorporados a la Junta, que representen más del 50% de la superficie incluida en la Unidad de Ejecución.

Capítulo IV

De los derechos y obligaciones de los miembros

Artículo 14. Derechos

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

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

2. Presentar proposiciones y sugerencias.

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

4. Recibir, según el Proyecto de Reparcelación aprobado por la Asamblea General y por la Administración actuante, las fincas o cuotas indivisas que por compensación les correspondan, guardando la misma proporción resultante de las cuotas de participación de que sea titular, sin perjuicio de las compensaciones eco-

nómicas que proceda por diferencias entre aportación y adjudicación.

5. 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 cualquiera otra causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Junta; y todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de esta última.

6. Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones señalados en los presentes Estatutos y en su caso en los pertinentes acuerdos de la Asamblea General.

7. 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 acuerde en la Asamblea General.

8. Participar en el haber social de la Junta en el momento de la liquidación.

9. Cuantos derechos les correspondan según el ordenamiento jurídico vigente.

10. En particular, los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación que se encuentren en la situación jurídica de reparcelación forzosa, tendrán el derecho a deliberar y formular alegaciones respecto del Proyecto de Reparcelación y otro tanto en el expediente de liquidación definitiva, y a formular los recursos administrativos y jurisdiccionales que derivan de su condición de interesado.

Artículo 15. Obligaciones

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

1. 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.

2. Señalar un domicilio y sus cambios, a efectos de notificaciones, para constancia de la Secretaría de la Junta. Se entenderá como bien dirigida cualquier comunicación hecha por la Junta al domicilio que de cada socio figure en el Libro-Registro.

3. Abonar los gastos que ocasione el funcionamiento de la Junta, honorarios por redacción de los instrumentos de planeamiento Plan de Sectorización y Plan Parcial que procedan y de los Estatutos y Bases de Actuación de la entidad, de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, costos de las obras de urbanización y, en general, todos los que origine el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto la Asamblea General fijará las cuotas que sean precisas. No obstante, respecto de los propietarios o copropietarios que opten por el pago de sus obligaciones urbanísticas y de gestión en especie, así como los reparcelados forzosamente, su participación en estos gastos se computará al determinar el aprovechamiento resultante que les corresponda. El incumplimiento de esta obligación, y de los demás deberes legales, producirá la reparcelación forzosa del propietario incumplidor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Prestar la garantía económica que le corresponda que no podrá ser inferior en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar, que no podrá ser inferior en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar, en proporción a su cuota de participación para el desarrollo de los trabajos en los términos previstos en el artículo 130.2.A)g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Cumplir los acuerdos adoptados conforme a los presentes

Estatutos y las obligaciones que dimanen de la actuación urbanística, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

6. Notificar a la Junta, dentro del mes siguiente a su producción, la transmisión de la totalidad o parte de la propiedad de que sea titular dentro de la Unidad de Ejecución.

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

8. Conferir expresamente a la Junta el poder fiduciario de disposición sobre las fincas de que sean propietarios.

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

Capítulo V

De los órganos de la Junta de Compensación

Sección 1ª: Enumeración

Artículo 16. Enumeración

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

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

Sección 2ª: De la Asamblea General

Artículo 17. La Asamblea General

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

2. Será presidida por el Presidente del Consejo Rector, actuando de Secretario también el que lo sea del Consejo y estará formada por las personas físicas o jurídicas incorporadas a la Junta.

3. Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

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

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

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

5. Con carácter extraordinario, podrá reunirse cuando lo acuerde el Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten al menos el 10% 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, también hábiles. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente del Consejo Rector, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

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

Artículo 18. Facultades de la Asamblea

Son facultades de la Asamblea las siguientes:

1. La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, salvo el representante del Ayuntamiento de Pozoblanco, decidiendo sobre la remuneración o no de los cargos de Secretario y Gerente.

2. La aprobación del presupuesto de cada ejercicio y del nom-

bramiento de censores de cuentas.

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

4. La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.

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

6. Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y actualizar su formalización.

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

8. Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras en los términos previstos en el artículo 9 de los presentes Estatutos o, en otro caso, determinar la empresa o empresas que ejecutarán las obras de urbanización a propuesta del Consejo Rector o incluso acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarias de la misma. La adopción de este acuerdo requerirá la mayoría de las 2/3 de las cuotas presentes o representadas.

9. Redactar el Proyecto de Urbanización de la totalidad de la unidad de ejecución o de alguna de sus fases y presentarlo ante los órganos competentes para su ulterior tramitación conforme a la Ordenanza Municipal.

10. Aprobar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución y presentarlo ante los órganos competentes para su ulterior tramitación conforme a lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

11. La edificación de los solares resultantes, en su caso.

12. La solicitud al órgano urbanístico actuante para que proceda a la expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta, o bien proceder a la reparcelación con carácter forzoso, tal y como se dispone en el artículo 135.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

13. Delegar expresamente en el Consejo Rector la gestión de todas las facultades reconocidas a favor de la Junta.

14. 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 la legislación vigente.

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

Artículo 19. Convocatoria de la Asamblea

1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector mediante carta certificada remitida a los miembros de la Junta con 15 días de antelación al señalado para la reunión. Con la misma antelación, se fijará un anuncio en el domicilio social.

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

3. En la convocatoria deberá figurar el orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y en caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de 30 minutos, además de lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo.

4. No podrán ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare su urgencia por unanimidad de los miembros de la Junta.

5. En la convocatoria de la Asamblea General ordinaria podrá

indicarse que en el domicilio social se haya a disposición de los socios la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y el Presupuesto para el ejercicio siguiente, sin perjuicio de que esta documentación sea remitida a los junteros junto con la convocatoria, así como cualquier otra que afecte al Orden del Día de la convocatoria de que se trate.

Artículo 20. Constitución de la Asamblea

1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurre, presentes o representados, un número de miembros que representen más del 50% del total de las cuotas de participación.

2. En segunda convocatoria, se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sea el número de miembros asistentes a la misma y las cuotas de participación representadas.

3. Los miembros habrán de asistir personalmente o representados en la forma establecida en el artículo 13.1 de los presentes Estatutos. Las personas jurídicas deberán designar una sola persona en su representación.

Artículo 21. Adopción de acuerdos

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

2. Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector.

3. Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de las cuotas de participación presentes o representadas, sin perjuicio de la concurrencia de quóruns especialmente reforzados en los casos expresamente previstos en estos Estatutos y en las Bases de Actuación.

4. Son supuestos de quóruns especialmente reforzados, en los que se precisa el acuerdo favorable de las partes de las cuotas presentes o representadas de la Asamblea General, los siguientes:

- Artículo 1.3 de los Estatutos: Modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación.
- Artículo 2.2 de los Estatutos: Modificación del domicilio de la Junta de Compensación.
- Artículo 10.3 de los Estatutos: Incorporación del Urbanizador a la Junta de Compensación.
- Artículo 18.8 de los Estatutos: Constitución de sociedades mercantiles para la urbanización.
- Base IV.2: Modificación de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- Base VII.3: Aprobación de servidumbres prediales y derechos personales incompatibles con el planeamiento.
- Base IX.1: Aprobación del convenio de valoración de las aportaciones del urbanizador.
- Base X.2: Contratación de las obras de urbanización.
- Base XIII.5: Acuerdo de enajenación o gravámenes de fincas por la Junta de Compensación.
- Base XVI.2: Aprobación de los criterios de valoración de las fincas resultantes.
- Base XX.3: Aprobación del precio medio de los terrenos para compensación en metálico.

5. 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 22. Actas

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

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

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

4. Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contemplan desde su aprobación y notificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5. 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 la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Sección 3ª: Del Consejo Rector

Artículo 23. Composición y carácter del Consejo Rector

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

2. Estará formado por un Presidente, un Vicepresidente, cinco Vocales elegidos por la Asamblea General, y un Secretario, además de por el representante del Ayuntamiento en calidad de administración actuante, todos ellos con voz y voto.

3. A excepción del Secretario, que puede recaer en persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de miembros de la Junta de Compensación o ser propuestos por ellos cuando de persona jurídica se trate.

4. Los miembros del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General, con el voto favorable de las cuotas que representen la mayoría simple de las presentes o representadas, mediante el sistema de listas cerradas en "candidaturas completas", pudiendo concurrir a la votación tantas candidaturas como postulantes haya.

Artículo 24. Duración del cargo de Consejero

1. La duración del cargo de Consejero será de cuatro años, salvo que antes fuesen removidos por la Asamblea General, renuncien voluntariamente al cargo, fallecieren o quedaran incapacitados por cualquier causa.

2. En el 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.

Artículo 25. Facultades del Consejo

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

2. Son de su competencia los actos siguientes:

- a. Convocar a 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 a cualquiera de los miembros de la Junta.
- f. Nombrar y separar al Gerente de acuerdo con el artículo 33 de estos Estatutos.
- g. Contratar los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las funciones de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.
- h. Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- i. Preparar y presentar a la Asamblea General la Memoria, Balance y el Presupuesto ordinario, así como en su caso los Presupuestos extraordinarios.
- j. Ejercitar cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea, bien con carácter temporal o indefinido.
- k. Cualesquiera otras facultades de gobierno y administración no reservadas expresamente a la Asamblea General.

Artículo 26. Reuniones del Consejo Rector

1. Las reuniones del Consejo se celebrarán cuando el Presidente o, en su caso, el Vicepresidente lo estime oportuno o cuando lo soliciten, por lo menos, dos de sus miembros o el representante de la Administración actuante, y, preferentemente en horario de 8 a 15 horas.
2. La convocatoria la hará el Secretario por carta certificada con 5 días de antelación a la fecha en la que haya de celebrarse, figurando en la misma el día, hora y lugar así como el correspondiente orden del día.
3. El Consejo se considerará válidamente constituido cuando el número de consejeros presentes sea por lo menos de tres o más. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, si bien se podrá delegar en alguno de los restantes miembros por escrito y para cada reunión.
4. Se entenderá válidamente convocado y constituido el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los Consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo.
5. En cada reunión del Consejo, cada Consejero tiene derecho a un voto. En caso de empate dirime el del Presidente.
6. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las actuaciones y recursos que sean procedentes.

Artículo 27. Actas del Consejo Rector

1. De cada sesión del Consejo se levantará el acta correspondiente, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión o en la siguiente.
2. Las actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.
3. A requerimiento de los socios y los órganos urbanísticos competentes, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del Libro de Actas.

Artículo 28. Publicidad de los acuerdos del Consejo

Los acuerdos del Consejo serán notificados a los miembros de la Junta, dándoseles traslado de los mismos en el plazo de 10 días hábiles desde la fecha en que se adopten, quedando a disposición de aquellos en la Secretaría de la Junta los documentos

en que estén interesados.

Sección 4ª: Del Presidente

Artículo 29. Nombramiento de Presidente

1. El Presidente será elegido por la Asamblea General en la forma y por el plazo previsto en el artículo 24 de los presentes Estatutos.
2. No obstante lo anterior, y previo acuerdo de la Asamblea General en la misma forma que su nombramiento, podrá ser prorrogado por idéntico período de tiempo.

Artículo 30. Funciones

1. Son funciones del Presidente:
 - a. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir los acuerdos.
 - b. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y del Consejo Rector, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
 - c. Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
 - d. Ejercer, en la forma que el Consejo determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.
 - e. Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por el Consejo Rector.

Sección 5ª: Del Vicepresidente

Artículo 31. Nombramiento de Vicepresidente

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

Artículo 32. Funciones

- Son funciones del Vicepresidente:
1. Ejecutar todas las facultades que correspondan al Presidente en el caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste.
 2. Sustituir al Presidente en los casos en que éste le delegue sus funciones.
 3. Asistir en función de Consejero a las sesiones del Consejo Rector incluso cuando esté presente el Presidente.

Sección 6ª: Del Secretario

Artículo 33. Nombramiento de Secretario

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

Artículo 34. Funciones

- Son funciones del Secretario:
1. Enviar las convocatorias y asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
 2. Levantar acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, diligenciando al efecto por el Secretario del Ayuntamiento.
 3. Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.
 4. Llevar un libro-registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
 5. Desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por a la Asamblea General o el Consejo Rector.
 6. Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

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

Sección 7ª: Del Gerente

Artículo 35. Nombramiento de Gerente

En atención a las necesidades de la Junta, el Consejo Rector podrá proponer el nombramiento de un Gerente que ejercerá el cargo hasta tanto no sea removido del mismo por acuerdo del propio Consejo Rector. El Gerente será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente, pudiendo recaer su nombramiento en persona ajena a la Junta.

Artículo 36. Funciones

Son funciones del Gerente:

1. Impulsar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
2. Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo con voz y sin voto.
3. Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos.
4. Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.
5. Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General, el Consejo o el Presidente.

Capítulo VI

De los medios económicos y reglas para la exacción de las cuotas

Artículo 37. Clases

Las aportaciones de los miembros de la Junta estarán constituidas:

1. Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
2. Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
3. Por las garantías económicas previstas en el artículo 130.2. A) g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
4. Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso de incorporación a la Junta.

Artículo 38. Aportación de los terrenos y derechos

1. La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de las 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 de las fincas se acreditará por certificación registral o, en su defecto y alternativamente, por testimonio notarial o documento privado original del título de adquisición, sin perjuicio de su comprobación sobre el terreno.

3. Cuando exista discordancia entre los títulos y la realidad físico-jurídica de alguna finca, los interesados aportarán los datos catastrales y los documentos o pruebas necesarios y si, a pesar de ello, existe discrepancia sobre la propiedad de un terreno o parte de él por ser litigioso, por doble inmatriculación u otras circunstancias, se considerará perteneciente por partes iguales a los propietarios discrepantes hasta tanto no se resuelva por acuerdo o resolución judicial, en virtud del artículo 10.3 del Real Decreto 1093/1997.

4. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos.

5. 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 co-

rrespondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas o incorrectamente declaradas.

6. 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 determinará a los efectos de su indemnización en la forma que señalen las Bases.

Artículo 39. 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.

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

3. Ambas clases de cuotas serán fijadas por la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector.

Artículo 40. Cuantía y pago

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

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

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

a. Un recargo del 20% 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.

c. La Junta podrá optar, de conformidad con el artículo 135.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, entre aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dicho miembro, adjudicándole los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que le sean imputables, o expropiar sus derechos a favor de la Junta.

4. Los miembros morosos responderán de todos los gastos derivados de la renovación de efectos cambiarios o de la devolución de estos últimos y en general de todos aquellos producidos como consecuencia de la falta de liquidez de la Junta ocasionada por el impago de cuotas.

Artículo 41. 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. En caso de impago se estará a lo dispuesto en el artículo 40.3 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 la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento o cualquier otra Administración las obligaciones derivadas de dichas garantías.

Artículo 42. De la contabilidad

1. La Junta llevará la contabilidad de la gestión 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. Obligatoria la contabilidad constará, como mínimo, de Libro de ingresos, gastos y caja.

2. La contabilidad estará a cargo del Secretario, salvo que hubiera sido nombrado un gerente, en cuyo supuesto corresponderá a éste bajo la inspección del Secretario o del miembro del Consejo Rector designado para la custodia de fondos, y en todo caso del Presidente.

Capítulo VII

De los recursos administrativos contra acuerdos de la Junta

Artículo 43. 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 del acuerdo impugnado en los términos previstos en el artículo 117 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Los miembros de la Junta no podrán promover el Juicio Declarativo Verbal previsto en el número 250.1.4º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, 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 esta acción cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 44. Clases de recursos

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

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento de Pozoblanco, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

Capítulo VIII

De la liquidación y disolución de la Junta

Artículo 45. Liquidación y disolución de la Junta de Compensación

1. Con anterioridad a la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a su liquidación por parte del Consejo Rector, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

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

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

4. La liquidación definitiva de la Junta de Compensación será aprobada por la Asamblea General.

5. La liquidación definitiva será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación, en cumplimiento del artículo 129 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión

Urbanística.

PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL PLAN PARCIAL R-1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE POZOBLANCO

Base primera: Ámbito territorial

Las presentes Bases de Actuación son aplicables a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial R-1 de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco cuyos límites son los siguientes:

- Al Norte, Sur y Este, con terrenos clasificados como "Suelo Urbano Consolidado", según la clasificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y las Normas Subsidiarias de Pozoblanco, incluidos dentro del ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Parcial R-1,

- Al Oeste con terrenos clasificados como "Suelo Urbanizable Sectorizado", según la clasificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y las Normas Subsidiarias de Pozoblanco, incluidos dentro del ámbito de actuación del Plan Parcial I-1 "San Gregorio".

Base segunda: Finalidad de las Bases

1. Su finalidad es la de reglamentar la incorporación de los miembros a la Junta, establecer los criterios de valoración de sus aportaciones, promover la ejecución de la obra urbanizadora y proceder a la liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello contemplando al Ayuntamiento de Pozoblanco como órgano de fiscalización y receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

2. Estas Bases se redactan en desarrollo de las determinaciones contenidas en los Estatutos de la Junta de Compensación, regulándose en aquellos las determinaciones no contenidas en éstas.

Base tercera: Las Bases como técnica redistributiva

1. La función de estas Bases, como técnica de reparto de beneficios y cargas, es la de contener un conjunto de normas que permitan, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de las aportaciones y adjudicaciones.

2. De acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en los términos previstos en la legislación urbanística.

3. En virtud de lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al Ayuntamiento de Pozoblanco le corresponde por cesión libre y gratuita de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda o su monetización, además de los terrenos correspondientes a dotaciones públicas, tales como viales, aparcamientos, sistemas técnicos de infraestructuras, espacios libres de dominio y uso público y equipamientos previstos en el planeamiento del que trae causa.

4. 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, de conformidad con el artículo 100 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Base cuarta: Obligatoriedad

1. La aprobación definitiva de estas Bases, así como de los Estatutos de la Junta de Compensación, por el Ayuntamiento de Pozoblanco 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 acordada en Asamblea General por mayoría de 2/3 de las cuotas presentes o representadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.3 inciso final de los Estatutos. Dicha modificación sólo podrá llevarse a cabo antes de que sea aprobado el Proyecto de Reparcelación por la Asamblea General.

Base quinta: Valoración de fincas aportadas

1. El derecho de cada propietario será proporcional a la superficie de la finca o fincas que aporte, en relación con la totalidad de las comprendidas en la Unidad de Ejecución, habida cuenta de que a todo el suelo afectado se le adjudica idéntico valor unitario.

2. Las infraestructuras existentes, si las hubiere, abonadas por los propietarios que, conforme a la normativa vigente, puedan ser utilizadas, se valorarán y se deducirán de las derramas que correspondan a cada propietario o copropietario en su cuenta de liquidación.

3. La determinación de la superficie de cada finca será la determinada en el estudio técnico llevado al efecto en el desarrollo de la Junta de Compensación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 38 de los Estatutos.

4. En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, de parte de él o señalamiento de lindes, la superficie discutida se estará a lo previsto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Base sexta: Fincas a expropiar y su valoración

1. En las fincas que hubieren de expropiarse por el Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de Compensación en los plazos señalados al efecto, tendrá esta última la consideración jurídica de beneficiaria al igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta y, unas y otras, se regirán de forma supletoria y en lo que sea compatible con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y otras disposiciones vigentes, por el procedimiento establecido en el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística hasta tanto se dicten las disposiciones reglamentarias previstas en la citada Ley.

2. Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se justipreciarán de acuerdo con lo prevenido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y demás disposiciones aplicables.

3. Las expropiadas como sanción a los miembros de la Junta, se valorarán en la forma indicada en el número anterior, adicionando las cantidades satisfechas por el miembro expropiado para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse otras cuotas ordinarias pagadas.

4. Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa están exentas con carácter permanente del

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

5. 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 cancelación del expediente expropiatorio, siendo de cuenta del moroso todos los gastos originados a consecuencia de la iniciación del referido expediente.

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

1. 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 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y los artículos 7.6, 11 y 12 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.

3. La existencia de cargas reales o derechos personales incompatibles con el planeamiento o su ejecución se acreditará por cualquier medio admisible en Derecho ante la Asamblea General de la Junta, que deberá aprobar cada una de estas circunstancias por el voto favorable de las 2/3 partes de las cuotas presentes o representadas.

4. 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 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Los artículos 101 de la LOUA y 11 del Real Decreto 1093/1997, 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.

5. Para la valoración de servidumbres prediales, derechos reales sobre fincas y derechos personales, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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

1. Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas y que deban derribarse por ser incompatibles con el 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 Plan, cuando estén situadas en una superficie que no se deba ad-

judicar 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. Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que sean incompatibles con el Plan, el acuerdo de la 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.

5. Queda facultado el Consejo Rector de la Junta de Compensación para favorecer, convenir y cumplir cualquier acuerdo a que pudiera llegarse con los titulares y afectados de tales derechos respecto de su indemnización, extinción o incluso modificación si fuere posible.

Base novena: Criterios para valorar las aportaciones del urbanizador

1. La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que vaya a ejecutar, conviniéndose en el momento de la incorporación, si ésta cifra es definitiva, o si serán de aplicación cláusulas o revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General por mayoría de 2/3 de las cuotas de participación presentes o representadas, de conformidad con el artículo 21.3 inciso final de los Estatutos.

2. Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, bien mediante un cuadro de equivalencia entre las posibles cifras de inversión y los solares, que en cada caso correspondan -ya se determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se entregarán-, bien por remisión de precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

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

Base décima: Contratación de las obras de urbanización

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

2. En otro caso, la ejecución será por la empresa o empresas que se determine, en virtud de acuerdo de la Asamblea General adoptado por 2/3 de las cuotas presentes o representadas, con la que se estime más solvente técnica y económicamente por el procedimiento que se considere más adecuado.

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

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 del Ayuntamiento y del Consejo Rector de la Junta con respecto a las obras.

b. Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por éste

concepto o por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.

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

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

Base undécima: Plazos y formas de pago de cuotas

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

2. Transcurrido este plazo entrarán en juego los efectos que establece el artículo 40 de los Estatutos.

3. El pago se hará en metálico, salvo para aquellos propietarios que hayan optado por abonar en especie los costes de urbanización mediante la aportación de su aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 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 duodécima: Expropiación o reparcelación forzosa por incumplimiento de obligaciones

1. Con independencia de la expropiación que procede por falta de incorporación a la Junta, es también procedente la reparcelación forzosa, o la solicitud expresa de expropiación, como sanción respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

- El impago de cuotas a la Junta transcurrido el plazo de pago voluntario a que alude el artículo 40 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

- En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 15 de los Estatutos, debidamente acreditado y aprobada la sanción por la Asamblea General.

2. No podrán instarse ninguno de los procedimientos señalados en el apartado anterior, hasta transcurrido el plazo establecido en el requerimiento de pago, efectuado por el órgano competente de la Junta. Para la práctica de este último, se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 42.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta con los intereses y recargos procedentes, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del Acta de Ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio, siendo de cuenta del moroso todos los gastos originados a consecuencia de la iniciación del referido expediente.

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

Base decimotercera: Enajenación de terrenos por la Junta

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización e indemnizaciones que procedan, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles, en todo o en parte, siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación, especialmente las parcelas de nueva creación, que en su caso no fuesen adjudicadas.

cadás.

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

3. Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresas urbanizadoras, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará fijándose como criterio la superficie de la parcela adquirida en relación al aprovechamiento asignado a la misma.

4. Asimismo, la Junta de Compensación podrá constituir gravámenes reales sobre las fincas aportadas o resultantes para la realización de las obras de urbanización.

5. Tanto en el caso de enajenación de terrenos como en el gravamen de fincas, será necesario el acuerdo de la Asamblea General, adoptado por 2/3 de las cuotas de participación presentes o representadas, en el que incluso se podrá fijar el precio de venta respecto del primer caso.

Base decimocuarta: Responsabilidad de la Junta de Compensación

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

2. 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 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás disposiciones aplicables; 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. En el supuesto de intervención del urbanizador, el acuerdo que habilite su actuación fijará el alcance de su responsabilidad en los aspectos señalados en este apartado.

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

Base decimoquinta: Afección real de los terrenos

1. De acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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 la correspondiente Unidad de Ejecución.

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

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 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 a la carga urbanística por haberla compensado anticipadamente.

Base decimosexta: Criterios de valoración de las fincas re-

sultantes

1. Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privado, adjudicables a los miembros de la Junta, se valorarán con arreglo a la edificabilidad de cada parcela resultante, teniendo en cuenta el aprovechamiento asignado.

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, que serán aprobados por el voto favorable de las 2/3 partes de las cuotas presentes o representadas en la Asamblea General de la Junta de Compensación.

Base decimoséptima: Distribución de beneficios y cargas

1. La distribución de beneficios, cargas o pérdidas resultantes de la actuación urbanística de la Junta de Compensación, se hará en proporción a la superficie o número de metros cuadrados de la parcela que se aporta en relación con la totalidad de las comprendidas en la Unidad de Ejecución y con el aprovechamiento asignado a cada una de ellas.

2. La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenación o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras, que participarán en la forma indicada en la Base Novena, y salvo la excepción que la misma recoge en su último número.

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 ahora referida a la que suponga el valor de las fincas adjudicadas respecto del total de las resultantes, previa Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

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

Base decimoctava: Cuantía y forma de la adjudicación de fincas resultantes

1. La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora se hará entre los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a las participaciones de aprovechamiento respectivas, de acuerdo con lo señalado en la Base anterior.

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

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

Base decimonovena: Momento y criterios de la adjudicación

1. La aprobación/ratificación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecha por el órgano administrativo actuante, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido reseñado en el artículo 113 del Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia

real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. En la formulación del Proyecto de Reparcelación constituyen criterios de preferencia, para la adjudicación entre los miembros de la misma, los determinados en el artículo 95 del Reglamento de Gestión.

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

Base vigésima: Compensación en metálico en la adjudicación

1. Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro en la Junta y la cuota de adjudicación de terrenos, el defecto o el exceso se compensarán en metálico, siempre que la diferencia no sea superior al 15% del valor de los terrenos que se adjudiquen.

2. Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al precio medio de los terrenos adjudicados, referido al aprovechamiento concreto o dejado de percibir.

3. 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 Reparcelación las concretas adjudicaciones en metálico que se prevean, y que será aprobado con el voto favorable de las 2/3 partes de las cuotas presentes o representadas de la Asamblea General.

4. Será procedente también el pago en metálico, conforme a las normas anteriores, cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar el 15% de la parcela mínima edificable.

5. En cualquier caso, se procurará que la atribución de terrenos en metálico sea proporcionada y equivalente entre todos los miembros de la Junta de Compensación, para lo que se evitarán adjudicaciones de terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

6. La adjudicación se podrá producir en exceso, con la correspondiente compensación en metálico, cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en la que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.

Base vigesimoprimera: Momento de edificación de los terrenos

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

b) Que por el estado de realización de las obras de urbaniza-

ción, el Ayuntamiento considere previsible, que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contara con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no se 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 coste de la obra de urbanización.

3. En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta la edificación de algún terreno por cuenta de la misma, podrá acordarse así en Asamblea General por acuerdo adoptado por los 2/3 de las cuotas de participación presentes o representadas, siendo aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

Base vigesimosegunda: Conservación de la urbanización

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

2. 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, sin posibilidad de pacto en contrario con la Junta de Compensación, como excepción al principio general establecido en el número tres de la de la Base Decimotercera.

Base vigesimotercera: Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios

1. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita, así como del 10% del aprovechamiento ya urbanizado, salvo que se acuerde, mediante resolución motivada, el abono al municipio de su valor en metálico.

2. La cesión de las obras de urbanización, e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista se producirá en favor de la Administración Actuante, y podrá referirse a parte del suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente utilizable, en el supuesto de que se ejecutase por fases la urbanización de la Unidad de Ejecución.

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. La cesión de obras e instalaciones se reflejará en acta que se suscribirá con la Junta de Compensación.

Pozoblanco a 10 de octubre de 2019. Firmado electrónicamente: El Alcalde-Presidente, Santiago Cabello Muñoz.