

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Cañete de las Torres

Núm. 12.436/2010

Don Diego Hita Borrego, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cañete de las Torres (Córdoba), hace saber:

Que el Pleno de esta Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 25 de noviembre de 2010, acordó aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación y la aprobación inicial del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-6 "SILO" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cañete de las Torres, presentada por Dña. Soledad Padilla López, en representación de los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución citada.

Se somete el expediente a información pública por plazo de veinte días para que cualquier persona interesada pueda examinarlo y formular alegaciones; y notificar personalmente a los propietarios afectados, quienes durante el mismo plazo, si no lo hubiesen hecho con anterioridad, deberán decidir si participar o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las alternativas previstas en el art. 129.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y alegar cuanto estimen conveniente, con la advertencia de que, de conformidad con lo establecido en el art. 129.4 de la misma Ley, el sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto.

El Texto íntegro del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación UE4-B de las NN.SS. de Planeamiento Municipal, se inserta a continuación:

Cañete de las Torres, 29 de noviembre de 2010.- El Alcalde, Diego Hita Borrego.

#### PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6 "SILO" DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE CAÑETE DE LAS TORRES.

##### Introducción.

Se realiza el presente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, para establecimiento de la iniciativa del Sistema de Compensación por encargo de los promotores de la U.E. 6 "Silo", don Diego Crespo Nieto, doña Ana Lombardo Maldonado (usufructuaria), doña María del Campo, doña Antonia María, doña Ana Guillermina, doña Blanca María, doña María José, don Cristóbal y doña María Beatriz Olmo Lombardo (nudos propietarios) y don Manuel, don Dionisio, doña María, doña María del Carmen y don Emiliano Cárdenas Ramos; encomendado al equipo redactor compuesto por don Felipe Romero Pérez, Arquitecto, don Cristóbal María Serrano Barragán, Ingeniero Técnico Industrial y doña Soledad Padilla López, Abogada.

Asimismo al equipo redactor le han sido encomendados los trabajos consistentes en la constitución de la Junta de Compensación, redacción del Proyecto de Reparcelación y redacción del Proyecto de Urbanización, por los citados promotores, propietarios todos ellos de los terrenos que conforman la UE6.

#### TÍTULO 1º.- PLAN LEGITIMANTE Y JUNTA DE COMPENSACIÓN.

##### Artículo 1.º

1.- En las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de

Cañete de las Torres (Córdoba), se programó la U.E.6 "Silo", estableciéndose que su ejecución tendría lugar por medio del sistema de compensación.

2.- Con amparo en dicho planeamiento los titulares de suelo comprendido en el perímetro de la U.E.6 "Silo" se constituyen en Junta de Compensación con el fin de proceder por sí a su ejecución y garantizar la plena equidistribución de beneficios y cargas, todo ello conforme a la normativa vigente de aplicación: Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto, Reglamento de Gestión Urbanística; por lo establecido en los presentes Estatutos y Bases de Actuación y supletoriamente por la Ley de Sociedades Anónimas.

##### Artículo 2.º

La presente Junta de Compensación toma por nombre el de U.E. 6 "SILO" de las NNSS de Cañete de las Torres.

##### Artículo 3.º

El domicilio de la Junta de Compensación queda fijado en Bujalance (Córdoba), calle Poeta García Lorca nº 18-1º-interior.

El domicilio indicado podrá ser trasladado a otro distinto por acuerdo del Consejo Rector de la Junta de Compensación, debiendo comunicar dicho acuerdo, en el plazo de cinco días hábiles, a los miembros de la Junta y a la Administración Urbanística actuante.

##### Artículo 4.º

La Junta tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines a partir de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

##### Artículo 5.º

La Junta de compensación de la UE-6 "SILO" podrá celebrar todos los contratos y asumir todas las obligaciones que sean natural consecuencia de su función de ejecución del planeamiento y, por tanto, podrá adquirir bienes o terrenos, permutarlos, enajenarlos o reivindicarlos, ejecutar obras, interponer recursos y ejercitar acciones. Además, sin necesidad de ostentar la condición de propietaria, tendrá facultades fiduciarias de disposición de los terrenos a ella aportados sin más limitación que las contenidas en los presentes Estatutos.

##### Artículo 6.º

La Junta de Compensación de la U.E.-6 "Silo" extiende sus competencias en exclusiva a la unidad de ejecución de la que recibe el nombre que es la que pretende desarrollar. Su ámbito de actuación se circunscribe por lo tanto, al suelo comprendido dentro de la U.E.6 "SILO", siendo sus límites coincidentes con los de ésta última. Comprende una superficie según medición, incluyendo la carretera de 8.106,51 m2, correspondiendo 2.305,51 m2 a la carretera que atraviesa la Unidad de ejecución, y los restantes 5.801 m2 a lo planeado por la Administración actuante.

##### Artículo 7.º

La Junta de Compensación, tiene por fin la ejecución jurídica y material de la U.E.-6 "SILO", a través del sistema de compensación regulado en la legislación vigente de aplicación, y en consecuencia la urbanización de los terrenos comprendidos en dicha unidad de ejecución, la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios de suelo comprendidos en el ámbito de la misma y en su caso la intervención de los propietarios de suelo exteriores a tal unidad destinados a sistemas generales que hayan de hacer efectivos sus derechos en la misma.

A tal efecto se ha formulado el correspondiente Proyecto de Urbanización, por los técnicos competentes, una vez aprobado el mismo se procederá a redactar el Proyecto de Reparcelación, la

Junta ejecutará en su consecuencia por sí las obras de urbanización correspondientes y cederá finalmente a la Administración las obras de urbanización y dotaciones previstas por el Plan. En consecuencia, se constituye la Junta con las siguientes finalidades:

1. Redactar e impulsar la tramitación de los Proyectos de urbanización y reparcelación según lo establecido en la LOUA 7/2002 de 17 de diciembre, R.D. 3288/1978, Reglamento de Gestión Urbanística; NNSS de Planeamiento de Cañete de las Torres; Ley del Suelo de 2008 y el ED UE-6 que lo desarrolla.

2. Inscribir la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.

3. Contratar y costear la ejecución material de las obras de urbanización en la forma y términos contenidos en las Bases de Actuación. Conservar las mismas hasta su recepción por la administración actuante conforme a lo establecido en el art. 154 de la LOUA.

4. Aplicar el régimen de reparcelación forzosa a los propietarios que lo soliciten, así como a los propietarios no adheridos que no hubieren solicitado la expropiación de sus bienes y derechos dentro de plazo y de quienes incumplan sus obligaciones conforme a lo dispuesto en los Estatutos y Bases de actuación. Solicitar el ejercicio de la vía de apremio para obtener el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta. Interesar de la administración actuante el ejercicio de la facultad expropiatoria respecto de los terrenos de aquellos propietarios que lo hubieren solicitado dentro de plazo, y, en su caso, de quienes incumplan sus obligaciones conforme a las presentes normas.

5. Ceder los terrenos dotaciones ya urbanizados al Excmo. Ayuntamiento de Cañete de las Torres, según la normativa urbanística vigente, llevando a cabo todas las operaciones necesarias para la efectividad de dichas cesiones.

6. Llevar a cabo la equidistribución de cargas y beneficios, distribuyendo gastos y adjudicando parcelas resultantes según lo dispuesto en la Ley y en las Bases de actuación.

7. La aportación de las fincas afectadas a la Junta, sin que dicha aportación suponga transmisión de la propiedad, sino, únicamente la facultad de disposición con carácter fiduciario sobre los terrenos, quedando los mismos afectados al cumplimiento de las cargas y obligaciones urbanísticas.

8. La Junta de Compensación podrá: formalizar operaciones de crédito de cualquier tipo, incluso hipotecando terrenos en garantía; adquirir, gravar y enajenar las fincas aportadas observando lo previsto en el art. 177.1 del Reglamento de Gestión urbanística; solicitar cuando proceda a las empresas de servicios el reembolso de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, salvo la proporción que corresponda soportar a los propietarios según la Ley; interesar la obtención de los beneficios fiscales que correspondan conforme a la actual normativa urbanística y fiscal.

9. Todas aquellas actividades que sean necesarias para la gestión, representación y defensa de los intereses comunes de la Entidad y de sus asociados ante los órganos de la administración territorial, estatal, autonómica o local; ante cualquier forma administrativa corporativa o institucional; y en general frente a cualquier persona física o jurídica de derecho público o privado, incluso en sede judicial en cualquiera de sus instancias y jurisdicciones.

10. En general, el ejercicio de cuantas facultades y derechos le vengan atribuidos según los Estatutos y la legislación urbanística vigente y de aplicación.

Artículo 8.º

La Junta de Compensación de la U.E.-6 "SILO", actúa bajo la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Cañete de las Torres (Córdo-

ba) quien controlará y fiscalizará su gestión dentro del ámbito de sus competencias.

En el ejercicio de la función de control, corresponde a la Administración actuante:

1. Dictaminar y, en su caso, someter al Pleno para que éste eleve en el plazo de un mes al SAU de Montoro la propuesta de aprobación de la iniciativa de establecimiento del sistema y de aprobación inicial del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.

2. Someter a información pública la aprobación inicial del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, a los efectos prevenidos en la Ley.

3. En su momento, proponer la Pleno del Ayuntamiento y órgano competente, la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.

4. Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la Escritura de Constitución, al Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras, para su inscripción.

5. Informar, tramitar, ratificar y aprobar el Proyecto de reparcelación conforme a lo previsto en el art. 101 de la LOUA.

6. Designar representante en la Junta de Compensación integrándose en la Asamblea General y en el Consejo Rector, con voz y sin voto.

7. Recepcionar las obras de urbanización conforme a lo establecido en los artículos 153 y 154 de la LOUA.

8. Resolver los recursos de alzada previstos en los arts. 107, 114 y 115 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, sin perjuicio de los recursos internos que conforme a los presentes Estatutos procedan.

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

10. La protección de la legalidad urbanística en la ejecución del sector.

11. Preparar, informar, tramitar y aprobar la reparcelación forzosa y expropiación de los propietarios no adheridos al sistema y de los miembros incumplidores.

12. Recepción definitiva, total o parcial de las obras de urbanización de iniciativa municipal o privada, que sean de su competencia, cuando sea solicitada por la Junta de Compensación mediante el otorgamiento de acta, de la que deberá remitir certificación al Registro de la Propiedad, a los efectos procedentes. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el Ayuntamiento de forma motivada, acuerde dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo otros dos meses más. Transcurrido el plazo máximo de la recepción sin que haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de Ley, quedando relevada la Junta de Compensación de su deber de conservación y comenzando a partir de ese momento el cómputo del año de garantía; igualmente le corresponde las devoluciones de las fianzas constituidas en garantía de su ejecución.

13. Aprobar en su caso los convenios urbanísticos de gestión urbanística.

14. Preparar, informar, tramitar y aprobar otras formas de ejecución del planeamiento como la ejecución de obras públicas ordinarias y la ejecución en áreas de gestión integrada.

15. Preparar, informar, tramitar y aprobar la iniciativa del procedimiento abreviado en los supuestos, del art. 132 de la LOUA, cuando la iniciativa cuente con el respaldo de la totalidad de los

propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

16. Cuantas atribuciones le vengan impuestas por la legislación vigente de aplicación.

Le corresponden por otro lado, al Excmo. Ayuntamiento de Cañete de las Torres (Córdoba), las siguientes competencias:

1. Aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema, la aprobación inicial y final del Proyecto de Estatutos y Bases de actuación.

2. Ratificar la aprobación efectuada por la Junta del Proyecto de Reparcelación sin perjuicio de lo establecido en los párrafos 2º y 3º del artículo 136.2 de la LOUA.

3. El ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de Compensación, respecto de los propietarios que incumplan sus obligaciones en los casos en que legalmente resulte procedente.

4. Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por cualquiera de sus miembros.

Art. 9.º

La Junta de Compensación nace sin sujeción a plazo y por tanto perdurará hasta tanto sean cumplidos los fines de su constitución y, en concreto, hasta la total ejecución del Proyecto, la plena urbanización de la unidad de ejecución y la cesión de los terrenos que con arreglo a la Ley proceda al Ayuntamiento de Cañete de las Torres.

Art. 10.º.- PROYECTO DE REPARCELACION

En desarrollo de los criterios recogidos en las Bases de Actuación, se redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación que contemplará las fincas originarias aportadas y las de resultado con sus adjudicatarios y los terrenos rotacionales.

El Proyecto será aprobado por la Junta y ratificado por la administración actuante, sirviendo de título para la adjudicación de los terrenos.

## TITULO 2.- COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 11.º

Forman parte de la Junta de Compensación de la U.E.-6 "SILO", todos los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de la citada unidad de ejecución, nombrados en la Introducción de los presentes Estatutos y cuyas circunstancias personales constan en el Acta inicial que se adjunta, así como el Representante que el Excmo. Ayuntamiento de Cañete de las Torres designe, como administración actuante y a la cual corresponde la tutela de la Junta y sus actividades.

En el supuesto de que la Junta lo acordase, formaría igualmente parte de la misma una Empresa urbanizadora.

En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo o cualquier otro derecho real sobre cosa ajena pertenezca a titulares diversos, corresponderá la cualidad de miembro al nudo propietario, percibiendo el usufructuario o titular del derecho real el rendimiento económico que le corresponda.

Corresponderá al usufructuario el pago de las cuotas que conlleve la urbanización, si bien la Junta deberá admitir en caso de incumplimiento, el pago de las cuotas hecho por el nudo propietario. Si no fuese atendido el pago por ninguno de ellos o si el nudo propietario incumpliese las demás obligaciones que le incumben, la Junta podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones o solicitar la reparcelación forzosa o la expropiación en la forma y en los plazos contenidos en las Bases de Actuación y en la Ley.

Si existieren titularidades indivisas de fincas, los comuneros designarán una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a

ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones hasta tanto los interesados no designen otro.

Artículo 12.º

La constitución de la Junta de Compensación no conlleva la transmisión a la misma de la titularidad de los terrenos por parte de sus miembros. La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus asociados sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos y en la Ley.

Las fincas aportadas, quedarán directamente afectadas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con anotación en el Registro de la Propiedad según lo preceptuado en el art. 133 de la LOUA y artículo 19 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación de los terrenos de aquellos propietarios que lo hubieren solicitado dentro de plazo y de la que de lugar el incumplimiento de los deberes urbanísticos en los supuestos y en la forma contenidos en las Bases de Actuación y en la Ley.

La Junta, para hacer frente a los gastos de urbanización, podrá enajenar y gravar con cualquier clase de garantía los terrenos incorporados a ella por expropiación e incluso los aportados por sus miembros, previo acuerdo adoptado por estos últimos en Asamblea General, con la mayoría prevista en el artículo 23 de estos Estatutos, y ello siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de reparcelación.

Artículo 13.º

La titularidad y superficie de los terrenos de los distintos propietarios incorporados a la Junta se acredita mediante Nota Simple expedida por el Registro de la Propiedad de Bujalance (Córdoba), donde figuran inscritas las mismas.

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

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

No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de compensación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.

La transmisión de la propiedad de los terrenos sitos en el ámbito de la Unidad de Ejecución 6 "SILO" y que han sido aportados a la Junta por sus respectivos propietarios, en cualquiera de las formas y momentos permitidos por la ley producirá la subrogación real en cuantos derechos y obligaciones correspondieran al anterior titular.

Las transmisiones por actos 'inter vivos' deberán ser comunicadas fehacientemente a la Junta de Compensación por el transmitente miembro de ella en el plazo de quince días hábiles a contar desde la suscripción de la correspondiente escritura pública de transmisión, con expresión de la identidad y domicilio del adqui-

rente.

Las transmisiones 'mortis causa' serán notificadas por los causahabientes del transmitente dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la aceptación de la herencia.

#### Artículo 14.º

Podrán incorporarse a la Junta de Compensación, empresa o empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización o que procedan a su ejecución, mediante Acuerdo de la Asamblea General con el voto favorable de los propietarios que representen más del 50% de cuotas de participación.

Si dichas empresas se incorporaren a la Junta estarán representadas en ella por una sola persona física, conforme al artículo 166 f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

En todo caso será precisa la asunción por la empresa de las condiciones y compromisos que establezca la Junta, así como la prestación de garantía suficiente en la forma y cuantía que esta última determine.

Los criterios para valorar la aportación de la empresa y las fincas que se le adjudiquen como contraprestación, se determinará conforme a lo dispuesto en la Base de Actuación 12ª.

#### Artículo 15.º

La cuota de participación de los miembros de la Junta de Compensación sobre el total de la Unidad de Ejecución consistirá en el porcentaje que corresponda al total de superficie de su propiedad, con independencia de la calificación o usos que tenga asignados. La cuota definitiva será la que corresponda una vez oportunamente aprobado el proyecto de reparcelación.

En el caso de que los terrenos aportados estuvieran gravados con algún derecho real limitativo del dominio o carga real, serán éstos valorados en la forma prevista en la legislación fiscal, tanto a efectos de distribuir adecuadamente las cuotas de urbanización que correspondieran al titular como al objeto de valorar sus respectivos derechos en las cuotas finales del proyecto de urbanización aprobado.

#### Artículo 16.º.- Acto constituyente

Aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, y definidos los elementos personales de la misma, se convocará a todos los propietarios para el otorgamiento de la escritura de constitución de la entidad dentro del plazo al efecto señalado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. La convocatoria será realizada por cualquier medio que deje constancia de su realización y será cursada al menos cinco días hábiles antes de la fecha prevista, señalando en ella el objeto de la convocatoria.

La Escritura de constitución de la entidad deberá ser otorgada por los propietarios que representen más del 50% de las cuotas de participación. En el propio acto del otorgamiento que tendrá carácter asambleario, se designarán por mayoría simple los cargos del Consejo Rector.

Los propietarios que no otorgaren la escritura de constitución, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión en el plazo que medie hasta la adquisición de personalidad jurídica por la Junta de Compensación. Transcurrido dicho término, los propietarios no incorporados voluntariamente quedarán sometidos al régimen de reparcelación forzosa salvo que hubieren solicitado la expropiación forzosa en el plazo a que se refiere el art. 129.3 de la LOUA, o bien hubieren aceptado la oferta de compra en el plazo y en las condiciones contenidas en la Base 7ª.

#### Contenido de la escritura de constitución:

La escritura de constitución comprenderá como mínimo los siguientes extremos:

1. Relación de los propietarios y, en su caso, empresa urbani-

zadora.

2. Relación de las fincas de que son titulares.

3. Personas designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.

4. Acuerdo de constitución.

Aprobación de la escritura de constitución e inscripción:

Se trasladará a la Administración actuante copia autorizada de la escritura para la adopción si procede del acuerdo aprobatorio.

Aprobada la constitución por la Administración actuante, ésta elevará el acuerdo adoptado junto con la copia autorizada de la escritura, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras conforme al artículo 111.2 de la LOUA y 163.7 en relación con el 27.2 ambos del Reglamento de Gestión Urbanística.

Una vez inscrita, la Junta de Compensación adquirirá personalidad jurídica.

#### Artículo 17.º

Los propietarios miembros de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos:

A elegir y ser elegido para los cargos de representación y gestión de la Junta.

A participar, con su voto y opinión, en los órganos sociales de naturaleza asamblearia.

A participar, con plena equidistribución de beneficios y cargas, en los resultados de la ejecución del planeamiento.

A ejercer o formular las acciones o recursos internos o externos, tanto en vía administrativa como jurisdiccional, para la defensa de sus derechos materiales y para velar por el correcto funcionamiento de la Junta.

A recibir información de la actividad de la Junta y sus acuerdos, sin que este derecho, referido a la actividad, pueda nunca servir para obstaculizar el correcto funcionamiento de la Junta con solicitudes constantes en el tiempo o excesivas en su contenido. Se ponderará la aplicación del abuso del derecho previsto en el art. 7.2 del Código Civil en los casos de empleo excesivo de esta facultad de información.

A percibir los sobrantes de liquidación de la Junta, en proporción a su cuota como propietario, caso de que estos existieren.

A cuantos demás derechos establezca el ordenamiento jurídico en su conjunto, así como los que se deriven de los presentes Estatutos.

#### Artículo 18.º

Los miembros de la Junta de Compensación tendrán las siguientes obligaciones:

Fijar de modo fehaciente un domicilio o forma preferente de comunicación y relación con la Junta, por correo, teléfono, telemática o de cualquier otra clase, con respecto al cual sus variaciones deberán ser también oportunamente comunicadas, también de manera fehaciente.

Sin embargo, las notificaciones de resoluciones de la Junta al propietario sólo podrán efectuarse por medios telemáticos cuando se asegure la identidad, integridad y no repudio en la forma y los requisitos previstos en la legislación de firma electrónica.

De designar representante único en los casos de derechos en régimen de cotitularidad y de modo especial las empresas urbanizadoras.

De cumplir con diligencia cuantas obligaciones o cargas establezcan el ordenamiento jurídico o el planeamiento aplicable, siendo el propietario responsable de los daños o perjuicios que se deriven de su actuación indiligente.

En particular, al pago de sus cuotas de urbanización y cuales-

quiera otros gastos le sean girados y a realizarlo en el plazo previsto en la oportuna comunicación.

a) Justificar documentalmente en el plazo de quince día hábiles su derecho de propiedad, superficie y linderos de su/sus terreno/os, así como de expresar con diligencia y fidelidad la concurrencia sobre los mismos de derechos reales limitativos del dominio, cargas o gravámenes de cualquier clase, titularidad y domicilio, si fuere conocido, de los mismos.

Otorgar los documentos que sean necesarios para hacer efectivas las cesiones gratuitas de terrenos a que obligue el planeamiento.

b) Comunicar fehacientemente a la Junta de Compensación, en el plazo de quince días hábiles, la transmisión o gravamen de los terrenos aportados, identidad y domicilio del adquirente.

Indicar al adquirente la afectación de los terrenos a la ejecución del planeamiento, el hecho de haber sido aportados los terrenos a la Junta de compensación y la existencia de subrogación real sobre los mismos en favor de la Junta.

c) Realizar la oportuna anotación de todo lo indicado en el apartado anterior en el Registro de la Propiedad.

Las demás obligaciones contenidas en los presentes Estatutos, la legislación urbanística y sus Reglamentos Ejecutivos, tanto autonómicos como estatales que sean de aplicación supletoria, y del planeamiento urbanístico aplicable.

### TÍTULO 3.- ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

#### Artículo 19.-

Son órganos de Junta de Compensación de la U.E.-6 "SILO" todos ellos compuestos por personas físicas, los siguientes:

- La Asamblea general de propietarios.
- El Consejo Rector.
  1. El Presidente.
  2. El Vicepresidente.
  3. Dos vocales
- El Secretario.

#### Artículo 20.- Asamblea General y Reuniones de la misma

La Asamblea General agrupa a todos los miembros de la Junta de Compensación, incluidos el representante de la Administración actuante y los que lo sean de las empresas urbanizadoras incorporadas.

La Asamblea es el órgano superior de la Junta. Sus acuerdos son de obligado cumplimiento y están dotados de ejecutividad cuando se dicten al amparo de competencias de naturaleza pública.

La Asamblea General puede reunirse con carácter ordinario, extraordinario o universal. Para reunirse con este último carácter de universal será necesario que se encuentren presentes todos los titulares de terrenos aportados y que éstos, por unanimidad, acuerden la celebración de la Junta y acepten el orden del día. No podrán tratarse en la Junta asuntos distintos de los incluidos en el indicado orden del día.

Con carácter ordinario la Asamblea General se reunirá al menos dos veces al año: una, en los tres primeros meses de cada ejercicio, al objeto de aprobar la Memoria, las Cuentas de la entidad, y la gestión del Consejo Rector, y designar a las personas que hayan de desempeñar los cargos de Presidente y Secretario en caso de vacante; otra en los tres últimos meses del ejercicio para la aprobación del presupuesto de gastos e ingresos del ejercicio siguiente y, en su caso, fijación de cuotas ordinarias y extraordinarias de sus miembros. En dichas reuniones podrán tratarse aquellas cuestiones que señalen el Presidente, el Consejo Rector o los miembros que representen el 20% de las cuotas de participación, así como el representante de la administración ac-

tuante designado al efecto. Las cuestiones a tratar deberán establecerse en el orden del día de la convocatoria.

Cualquier otra clase de reuniones de la Asamblea General distinta de la indicada en el párrafo precedente tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria. Será convocada esta Asamblea General Extraordinaria por el Consejo Rector cuantas veces lo estime necesario y en todo caso cuando lo soliciten miembros que representen al menos el 20% de las cuotas del total de la Junta de Compensación, en este caso la petición deberá contener los asuntos a tratar y deberá convocarse en plazo no superior a diez días y celebrarse en plazo no superior a veinte días desde que la petición tuviere entrada en la sede de la Junta de Compensación.

No podrán tratarse en la Junta Extraordinaria asuntos distintos de los incluidos en el indicado orden del día.

En caso de que exista documentación relativa a cada una de las reuniones de la Asamblea General estará a disposición de los miembros en la sede de la Junta de Compensación con la misma antelación que las citaciones.

Si una vez solicitada en forma la convocatoria de Asamblea General Extraordinaria el Consejo Rector no realizara las actividades necesarias para su convocatoria efectiva, se subrogará en tal atribución el Ayuntamiento.

#### Requisitos de la convocatoria de Asamblea General

Las reuniones deberán celebrarse en la sede de la Junta de Compensación, salvo causa de fuerza mayor.

Serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector, que actuará de Presidente de la misma, siendo su Secretario el de dicho órgano.

Las comunicaciones deberán realizarse de cualquier modo admitido en derecho que permita tener constancia de su recepción, con expresión del lugar de la reunión, día y hora de la misma y orden del día, no pudiendo tratarse otros puntos distintos a los recogidos en el mismo salvo que por unanimidad de los asistentes se declare la urgencia de algún asunto no incluido.

Entre la convocatoria y la celebración de la Asamblea General Ordinaria deberá mediar el plazo de un mes.

#### Artículo 21º.- Constitución de la Asamblea General

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a la misma, por sí o debidamente representados, miembros que representen más del 50% de las cuotas de participación.

La asistencia a la Asamblea se hará personalmente, por el representante o apoderado del partícipe ante la Junta de Compensación u otorgando representación por escrito y especial para la Asamblea General de que se trate dirigida a su Presidente.

La representación podrá ser general para todas las sesiones, siempre que el apoderado tenga otorgado a su favor un poder notarial expreso para administrar, gestionar y disponer, en el más amplio sentido, de todos los bienes, derechos e intereses que el titular de la finca pueda ostentar en el seno de la Junta de Compensación.

Los miembros de la Junta de Compensación podrán delegar su voto en las asambleas general ordinaria o extraordinaria a cualquier otra persona aunque no sea miembro de la Junta. La delegación deberá otorgarse por escrito y de modo individualizado para cada una de las reuniones.

Transcurridos 30 minutos desde la hora señalada para la primera convocatoria, se considerará válidamente constituida la segunda, sea cual fuere el número de asistentes.

Si los asuntos a tratar en la Asamblea General fuera alguno de los que según estos Estatutos requiere para su aprobación una

mayoría cualificada, será necesario para la constitución válida de de la Asamblea en primera convocatoria que estén presentes o representados al menos el 80% de las cuotas y de partícipes con derecho a voto. La segunda convocatoria quedará válidamente constituida cuando el número de partícipes con derecho a voto y de cuotas presentes o representadas en la Asamblea sea tal que el acuerdo pueda ser adoptado por aquella mayoría requerida en cada caso.

Artículo 22º.- Facultades de la Asamblea General

La Asamblea General, en cualquiera de sus modalidades, ostenta las siguientes atribuciones:

Modificación de los presentes Estatutos y de las bases de actuación.

Nombramiento y cese de los miembros del Consejo Rector

Formulación y aprobación del proyecto de reparcelación.

Aprobación o rechazo de los presupuestos, cuentas y gestión en cada uno de los ejercicios económicos.

Acordar la disolución y liquidación de la Junta de Compensación o su transformación en entidad urbanística colaboradora.

Acordar la distribución de beneficios y pérdidas.

Establecimiento de los recursos económicos de la Junta, cuotas y aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, de los miembros de la Junta.

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

En general, el ejercicio de cuantas facultades sea preciso para el normal desenvolvimiento de la Junta y cumplimiento de sus fines, de acuerdo siempre con los presentes Estatutos y la Ley.

Artículo 23º.- Régimen de adopción de acuerdos por la Asamblea General

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas, presentes o representadas, correspondiendo a cada miembro un voto por entero de su coeficiente o fracción que exceda de la mitad; salvo que se trate de los siguientes asuntos, que requerirán para su aprobación una mayoría cualificada:

1. Derramas extraordinarias: 50% de las cuotas, presentes o representadas en la Asamblea.

2. Enajenación de bienes que formen parte del patrimonio de la Junta de Compensación: 50% de los intereses de la Junta de Compensación.

3. Modificación de los presentes Estatutos así como de las Bases de Actuación: 70% de los intereses de la Junta de Compensación.

4. Adjudicación en concurso o la contratación directa de las obras de urbanización: 50% de los intereses presentes o representados en la Asamblea General.

5. Disolución de la Junta de Compensación por acuerdo de la Asamblea General: 50% de las cuotas de participación.

6. Formalización de actos dispositivos sobre bienes y derechos de la Junta: 50% de las cuotas de participación.

7. Establecimiento de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias: 50% de las cuotas de participación.

8. Formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los bienes afectados: 50% de las cuotas de participación.

9. Incorporación de urbanizadores: 50% de las cuotas de participación.

La ratificación del Proyecto de reparcelación, requerirá el voto favorable de miembros que representen más del 50% de la superficie del ámbito de actuación o de las cuotas de participación o representación, precisando para su eficacia su aprobación por la

Administración actuante conforme establece la Ley.

Artículo 23. Presidencia y Secretaría de la Asamblea General

El Presidente de la Junta, que lo será también del Consejo Rector, será nombrado por mayoría simple de las cuotas de participación de los propietarios incorporados a la Junta y asistentes a la Asamblea. Ejercerá sus funciones por tiempo indefinido.

El Presidente de la Junta de Compensación y de su Consejo Rector ostentará las siguientes competencias:

Convocar y presidir las sesiones de la Asamblea General y del propio Consejo Rector. Actuará de Secretario el del Consejo Rector o, en su caso, el Vocal que lo sustituya.

El Presidente dirigirá los debates, y decidirá cuando los asuntos están suficientemente tratados pudiendo limitar las intervenciones a tres turnos a favor y otros tres en contra, y los someterá a la aprobación de la Asamblea General.

La aprobación podrá efectuarse mediante aclamación o votación. La votación será siempre oral, salvo que algún partícipe solicite que se efectúe por escrito o el Presidente lo acuerde por la índole del asunto. La votación por escrito será mediante papeleta en la que habrá de figurar el nombre del votante para el correspondiente cómputo de sus votos.

Dirimir con su voto de calidad los empates que se produzcan en las votaciones tanto en la Asamblea General como en el propio Consejo Rector.

La representación externa, judicial y extrajudicial, de la Junta de Compensación, a cuyos efectos podrá otorgar mandatos representativos a terceros.

Para abrir cuentas corrientes en cualesquiera entidades de crédito, para disponer de los fondos en ellas ingresados y para realizar cualquier clase de operación mercantil será necesaria la actuación y firma mancomunadas del Presidente y del Secretario de la Junta.

Cumplir y hacer cumplir en el interior de la Junta las leyes, reglamentos y los presentes estatutos y cumplir y hacer cumplir los acuerdos de los órganos de Gobierno de la Junta.

Podrá delegar alguna de sus competencias, previo el oportuno apoderamiento cuando se trate de atribuciones que conlleven representación exterior a la Junta, en el Secretario o cualquiera de los miembros del Consejo Rector.

Ostentará la jefatura y responsabilidad sobre el personal laboral al servicio de la Junta de Compensación.

Al vicepresidente de la Junta de Compensación y de su Consejo Rector corresponde sustituir al Presidente en casos de ausencia, enfermedad o fallecimiento.

El nombramiento, duración del cargo y renovación del vicepresidente se producirá en la misma manera que los previstos para el Presidente en los presentes Estatutos.

Artículo 24º.- Actas de las Sesiones de los órganos de la Junta

De cada sesión que celebre cada uno de los órganos colegiados de la Junta se levantará acta por el Secretario. En ella se especificará los asistentes, las cuotas representadas por ellos, el orden del día de la reunión, las circunstancias del lugar y tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de las deliberaciones, así como el contenido de los acuerdos adoptados.

Las actas se aprobarán en la misma o en la siguiente sesión, pudiendo no obstante emitir el Secretario certificación sobre los acuerdos específicos que se hayan adoptado, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta.

En las certificaciones de acuerdos adoptados emitidas con anterioridad a la aprobación del acta se hará constar expresamente tal circunstancia.

Artículo 25º.- Consejo Rector: Composición

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

Está constituido por un Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y Dos vocales. Uno de estos últimos vocales será necesariamente el representante de la Administración de tutela.

A excepción del Secretario, cuyo nombramiento puede recaer en persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de asociados o ser propuestos por ellos. Dicha representación deberá quedar convenientemente acreditada ante la Secretaría de la Junta y se entenderá vigente hasta su expresa revocación. Las personas físicas deberán conferir tal representación mediante escritura pública de poder, debiendo el mismo contener las más amplias facultades que en derecho sean necesarias para tratar y decidir los asuntos que conforme a los presentes Estatutos competen al Consejo.

Si se incorporasen a la Junta empresas urbanizadoras podrán designar un miembro más del Consejo Rector.

El Presidente, Vicepresidente, Secretario y Vocales a designar serán elegidos por la Asamblea General por mayoría de las cuotas de participación.

La duración del cargo será indefinida.

Los miembros del consejo cesarán en su cargo por expresa resolución de la Asamblea General, la cual en la misma sesión deberá proveer a la vacante creada por el cese, renuncien voluntariamente al cargo, fallecieren o quedaran incapacitados por cualquier causa.

En caso de fallecimiento o renuncia de uno cualquiera de los miembros del Consejo Rector, la Asamblea General designará a la persona que deba sustituirle. Hasta que dicha designación se produzca podrá el propio Consejo Rector cubrir provisionalmente la vacante por acuerdo mayoritario.

Artículo 26º.- Funciones del Consejo Rector

Corresponde al Consejo Rector:

Con carácter general las competencias de gestión de carácter administrativo o económico que sean necesarias para que la Junta de Compensación pueda desarrollar sus funciones, siempre que no vengan atribuidas de modo expreso a la Asamblea General en los presentes Estatutos.

Sin perjuicio de las facultades del Presidente, tendrá la representación de la Junta de Compensación, en juicio y fuera de él.

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

El desarrollo y ejecución de las decisiones y acuerdos adoptados por la Asamblea General.

Presentación a la Junta del Proyecto de Presupuesto anual de ingresos y gastos y cuidar de su fiel ejecución una vez aprobado por ésta.

La administración económica de la Junta.

Celebrar toda clase de contratos, realizar pagos y proceder al cobro de ingresos.

Encargar el Proyecto de reparcelación.

Adjudicar las obras de urbanización.

Enajenar terrenos.

Nombrar o contratar al personal al servicio de la Junta de Compensación, para con los cuales tendrá la condición de empleador.

Ejercer, tanto en el ámbito interno como externo, el resto de las atribuciones que vengan asignadas a la Junta por la Ley, los Reglamentos, el planeamiento y los presentes Estatutos que no queden reservados a la Asamblea General.

Artículo 27º.- Convocatoria del Consejo Rector

El Consejo Rector se reunirá a convocatoria de su Presidente o a petición de un tercio de sus miembros o cuando lo solicite el representante de la Administración.

Dicha convocatoria, con expresión del lugar, día y hora para su celebración, así como el orden del día de los asuntos a tratar, deberá remitirse a los miembros con una antelación mínima de tres días, quedando válidamente constituido cuando asistan dos tercios de sus miembros, y pudiendo delegarse la asistencia, por escrito y para cada reunión, en otro de los miembros del Consejo Rector.

Si la urgencia del asunto a tratar lo requiriese, podrá convocarse, por cualquier medio eficaz y fehaciente, para que se celebre inmediatamente, pero, en este caso, para la validez de los acuerdos será necesario que asistan a la reunión la mitad más uno de sus miembros, salvo que se refiera a la adopción de medidas provisionales, en cuyo caso bastará la asistencia de dos de sus miembros.

Podrá celebrarse sesión por el Consejo Rector, sin previa convocatoria, siempre que se encuentren presentes la totalidad de sus miembros integrantes y acuerden, por unanimidad, el orden del día a tratar.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación de la Junta de Compensación que proporcionalmente representen los miembros del Consejo Rector.

Los acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan.

Artículo 28º.- Actas del Consejo

De cada sesión del Consejo se levantará Acta, que se llevará al correspondiente libro, debidamente diligenciado, haciendo constar los asuntos tratados, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones si las hubiere, debiendo firmarlas el Presidente y el Secretario.

De dicho libro se podrán expedir certificaciones suscritas por el Secretario con el visto bueno del Presidente, a quienes tengan legítimo derecho.

Artículo 29º.- Publicidad de los acuerdos del Consejo

El Secretario notificará a los demás propietarios los acuerdos del Consejo por cualquier medio que deje constancia de su recepción en el plazo de diez días hábiles a contar desde la firma del acta correspondiente, quedando a disposición de todos los miembros en la Secretaría de la Junta los documentos en que estén interesados. La notificación deberá contener la fecha, la identidad y contenido del acto notificado, recursos que procedan, órgano ante el que hubiesen de presentarse y plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente.

Se considerarán notificados desde su adopción en la correspondiente sesión los acuerdos del Consejo respecto de aquellos propietarios que en su calidad de Consejeros hubieran asistido a la misma, personalmente o de forma representada, siempre que el acta fuera aprobada en la sesión correspondiente y contuviera el texto íntegro del acuerdo y el resto de menciones a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 30º.- El Presidente. Funciones

1. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir los debates de estos órganos y hacer cumplir sus acuerdos.

2. Ostentar la representación legal de la Junta de Compensación y de sus órganos rectores, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de la misma, previo acuerdo, del Consejo Rector.

3. Ejercer en la forma que el Consejo Rector determine, cualquier actividad bancaria, que exija el funcionamiento de la Junta de Compensación.

4. Autorizar con su firma las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector y con su visto bueno las certificaciones relativas a las mismas.

5. Cuantas otras funciones le sean delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

Artículo 31º.- El Vicepresidente. Funciones

1. Será elegido de igual forma que el Presidente. La duración del cargo será indefinida con las mismas salvedades efectuadas para los Consejeros.

2. Ejercitar todas las facultades que corresponden al Presidente en el caso de vacante, ausencia o enfermedad.

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

4. Asistir en función de Consejero a las sesiones del Consejo Rector incluso cuando esté presente el Presidente.

Art. 32º.- El Secretario. Nombramiento y Funciones

El Secretario será nombrado por tiempo indefinido de igual forma que el resto de miembros del Consejo, 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.

Son funciones del Secretario:

1. 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 debidamente diligenciado.

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, domicilios, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos se estimen pertinentes.

5. Desempeñar las funciones administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General y el Consejo Rector.

6. Notificar a los miembros de la Junta, todos los acuerdos que se adopten por la Asamblea General y el Consejo Rector, y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

7. Custodiar los documentos de la Junta de Compensación.

8. Llevar la contabilidad y las obligaciones tributarias formales salvo que el Consejo encomiende esta función a persona distinta.

Artículo 33º.- El Gerente.- Nombramiento y funciones

En atención a las necesidades de la Junta, el Consejo Rector podrá designar un Gerente, que ejercerá el cargo hasta tanto no sea removido del mismo por acuerdo del propio Consejo Rector.

Funciones:

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 otras funciones le sean encomendadas por la Asamblea General, el Consejo Rector o el Presidente.

#### **TÍTULO 4.- PRESUPUESTOS, CONTABILIDAD Y RECURSOS ECONÓMICOS.**

Artículo 34.º

El ejercicio económico coincidirá en el año natural. Corresponde al Consejo Rector, una vez concluido cada ejercicio, la elabo-

ración y posterior presentación a la Asamblea General Ordinaria de la correspondiente memoria, el balance de situación y la cuenta de gastos e ingresos.

La Junta de Compensación de U.E.-6 "SILO" llevará los libros de contabilidad exigidos con carácter general por las leyes mercantiles a fin de dotarse de la información oportuna y la necesaria transparencia de sus operaciones económicas y cuentas. La Junta podrá concertar con cualquier clase de empresa o profesional cualificado la llevanza externa de su contabilidad.

Artículo 35.º

Para el cumplimiento de sus fines la Junta de Compensación contará con los siguientes recursos:

- La totalidad de los terrenos y, derechos afectados por la actuación.

- Cuotas y aportaciones, ordinarias o extraordinarias, de sus socios.-

- Serán aportaciones ordinarias aquellas que imponga la gestión cotidiana de la Junta, incluidos su propio mantenimiento y la retribución del personal no propietario.

- Serán aportaciones extraordinarias las cuotas de urbanización, las derramas y otras que con este mismo carácter sean aprobadas por la Asamblea General.

- Las operaciones de crédito que se concierten, con o sin garantía hipotecaria.

- El precio de los terrenos enajenados al objeto de hacer frente a los gastos de urbanización.

- El importe de las sanciones impuestas a la Junta y repercutidas a los socios responsables.

- Las aportaciones del urbanizador en caso de que se acordase su incorporación a la Junta.

- Otros ingresos permitidos por la Ley.

Artículo 36.º

Las aportaciones, sean ordinarias o sean extraordinarias, de los socios serán establecidas por el Consejo Rector, que deberá acordarlo dentro de las previsiones de los presupuestos para cada ejercicio. El Consejo fijará asimismo los plazos en los que tales aportaciones deban ser hechas efectivas en los casos en los que sea imprescindible contar con tales recursos con urgencia o se revele otra razón justificativa bastante.

En los demás casos el plazo de pago de las aportaciones será el de un mes a contar desde la fecha de la recepción de la notificación de su liquidación a cada uno de los interesados. En casos excepcionales, debidamente motivados, podrá acordar asimismo el Consejo el pago anticipado de aportaciones a cuenta y como provisión de fondos de las obligaciones a contraer en el futuro.

Sin perjuicio de su exacción por la vía de apremio las aportaciones acordadas y no satisfechas devengarán un interés del 7% anual sobre la cantidad correspondiente a la cuota desde la fecha en que era exigible el pago hasta su efectiva satisfacción.

Se establece un recargo del 10% del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen durante los diez días siguientes a la finalización del indicado plazo.

A efectos de la prosecución de la vía de apremio, lo que conlleve el recargo del 20%, el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del Presidente, remitirá al Ayuntamiento de Cañete de las Torres (Córdoba) en calidad de administración actuante, en el momento o con la periodicidad que se estimen necesarios, relaciones circunstanciadas de socios deudores de las correspondientes aportaciones y de los saldos de las cantidades debidas a la Junta. A dichas relaciones se acompañará en anexo la documentación necesaria para la justificación de la realidad, montante de la deuda y fecha del vencimiento.



Las cantidades obtenidas por este procedimiento se entregarán por la Administración actuante, a la Junta de Compensación, una vez deducidos los gastos derivados de la actividad administrativa, que deberán ser soportados por el/los miembros morosos.

#### Artículo 37º.- Gastos anticipados

Todos los gastos que conforme al artículo 113 de la LOUA se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta serán reclamados por los mismos al resto de los propietarios previa justificación razonada de la cuantía y el objeto del trabajo ante la Asamblea General.

Tendrán esa 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.

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, a raíz de la prestación de las garantías anteriormente aludidas, asumiendo por tanto ante el Ayuntamiento o ante cualquier otra Administración las obligaciones derivadas de dichas garantías.

#### Artículo 38º.- Gestión de fondos

Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en el establecimiento bancario designado por la Asamblea General o, en su defecto, por el Consejo Rector a nombre de la Junta de Compensación.

Para disponer de fondos de la misma será preceptiva la intervención mancomunada de dos miembros del Consejo Rector, que cuenten con firma autorizada en el banco, debiendo ser uno de ellos inexcusablemente, el Presidente.

#### Artículo 39º.- De la contabilidad

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

Obligatoriamente la contabilidad constará, de Libro de ingresos, gastos y caja, así como de cualquier otro exigido por la legislación tributaria.

La contabilidad estará a cargo del Secretario, salvo que se hubiere nombrado un Gerente, en cuyo caso corresponderá a ésta bajo la inspección del Secretario o del miembro del Consejo Rector designado para la custodia de fondos, y en todo caso del Presidente.

### **TÍTULO 5.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ESTATUTOS Y ACUERDOS DE LA JUNTA.**

#### Artículo 40º

Los presentes Estatutos obligarán a todos los miembros de la Junta una vez que ésta haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.

La modificación de los Estatutos, requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante, y el voto favorable del 70% de los intereses de la Junta de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de los Estatutos. Los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, habrán de constar en el Registro.

#### Artículo 41º

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

Contra los acuerdos de la Junta de Compensación, los interesados que hubieran votado en contra y que hayan consignado expresamente su voto en acta, podrán interponer recurso de alzada ante la Administración actuante, en el plazo de un mes, sin perjuicio de su impugnación interna ante la propia Junta conforme al párrafo siguiente.

Los acuerdos de la Junta de Compensación podrán ser recurridos por aquellos interesados que hubieran votado en su contra, siempre que hayan consignado expresamente su voto en acta, ante el propio órgano que lo adoptó, en el plazo de QUINCE DIAS, a contar desde su notificación, en caso de que el interesado-recurrente no hubiera estado presente, o desde su adopción si lo hubiese hecho. El órgano correspondiente deberá resolver el recurso formulado en el plazo máximo de un mes a contar desde su interposición. Si en dicho plazo no hubiere sido dictada resolución expresa, el recurso se entenderá desestimado por silencio administrativo.

El plazo de interposición del recurso de alzada señalado en el párrafo primero del presente artículo empezará a contarse, en caso de formulación de recurso potestativo previo en vía interna, a partir de la notificación de la resolución o desde el transcurso del plazo prevenido para el silencio administrativo negativo en el párrafo precedente.

### **TÍTULO 6.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.**

#### Artículo 42º Disolución de la Junta de Compensación

La Junta de Compensación iniciará los trámites para su propia disolución una vez cumplidos sus fines fundacionales y una vez concluida la más completa urbanización de la U.E.-6 "SILO" de Cañete de las Torres (Córdoba) y cumplidas y satisfechas las obligaciones surgidas a su consecuencia.

El acuerdo de disolución deberá ser aprobado por la Administración urbanística actuante.

#### Artículo 43º Liquidación

Una vez ratificada por la Administración la disolución de la Junta, corresponderá al Consejo Rector la realización de las actividades de liquidación de la misma.

Los bienes, metálico o cargas que resulten de la liquidación final, así como el patrimonio común, si lo hubiere, habrán de repartirse entre los socios en proporción a sus respectivas cuotas.

### **TÍTULO 7.- CONSERVACION Y RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

#### Artículo 44º

Las obras de urbanización, en su totalidad o por fases, serán conservadas por la Junta de Compensación hasta su entrega total al Ayuntamiento de Cañete de las Torres.

Producida la recepción definitiva, la conservación y mantenimiento de dichas obras corresponderá al Ayuntamiento.

La recepción de las obras de urbanización se efectuará de conformidad con lo establecido en el art. 8.12 de los presentes estatutos.

### **TÍTULO 8.- DISPOSICIONES FINALES**

Artículo 45º Prohibición de acciones judiciales relativas a la posesión

Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover acciones posesorias de retener y recobrar frente a decisiones de la misma, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos prevista en estos Estatutos.

Tampoco procederá tal acción cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, conforme al planeamiento urbanístico que se ejecute.

Artículo 46º Efectos de la aprobación de los estatutos y bases

de actuación de la Junta de Compensación

El establecimiento del sistema de actuación por compensación y la aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones del sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

## ANEXO II

### BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION CORRESPONDIENTE A LA U.E.-6 "SILO" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE CAÑETE DELAS TORRES (CORDOBA)

#### TITULO I

##### CONSIDERACIONES GENERALES

###### BASE I.- Ámbito de ejecución y sistema de actuación

Las Bases de Actuación reglamentan junto con los Estatutos, el funcionamiento de la Junta de Compensación de la U.E.-6 "SILO", perteneciente a las NNSS de planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Cañete de las Torres (Córdoba).

Las Bases de Actuación regulan la ejecución del planeamiento comprendiendo el conjunto de normas sobre valoración de las aportaciones de los miembros, medios económicos, incorporación en su caso de empresas urbanizadoras, contratación y ejecución de las obras de urbanización, valoración de fincas de resultado, adjudicación del aprovechamiento resultante y la liquidación de los efectos de la Junta, llevando a cabo la equidistribución de beneficios y cargas entre sus miembros.

En desarrollo de estas bases se formulará el correspondiente Proyecto de Reparcelación, y que constituye el medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de terrenos.

La ejecución de la U.E. se llevará a cabo por el sistema de compensación regulado en la LOUA, Reglamento de Gestión Urbanística (de aplicación en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley) y demás legislación urbanística aplicable.

La adquisición de facultades urbanísticas por parte de los propietarios se rige por lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de la LOUA 7/2002.

El ámbito de actuación de la Junta está constituido por los terrenos comprendidos en la Unidad de ejecución 6 "Silo", siendo sus límites coincidentes con los de ésta. Comprende una superficie según levantamiento topográfico de 5.801 m2 aproximadamente, está situada al este de la población ocupando una franja de terreno que es atravesada por la carretera de acceso a Cañete de las Torres, siendo los suelos colindantes de calificación Zona de Casco Antiguo y Zona de Tolerancia Industrial en edificación aislada.

Los propietarios de suelo incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución se detallan en Anexo I, que se acompaña al presente documento.

#### TITULO II

##### MOMENTO AL QUE HAN DE REFERIRSE LAS VALORACIONES Y CRITERIOS DE VALORACION

###### BASE II.- Momento al que han de referirse las valoraciones

Según lo dispuesto en el art. 102.1.a) de la LOUA, las valoraciones se entenderán referidas a la fecha de aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación y de las presentes Bases de Actuación por el Ayuntamiento de Cañete de las Torres, por ser dicho acto el que determina la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sis-

tema de compensación, según dispone el art. 133 de la citada Ley.

###### BASE III.- Criterio de valoración de las fincas aportadas

De conformidad con el art. 102.1. a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los propietarios, que a su vez representen al menos el 50% de los terrenos afectados por la reparcelación, los previstos por la legislación general pertinente, y, en concreto los establecidos por la nueva Ley del suelo.

Los criterios para valorar los derechos de los propietarios se definirán en proporción a la superficie de la parte de sus fincas que esté incluida en el ámbito de actuación.

La determinación de la superficie real de cada finca se hará mediante estudio técnico practicado al efecto, prevaleciendo la realidad física sobre la superficie registral o la consignada en los títulos de propiedad.

La titularidad y situación de las fincas iniciales se acreditará mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad, o, mediante acta de notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial, estando los propietarios obligados a declarar las situación jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, si bien la omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la actuación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos. Si la discrepancia se plantea en orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El proyecto de reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente.

Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago. No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados.

###### BASE IV.- Fincas a expropiar y su valoración

La Junta de Compensación tendrá la consideración jurídica de beneficiaria en las expropiaciones de fincas que practique la administración actuante a los propietarios por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta.

Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se justipreciarán de acuerdo con lo establecido en el art. 28 de la Nueva Ley del Suelo. Según establece el art. 161 de la LOUA, el justiprecio de los bienes y derechos afectados, se determinará por el procedimiento de tasación conjunta o mediante expediente de tasación individual.

Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas con carácter permanente, si cumplen con todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados y también estarán exentas del IVA de los terrenos de naturaleza urbana.

BASE V.- Valoración de derechos reales distintos al de propiedad y derechos personales constituidos

La existencia de cargas o derechos reales distintos de la propiedad sobre alguna de las fincas incluidas en el ámbito, no altera su valoración como finca aportada ni la adjudicación que corresponda al propietario de la misma, pero si fuesen compatibles con el planeamiento, pasarán a gravar por subrogación real la finca o fincas adjudicadas. Cuando existiere incompatibilidad con el planeamiento, la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación producirá su extinción, fijando la indemnización correspondiente.

Aún existiendo compatibilidad con el planeamiento y su ejecución, si la situación o características de las fincas resultantes imposibilitaran la subsistencia de las cargas o derechos reales que hubiesen debido recaer sobre aquellas, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 12 del RD 1093/1997 de 4 de julio.

Las indemnizaciones correspondientes a la extinción de servidumbres prediales y de derechos de arrendamiento se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a todos los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, según el art. 113 de la LOUA y 98 y 99 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Para la valoración de servidumbres prediales, derechos reales sobre fincas y derechos personales que deban extinguirse se estará a lo dispuesto en el art. 102 de la LOUA.

#### BASE VI.- Criterios de valoración de las fincas resultantes

Por disposición del art. 102 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las fincas resultantes de la compensación destinadas a ser adjudicadas y edificadas por los miembros de la Junta, se valorarán teniendo en cuenta su aprovechamiento urbanístico, que se determinará en función de su edificabilidad, uso y tipología.

Se utilizarán criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución, con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones, no obstante, por acuerdo unánime de los afectados, podrán adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la Ley o al Planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de tercero.

#### BASE VII.- Distribución de beneficios y cargas

1. La distribución de cargas y beneficios resultantes de la actuación urbanística de la Junta de Compensación se efectuará atendiendo a la cuota de participación que cada miembro tenga en la entidad, según lo establecido en el apartado segundo de la Base III.

2. La proporción dicha no quedará alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente en beneficio de la Junta.

3. 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 aprovechamiento urbanístico de las fincas adjudicadas respecto del total de las resultantes. Esta misma regla se aplicará para el pago de cuotas futuras por los adquirentes de solares no aportantes de terrenos, quedando a salvo lo señalado en el nº 3 de la base 15.

#### BASE VIII.- Cuantía y forma de la adjudicación de fincas resultantes

1. La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora se hará entre los miembros de la Junta, en proporción a la participación de cada uno en la misma de acuerdo con lo señalado en la Base anterior.

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

3. 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 a consecuencia de haberse ya adjudicado alguna finca, no sea posible la atribución de finca independiente, se adjudicará en pro indiviso, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada propietario, salvo que procediera la compensación en metálico.

#### BASE IX.- Momento y criterios de adjudicación

1. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación 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 los artículos 6 y 7 del RD 1093/1997, Reglamento Hipotecario Urbanístico, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos establecidos en el art. 137.1 de la LOUA.

2. En la formulación del Proyecto de reparcelación se aplicarán los siguientes criterios de adjudicación:

a. La finca a adjudicar estará situada en el lugar más próximo a la finca de origen.

b. Se procurará la adjudicación de fincas independientes evitando en la medida de lo posible los condominios.

3. Al estar obligados los miembros de la Junta a subvenir el pago de los costes de la 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 prevista en la Base 17 hasta su cancelación.

#### BASE X.- Compensación en metálico por excesos y defectos de adjudicación

Cuando no sea posible la correspondencia entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o el exceso se compensarán en metálico. Salvo acuerdo unánime de los propietarios.

Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al precio medio de aprovechamiento lucrativo del sector, medido en metros cuadrados techo.

El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos será llevado a cabo por el equipo técnico y jurídico encargado de la redacción de los Proyectos de Urbanización y reparcelación antes de las adjudicaciones. Como quiera que dicho precio medio, y las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan, son contenido necesario del Proyecto de reparcelación, la aprobación por la Asamblea General del mencionado estudio se producirá de forma implícita con la aprobación del Proyecto de Reparcelación por el mencionado órgano con la mayoría cualificada requerida para ello. Sin que ello obste para que los propietarios que votaran en contra del Proyecto de Reparcelación puedan ejercitar cuantos recursos les asistan en derecho.

A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero, o una reducción de los costes de urbanización, en su caso, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación "in natura", determinada por la proporción que exista entre los terrenos enajenados y el total.

#### BASE XI.- Momento de edificación de los terrenos

No podrá construirse sobre los terrenos adjudicados hasta que los mismos tengan la condición legal de solares según lo establecido en el art. 148.4 de la LOUA, y haya adquirido firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

La única forma de obtener licencia de edificación antes de terminar la urbanización es solicitando la simultaneidad de la edificación y la urbanización de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y previo aval del 100% del coste de la obra de urbanización.

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

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta la terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiese acometido simultáneamente con la edificación.

#### BASE XII.- Contratación de las obras de urbanización

La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por la empresa urbanizadora que se incorpore a la Junta con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos.

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

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

1. El compromiso de la empresa constructora adjudicataria de ajustarse en el plazo y modo de ejecución al Proyecto técnico y de facilitar la acción inspectora de la administración y del Consejo Rector de la Junta respecto de las obras.

2. Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato así como las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.

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

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

#### BASE XIII.- Plazos y forma de pago de las cuotas

Las cuotas ordinarias y extraordinarias que procedan, conforme a los Estatutos y salvo acuerdo en contrario, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes natural desde que se practique el requerimiento a tal efecto por el Consejo Rector. Transcurrido este plazo entrarán en juego los efectos que establece el artículo 36 de los Estatutos.

El pago se hará en metálico exceptuando el supuesto del propietario o propietarios que hubieren optado por hacer efectivo el mismo mediante la cesión a la Junta de parte del aprovechamiento lucrativo correspondiente a su cuota de participación, según la oferta de compensación contenida en el siguiente apartado. El referido pago en especie se aplicará con carácter obligatorio a aquellos propietarios incorporados en régimen de reparcelación forzosa. En ambos casos, el transmitente quedará como participe en la proporción que corresponda a la parte de terreno que retenga.

El propietario/os que optaren o se vieren obligados al pago en especie cederán a la Junta la parte de aprovechamiento que les corresponda cuyo valor sea equivalente a los gastos no satisfechos en metálico. Los gastos de urbanización a compensar me-

dante cesión de aprovechamiento comprenderán el sumatorio total de costes que genere la actuación, excluidos los correspondientes a expropiaciones, en la proporción imputable a cada propietario conforme a las presentes Bases. En todo caso, los gastos de conservación de la urbanización hasta su recepción por la administración, corresponderán a todos los adjudicatarios incluidos los que hubieren optado por la oferta de compensación, en proporción a la cuota que retengan.

La opción deberá ejercitarse mediante escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento de Cañete de las Torres antes de la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en caso contrario, el propietario quedará sujeto al régimen ordinario. La aceptación de la oferta conlleva la inmediata transmisión del aprovechamiento cedido a la Junta de Compensación una vez constituida la misma.

#### BASE XIV.- Expropiación por incumplimiento de obligaciones

Procederá la expropiación de los terrenos de los miembros de la Junta en los supuestos que a continuación se indican:

- Respecto de aquellos terrenos incluidos en la actuación cuyos propietarios lo hubieren solicitado en el plazo a que se refieren los arts. 129.3 y 129.4 de la LOUA.

- En los supuestos de impago de cuotas a la Junta transcurrido el plazo de pago voluntario contenido en los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna otra cuota.

- En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que quedan señalados en los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y la Administración actuante.

No podrá instarse el procedimiento expropiatorio en el supuesto previsto en el segundo párrafo del apartado anterior hasta que haya transcurrido el plazo establecido en el requerimiento de pago efectuado por el órgano competente de la Junta. Para la práctica de éste último, se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 59 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre, modificada por la Ley 4/99 de 4 de Enero.

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.

Respecto del procedimiento, elementos personales, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo señalado en las presentes Bases de Actuación.

Conforme a lo dispuesto en el art. 135.2 de la LOUA, y en previsión del futuro desarrollo reglamentario a que se refiere el art. 129.4 del mismo texto legal, el incumplimiento reiterado de las obligaciones inherentes al sistema podrá dar lugar a la aplicación de la reparcelación forzosa frente a aquellos propietarios incumplidores, salvo que soliciten expropiación.

#### BASE XV.- Enajenación de terrenos por la Junta

1- Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización e indemnización, incluso los que procedieran en concepto de justiprecio de fincas expropiadas, 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 hubieren reservado a tal fin en el Proyecto de reparcelación.

2.- El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en la Junta de Compensación, atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto del total aportado 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 empresa urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el aprovechamiento correspondiente al solar con el total resultante.

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

#### BASE XVI.- Responsabilidad de la Junta de Compensación

La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Excmo. Ayuntamiento de la urbanización completa de la unidad, 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.

En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa, la vía de apremio, incluso la sustitución del sistema de actuación conforme al art. 109 de la LOUA y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en los artículos 191 y siguientes del mismo cuerpo legal, 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.

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

#### BASE XVII.- Afección real de los terrenos

Según establece el art. 133 de la LOUA en relación con el art. 5 del RD 1093/1997 de 4 de julio, 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 cuya solicitud se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en la actuación.

De acuerdo con el art. 102.2.c) de la misma ley y arts. 19 y 20 del Real Decreto antes citado, 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 la Administración.

BASE XVIII.- Conservación de la urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento

Por venir expresamente regulado en el art. 153.2 de la LOUA, hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos dotacionales y servicios por el Excmo. Ayuntamiento de Cañete de las Torres, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de las cuotas de conservación.

En cuanto a los adquirentes de terreno por cualquier título, las cuotas a satisfacer en relación con los totales, vendrán determinadas por la proporción que guarde el aprovechamiento correspondiente al solar adquirido 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.

BASE XIX.- Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios

El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcela-

ción producirá la cesión de los terrenos dotacionales que han de ser objeto de cesión gratuita para su afección a los usos previstos en el Plan.

Según lo establecido en el art. 154 de la LOUA la recepción de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviera prevista, se producirá a favor de la administración actuante en el plazo de cuatro meses contado desde la solicitud efectuada por la Junta, a la que deberá acompañarse el certificado final de obra. La administración podrá prorrogar dicho plazo por dos meses más mediante acuerdo motivado recaído en los dos primeros meses del mismo.

#### ANEXO.- III.-

RELACIÓN DE TITULARES, CON EXPRESIÓN DE SUS FINCAS, EXTENSIÓN, PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL DEL POLÍGONO Y SUMA TOTAL DE DICHAS PARTICIPACIONES DEL CONJUNTO DE LOS FIRMANTES.-

Don Diego Crespo Nieto, mayor de edad, titular del NIF 30480206P. Propietario, con carácter privativo de la siguiente finca:

- RUSTICA, en el Pago de Jesús, Haza de Cerón, de cabida 1 ha. 30 a. 9ca. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Bujalance, al Tomo 671, libro 157, folio 152. Finca registral 596.

#### Extensión de la finca afectada por la U.E.: 2.554,41 M2

Porcentaje de participación: 44.04%

Don Manuel Cárdenas Ramos, mayor de edad, titular del NIF 75632071K, en su propio nombre y en el de su hermana Doña María del Carmen Cárdenas Ramos, mayor de edad, titular del NIF 75614338K, en virtud de poder especial otorgado al efecto en fecha 8/3/2010 ante el Notario de Sant Boi de Llobregat, don Luis Antonio Boada Dotor, bajo el número de protocolo 302.

Don Dionisio Cárdenas Ramos, mayor de edad, titular del NIF 29961631Z, en su propio nombre y en el de su hermano Don Emiliano Cárdenas Ramos, mayor de edad, titular del NIF 29962024Q, en virtud de poder especial otorgado al efecto en Barcelona el día 9/3/2010 ante el Notario don Juan Enrique García Jiménez, bajo el número de Protocolo 517.

Doña María Cárdenas Ramos, mayor de edad, titular del NIF 75614377C. Propietarios en pro-indiviso y con carácter privativo, de la siguiente finca:

- RUSTICA, Pedazo de terreno en el Egido de Jesús, término de Cañete de las Torres. Tiene una superficie de siete mil ochocientos doce metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Bujalance, al Tomo 796, libro 179, folio 56. Finca registral 8972.

#### Extensión de la finca afectada por la UE: 1.150,75 m2.

Porcentaje de participación: 19.84 %.

Doña Ana Lombardo Maldonado, mayor de edad, titular del NIF 29895847X.

Doña María Del Campo Olmo Lombardo, mayor de edad, titular del NIF 02855347N.

Doña Antonia María Olmo Lombardo, mayor de edad, titular del NIF 02855348J. Comparece por sí y en representación de su hermana Doña Beatriz Olmo Lombardo, mayor de edad, titular del NIF 02877514F, en virtud de poder especial otorgado el 7/4/2009, ante el Notario de Madrid, don Gonzalo de la Mata Posadas, nº de Protocolo 832.

Doña Ana Guillermina Olmo Lombardo, mayor de edad, titular del NIF 02870695L.

Doña Blanca María Olmo Lombardo, mayor de edad, titular del NIF 02870694H.

Doña María José Olmo Lombardo, mayor de edad, titular del NIF 02880571M.

Don Cristóbal Olmo Lombardo, mayor de edad, titular del NIF 02900510A. Son propietarios, la primera como usufructuario y el resto como nudos propietarios, de la siguiente finca, en virtud de herencia:

- RUSTICA, Pedazo de tierra calma nombrado Valdío de Jesús, al sitio de Jesús, ruedo y término de Cañete de las Torres. Catastrada bajo el nº 9 del polígono 13. Superficie: sesenta y una áreas

y veintiuna centiáreas. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Bujalance, al Tomo 806, libro 181, folio 116. Finca registral 1976.

**Extensión de la finca afectado por la UE: 2.095,84 m2**

Porcentaje de participación: 36.12%

**Suma total de los porcentajes de las propiedades de los firmantes sobre el conjunto del polígono: 100%.**