

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****Ayuntamiento de Montilla**

Núm. 13.022/2010

El Pleno de la Excmo. Corporación acordó, en sesión celebrada el día 03 de noviembre de 2010:

1º.- Aprobar la iniciativa, inicio del Establecimiento del Sistema de Compensación y Aprobación Inicial del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector PP.I-2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal presentados por "Tonelería Rafael Casado Castilla, S.L." y otros, sin perjuicio de la subsanación de las deficiencias enumeradas en el informe técnico redactado, del que se dará traslado a los promotores, y la presentación de un texto refundido para su aprobación definitiva.

2º.- Publicar dicho acuerdo en el BOP y en un diario de la provincia, por plazo de veinte días, y notificarlo personalmente a los propietarios no promotores, con expresa advertencia de que, dentro de dicho plazo, deberán optar por alguna de las siguientes alternativas:

- Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación en constitución y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto, podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas, o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

- No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitar la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieren afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

3º.- 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.

Lo que se hace público para general conocimiento. El expediente se encuentra a disposición de cualquier interesado en este Ayuntamiento (Servicio Técnico Municipal-sito en C/ Conde de la Cortina, nº 24) para su consulta, a los efectos, y por el plazo indicados en el acuerdo que antecede.

Montilla, a 15 de diciembre de 2010.- La Alcaldesa-Presidenta, Rosa Lucía Polonio Contreras.

Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación del Plan Parcial I-2 de Montilla (normas subsidiarias de planeamiento urbanístico)

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

1.- Para la ejecución del Plan Parcial I-2 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Montilla se constituye la correspondiente Junta de Compensación con personalidad jurídica propia, naturaleza administrativa y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de su objetivo y fines.

2.- La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los preceptos de la Ley del Suelo, el Reglamento de Gestión Urbanística y por lo dispuesto en los presentes Estatutos y Bases de Actuación, y con carácter supletorio por la Ley de Sociedades Anónimas.

**Artículo 2º.- Domicilio.**

1.- El domicilio de la Junta se establece en calle San Francisco Solano nº 16 de la localidad de Montilla, CP. 14550.

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

**Artículo 3º.- Objetivo y fines.**

La Junta tendrá por objetivo la compensación y la urbanización de los terrenos comprendidos dentro del Plan Parcial I-2 de Montilla. En razón a ello, son fines principales de la Junta los siguientes:

1.- Redactar, y en su caso, impulsar los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo, Reglamento de Gestión Urbanística, en estos Estatutos y Bases de Actuación y demás instrumentos de planeamiento que resulten necesarios.

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

3.- Solicitar del Excmo. Ayuntamiento de Montilla el ejercicio de la reparcelación forzosa, o en su caso, la expropiación en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones en los términos señalados en las Bases de Actuación y demás normativa legislativa de aplicación; todo ello al socaire del artículo 135.1º de la Ley del Suelo y concordantes en la misma, y en el Reglamento General de Planeamiento.

4.- Solicitar de la Administración competente el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adecuadas por los miembros de la Junta, conforme al artículo 134.1,c) de la Ley del Suelo.

5.- La cesión de los terrenos de uso público ya urbanizados al Excmo. Ayuntamiento de Montilla.

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

7.- La cesión gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Montilla de las obras de urbanización, de las instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el Plan y Proyecto de Urbanización.

8.- La aportación de los terrenos de la Junta, que no presuponen la transmisión de propiedad sino la facultad de disposición con carácter fiduciario quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, conforme al artículo 133 de la Ley del Suelo.

9.- Formalizar, en su caso, operaciones de crédito para la urbanización del Plan Parcial, incluso pudiendo ser con garantía hipotecaria sobre los terrenos, y ello como competencia propia de los órganos rectores, sin ser necesario acuerdo del pleno de la Junta, por expresa posibilidad legal en virtud del art. 177.3º del Reglamento de Gestión Urbanística y del artículo 134.1,b) de la Ley del Suelo.

10.- Adquirir, poseer, gravar y enajenar los terrenos aportados, al igual que en el ordinal anterior, como competencia propia de los órganos rectores, sin acuerdo del pleno de la Junta, por expresa posibilidad legal al amparo del art. 177.3º del Reglamento de Gestión Urbanística y del artículo 134.1,b) de la Ley del Suelo.

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

12.- Adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Repar-

celación.

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

14.- Solicitar y gestionar la obtención de los beneficios fiscales del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles previsto en la normativa aplicable, así como de cualesquiera otros impuestos, tasas o precios públicos que resultaren procedentes de cualquier Administración, estatal, regional, provincial o municipal.

15.- Interesar, en su caso, del Excmo. Ayuntamiento de Montilla lo previsto en el artículo 138.1º de la Ley del Suelo, esto es, la solicitud por parte de todos los propietarios de desarrollar el sistema a través de un convenio urbanístico entre éstos y la Corporación Local, estando dichos propietarios dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución.

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

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

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

2.- En el ejercicio de la función de control y fiscalización corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Montilla:

a) Aprobar inicialmente los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, conforme el artículo 131.1,b) de la Ley del Suelo, iniciándose el sistema, o proceder conforme indica el apartado a) ó c); en este último caso con una aprobación previa y apertura inmediata de información pública por el plazo que proceda para la presentación de alegaciones, y posibilidad de adhesiones de propietarios que todavía no lo hubieren hecho ya.

b) Aprobar definitivamente dichos Estatutos y Bases de Actuación y las posteriores modificaciones que se acuerden por la Junta, publicando el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y notificándolo individualmente a todos los propietarios afectados y a los que hubiesen comparecido en el expediente.

c) Designar el representante de la administración actuante tutelar en la Junta de Compensación, el cual formará parte del Consejo Rector.

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 formulados contra los acuerdos de la Junta.

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

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

h) En general cuantas otras atribuciones resulten de aplicar por el ordenamiento legal vigente.

#### **Artículo 5º.- Delimitación.**

El ámbito de actuación de la Junta se circunscribe al suelo comprendido dentro del Plan Parcial I-2 de Montilla, siendo sus límites por tanto coincidentes con los de éste último.

Se acompaña copia del plano de delimitación del Plan Parcial correspondiente a la cartografía actualizada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Montilla.

Los propietarios de dicho suelo se relacionan en el Anexo I que figura unido al presente documento, los cuales han firmado el escrito como promotores.

Por tanto, no sucede en el presente caso como en otras unidades reparcelables respecto a la circunstancia de superficies exteriores al polígono o unidades de actuación, incorporables a la unidad reparcelable a todos los efectos derivados de la reparcelación, por ser superficies vinculadas económica o funcionalmente a la ordenación del polígono sin que sea posible o procedente su incorporación a otra unidad reparcelable (artículo 78 del Reglamento de Gestión Urbanística). Decimos por tanto, no existen en el presente sector superficies exteriores al polígono, sólo y exclusivamente las delimitadas internamente.

#### **Artículo 6º.- Duración.**

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

#### **Artículo 7º.- Proyecto de Reparcelación.**

1.- En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará en su día el Proyecto de Reparcelación en el que se reflejarán, ex artículos 82 y 83 del Reglamento de Gestión Urbanística:

- Memoria
- Relación de propietarios y fincas aportadas
- Propuesta de adjudicación de fincas resultantes
- Terrenos a ceder al Excmo. Ayuntamiento de Montilla
- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan
- Cuenta de liquidación provisional
- Planos detallados en el apartado f) del susodicho artículo 82 del RGU. y el importe de las compensaciones a metálico si fueran procedentes y en su caso.

2.- Aprobado el Proyecto por la Junta y por dicho Excmo. Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de los terrenos, con las solemnidades previstas en el artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.- Todos los actos comprendidos en la reparcelación estarán exentos del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones a los efectos de la exacción del Arbitrio sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, salvo que el valor de los solares adjudicados exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados; sólo en este caso se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

#### **Capítulo II.- De los Miembros de la Junta.**

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

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

- a) Las personas físicas o jurídicas o entidades que, por ser titulares de terrenos comprendidos en el Plan Parcial, se constituyan en promotores de la Junta de Compensación y representen al menos el 50% del suelo (Anexo I).
- b) Las personas físicas o jurídicas que sean titulares de las fincas o derecho reales constituidos sobre ellas, comprendidas en el Plan Parcial y que expresen su voluntad de integrarse –en su caso- a ella. Asimismo, cabrá la incorporación en la escritura pública de constitución de la Junta o bien por medio de escritura de adhesión.

c) En este sector, no se da la circunstancia de propietarios de suelo destinado a sistemas generales, en su caso, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en el polígono objeto de actuación por este sistema; ello conforme indica el art. 163.3º del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- También formarán parte de la Junta el representante del

Excmo. Ayuntamiento de Montilla.

3.- Los propietarios o titulares de las fincas o derechos reales a que se refiere el apartado 1-B anterior, podrán hacer uso del derecho a ejercitar su incorporación a la Junta, con independencia del otorgamiento de la escritura pública, mediante escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento de Montilla, presentado en su Registro de Entrada, en el que se harán constar los siguientes extremos:

- a) Nombre, apellido y domicilio.
- b) Su voluntad de incorporarse a la Junta, sometiéndose a sus Estatutos y Bases de Actuación y a las demás obligaciones dimanantes de la Ley y de los acuerdos de sus órganos colegiados.
- c) La superficie y linderos de la finca/s de su propiedad o derecho.
- d) La naturaleza, duración y alcance de los derechos reales en su caso constituidos sobre ella/s.
- e) Los títulos de los que dimanen los respectivos derechos y los datos referentes a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4.- Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado o que rechacen la notificación, esta última se efectuará en la forma que establece la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5.- En cumplimiento a lo previsto en el artículo 130,2,A),a),b),c),d) y e) de la Ley del Suelo, se concretan las formas de participar los propietarios de terrenos, a saber:

a).- Se prevé la incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción por parte de ellos de:

- el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables (pago de los gastos de urbanización con dinero), o

- la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes de urbanización que les sean imputables (pago de los gastos de urbanización con terrenos edificables)

b).- Otra opción de dichos propietarios no adheridos a la Junta de Compensación podrá ser solicitar que se les expropie sus terrenos, conforme a las normas de valoración que constan en las presentes Bases.

c).- Los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a la reparcelación forzosa.

d).- Además, a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, la Junta de Compensación ofrece firmemente el siguiente precio para su adquisición, a saber:

30,00 €/m<sup>2</sup> bruto afectado.

e).- Asimismo, a dichos propietarios que no se hayan adherido a la Junta de Compensación también se les ofrece por la Junta de Compensación una compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos suyos edificables.

6.- Transcurridos los plazos de incorporación a la Junta se entenderá que renuncian a este derecho los propietarios que tuvieren lugar a ello, quedando excluidos de la Junta a todos los efectos, y operando en este caso los mecanismos legales respecto a los mismos referentes de reparcelación forzosa o expropiación, en base al art. 135.1º de la Ley del Suelo.

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

Serán de cuenta del usufructuario las cuotas que pudieran co-

rresponder por razón de los terrenos situados en la Unidad de Ejecución sobre los que el usufructo recayere. De incumplirse esta obligación por el usufructuario la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el nudo propietario.

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

8.- Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una persona sola 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 hubieren designado representante, lo nombrará el órgano actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones hasta tanto los interesados no designen otro en forma, con notificación fehaciente a la Junta de Compensación.

9.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapaces estarán éstas representadas en la Junta por quienes ostente la representación legal de los mismos.

#### **Artículo 9º.- Incorporación de Empresas Urbanizadoras.**

1.- Podrán incorporarse en cualquier momento a la Junta las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o medios necesarios para la urbanización. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona.

2.- La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la empresa de los compromisos que al respecto se establezcan y la adopción del acuerdo con el voto favorable del 50% de la propiedad del suelo del sector que ejecuta la Junta de Compensación.

3.- Para la validez de la incorporación de la empresa urbanizadora será preciso además que la misma garantice su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación mediante asamblea y con el quórum ya expresado en el anterior ordinal.

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

#### **Artículo 10º.- Transmisión de bienes y derechos.**

1.- La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles. Sin embargo, los correspondientes terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con anotación en el Registro de la Propiedad según lo preceptuado en la Ley del Suelo.

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

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.- 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, como competencia propia del órgano rector, y ello siempre que se hubieren reservado a tal fin en el proyecto de reparcelación; todo ello en virtud de los artículos 134.1,b) de la Ley del Suelo y 177.3º del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

a) El transmitente y titular en la Junta de Compensación deberá notificar fehacientemente a ésta con la antelación de un mes el propósito de transmitir terrenos o su participación en la Junta.

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

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

### Capítulo III.- De la constitución de la Junta.

#### Artículo 11º.- Contenido de la escritura de constitución.

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

2. En la escritura de constitución se hará constar:

a) Relación de propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.

b) Relación de las fincas de que son titulares.

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

d) Acuerdo de constitución.

3.- Los interesados que no otorguen la escritura de constitución podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo que al 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 Excmo. Ayuntamiento de Montilla copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, para la adopción, si procede, del acuerdo aprobatorio.

5. - Aprobada por la Corporación Local 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.

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

#### Artículo 12º.-Quórum de la Asamblea Constitutiva.

Para la celebración de la Asamblea Constitutiva se requerirá la presencia, personal o representada, de los propietarios titulares de terrenos, ya sean entidades, personas físicas o jurídicas, sitos en la Unidad de Ejecución incorporados a la Junta, que representen al menos el 50 % del suelo. La sesión será presidida por un socio promotor que se designe al efecto, haciendo las veces de secretario uno de los propietarios asistentes quien levantará acta de todo lo actuado y acordado en ella, de conformidad con lo expresado en el apartado 2º del artículo 11 de los presentes Estatutos.

### Capítulo IV.- Derechos y obligaciones de los Miembros.

#### Artículo 13º.- Derechos.

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

b) Presentar proposiciones y sugerencias.

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

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

e) Percibir los beneficios que resulten de la venta de terrenos por la Junta cuando se haya acordado dicha enajenación, así como participar en los beneficios que, por cualquier otra causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Junta.

f) 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.

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

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

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

#### Artículo 14º.- Obligaciones.

Son obligaciones de los asociados las siguientes:

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

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

c) Pagar los gastos que ocasione el funcionamiento de la Junta, honorarios por redacción de los instrumentos de planeamiento que procedan y de los Estatutos y Bases de Actuación de la Entidad, de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, costos de las obras de urbanización y, en general, todos los que origine el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto la Asamblea General fijará las cuotas que sean precisas, y siempre en proporción al suelo aportado por cada uno de los asociados.

En este sentido, aparte de los gastos propiamente dichos de urbanización (vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, jardinería, etc...), al amparo del artículo 60 del Reglamento de Gestión Urbanística, los miembros de la Junta deberán también hacerse cargo de las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones que hayan que derribarse para la correcta ejecución del plan, así como de las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles o no conservables con el plan que se ejecute.



También se entiende como gasto de urbanización abonable por los miembros de la Junta los gastos de obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada, en su caso, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada plan parcial.

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

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

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

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

#### **Capítulo V.- Órganos de la Junta de Compensación.**

##### **Artículo 15º.- Enumeración.**

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

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

##### **A) DE LA ASAMBLEA GENERAL.**

###### **Artículo 16º.- La Asamblea General.**

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

Será presidida por 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.

2.- Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

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

- Una, en los tres primeros meses de cada ejercicio para aprobar la Memoria, Cuentas y Balances, 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.

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

4.- Con carácter extraordinario, podrá reunirse cuando lo acuerde su Presidente o lo soliciten al menos el 40% de la propiedad del suelo. En este último supuesto, la Asamblea se ha de convocar en los 15 días hábiles siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros 15 días, también hábiles. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente del Consejo Rector, y al domicilio de la Junta de Compensación, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

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

###### **Artículo 17º.- Facultades de la Asamblea.**

Son facultades de la Asamblea las siguientes:

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

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

C) El examen de la gestión común y la aprobación, en su caso,

de la Memoria, Balance y Cuentas del ejercicio anterior.

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

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

F) Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta, sin perjuicio de las facultades del Consejo Rector previstas en los presentes Estatutos.

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

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

I) 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.

J) Redactar y aprobar el Proyecto de Reparcelación, previa la tramitación prevista en el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística.

K) La solicitud del órgano urbanístico actuante para que proceda a la expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones por los miembros de la Junta o a la ejecución forzosa para exigir el cumplimiento de las obligaciones, según los casos.

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

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

N) En general, el ejercicio de cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta y cumplimiento de sus fines, de acuerdo siempre con los presentes Estatutos y con el Reglamento de Gestión Urbanística y la Ley del Suelo.

O) Todas aquellas facultades que estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.

###### **Artículo 18º.- Convocatoria de la Asamblea.**

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

2.- En la convocatoria deberá figurar el orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y en caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de 30 minutos.

3.- No podrán ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare su urgencia por mayoría de las cuotas de asistencia que a su vez representen al menos el 50% de las participaciones de la Junta, según la propiedad del suelo.

4.- En la convocatoria de la Asamblea General ordinaria podrá indicarse que en el domicilio social se hayan a disposición de los socios la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y el Presupuesto para el ejercicio siguiente; ello a disposición de todo miembro que quiere consultar con antelación de 2 días anteriores al señalamiento de la celebración de la Asamblea.

###### **Artículo 19º.- Constitución de la Asamblea.**

1.- La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que tengan al menos el 50% del total de las

cuotas de participación de la Junta en cuestión, según la propiedad del suelo aportado por dichos miembros.

2.- En segunda convocatoria, se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sea el número de miembros asistentes a la misma que representen cualquier participación.

3.- Los miembros habrán de asistir personalmente o representados en la forma establecida en el artículo 13 de los presentes Estatutos. Las personas jurídicas deberán designar una sola persona en su representación, y deberán acreditar tal representación mediante escritura pública o escrito ex profeso alzado para cada Asamblea.

#### **Artículo 20º.- Adopción de acuerdos.**

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

Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector.

2.- Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de la participación en la Junta según el suelo representado.

3.- Se exige el quórum especial de dos tercios para los siguientes asuntos:

- a) Modificación de Estatutos y Bases de Actuación.
- b) Aprobación de los criterios de valoración de las fincas resultantes y de los precios para los supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación.
- c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- d) Para acordarla disolución de la Junta.

4.- Todos los miembros de la Junta incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio de los recursos que procedan.

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 21º.- 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, reseñado en cada caso nominalmente a quienes hayan votado en contra de cualquier acuerdo o se hubiesen 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 de entre los asistentes.

3.- Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contemplan.

4.- 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.

#### **B) DEL CONSEJO RECTOR.**

##### **Artículo 22º.- Composición y carácter.**

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

2.- Está formado por un Presidente, un Vicepresidente, y un vocal elegidos por la Asamblea General, y un Secretario, además de por el representante del Ayuntamiento actuante; estos dos últimos con voz pero sin voto; salvo que el Secretario sea a la vez de su cargo participe en la Junta con propiedad del suelo.

3.- El cargo y facultades del Secretario podrán ser desarrolladas por el jurista que los promotores de la Junta hubieren contra-

tado al efecto, sin tener que ostentar éste la cualidad de asociado.

##### **Artículo 23º.- Duración del cargo del Consejero.**

1.- La duración del cargo de Consejero será de un año, salvo que antes fuesen removidos por la Asamblea General, renuncien voluntariamente al cargo, fallecieren o quedaran incapacitados por cualquier causa. No obstante, los Consejeros que hayan finalizado el plazo de su mandato podrán ser reelegidos indefinidamente por la Asamblea.

2.- En caso de cesar un Consejero, su puesto será provisionalmente cubierto por designación del Consejo Rector hasta que se reúna la Asamblea General Ordinaria próxima. La Asamblea podrá ratificar tal nombramiento o elegir otro. El ratificado o elegido ostentará el cargo por el plazo que faltare hasta finalizar el mandato del sustituido.

##### **Artículo 24º.- Facultades del Consejo Rector.**

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.

A modo de enumeración abierta, son de su competencia los actos siguientes:

- a) Representar a la Junta en juicio y fuera de él.
- b) Convocar la Asamblea General.
- c) Requerir la adopción de acuerdos de la Asamblea.
- d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea.
- e) La Administración económica de la Junta, para lo cual podrán contratar a cualquier administrativo o economista.
- f) Conferir poderes generales y especiales a favor de cualquier persona, así como revocarlos, y delegar facultades en cualquiera de los miembros de la Junta.
- g) Nombrar y separar al Gerente, en su caso.
- h) Contratar y convenir servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo la función de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.
- i) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- j) Preparar y representar a la Asamblea General la Memoria, Balance y el Presupuesto ordinario, así como en su caso los Presupuestos extraordinarios.
- k) Ejercitar cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea, bien con carácter temporal o indefinido.
- l) Cualesquiera otras facultades de gobierno y administración no reservadas expresamente a la Asamblea General.

##### **Artículo 25º.- Reuniones del Consejo Rector.**

1.- 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.

2.- La convocatoria la hará el Presidente por escrito mediante el servicio de correos o telefax con 2 días naturales de antelación a la fecha en la que haya de celebrarse, figurando en la misma día, hora y lugar así como el correspondiente orden del día.

3.- El Consejo se considerará válidamente constituido cuando el número de consejeros presentes sean al menos tres, incluido el Secretario. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, salvo que se delegue en otro miembro del consejo, para lo cual sobraría con que el apoderado exhiba y quede protocolizado un documento privado firmado y emitido por el poderdante no asistente.

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

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

#### **Artículo 26º.-Actas del Consejo.**

1.- De cada sesión del Consejo se levantará el acta correspondiente, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión por el Presidente y el Secretario.

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 de los órganos urbanísticos competentes, deberá el Secretario con el visto bueno del Presidente expedir certificaciones del Libro de Actas.

#### **D) DEL PRESIDENTE.**

##### **Artículo 27º.- Nombramiento.**

El Presidente será elegido por la Asamblea General, con duración de un año. Podrá ser reelegido indefinidamente.

##### **Artículo 28º.- Funciones.**

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

2.- 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.

3.- Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector.

4.- Ejercer, en la forma que el Consejo determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta, pudiendo delegarlas a cualquier otro miembro del Consejo Rector.

5.- Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por el Consejo Rector.

#### **E) DEL VICEPRESIDENTE.**

##### **Artículo 29º.- Nombramiento.**

El Vicepresidente será elegida de igual forma y por el mismo período que el Presidente.

##### **Artículo 30º.- Funciones.**

a) Ejercitar todas las funciones que corresponden al Presidente en el caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste.

b) Sustituir al Presidente en los casos en que éste le delegue sus funciones por escrito.

c) Asistir en función de Consejero a las sesiones del Consejo Rector, incluso cuando esté presente el Presidente, con voto.

#### **E) DEL SECRETARIO.**

##### **Artículo 31º.- Nombramiento.**

El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente, pudiendo recaer su nombramiento –por razón de su necesaria instrucción jurídica- en persona ajena a la Junta.

En caso de vacante, ausencia o enfermedad del Secretario el cargo será desempeñado por el Consejero de menor edad.

##### **Artículo 32º.- Funciones.**

A) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

B) Levantar acta de las sesiones, protocolizando al Libro correspondiente, diligenciándolo al efecto por el Secretario del Ayuntamiento.

C) Expedir certificaciones.

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

E) Desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector, sin perjuicio de que ante el volumen de trabajo administrativo que existiere el Secretario pudiera exigir al Consejo Rector el nombramiento de un administrativo o contable de apoyo.

F) Custodiar los documentos de la Junta de Compensación.

#### **Capítulo VI.- Medios económicos y reglas para la exacción de las cuotas.**

##### **Artículo 36º.- Clases.**

Las aportaciones de los miembros de la Junta estarán constituidas:

a) Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.

b) Por las cuotas ordinarias o extraordinarias.

c) Por la aportación de las empresas urbanizadoras, caso de incorporación a la Junta. En caso contrario, es decir, no incorporación a la Junta, dichas empresas urbanizadoras serán proveedoras de la Junta, y a ésta se le tendrá que facturar por certificaciones de obra ejecutada.

##### **Artículo 37º.- 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 computable de las fincas se acreditará por certificación registral o, en defecto, por testimonio notarial del título de adquisición y será comprobada sobre el terreno.

3.- Cuando exista discordancia entre los títulos y la realidad físico-jurídica de alguna finca, el interesado aportará los datos catastrales y los documentos o pruebas necesarias; y si, a pesar de ello, existe discrepancia sobre las propiedades de un terreno o parte de él por ser litigioso, por doble inmatriculación y otras circunstancias, se considerará perteneciente por iguales partes a los propietarios discrepantes –miembros o no de la Junta- hasta tanto no se resuelva por resolución judicial firme.

4.- En cualquier caso, si existiere discordancia de superficie de las fincas aportadas entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación (artículo 103.3º del Reglamento de Gestión Urbanística). Si la discrepancia se plantea en orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales Ordinarios, y hasta que exista resolución firme se aplicará a efectos de la Junta la regla antedicha en el ordinal 3º del presente artículo, esto es, se considerará perteneciente por iguales partes a los propietarios discrepantes –miembros o no de la Junta- hasta tanto no se resuelva por resolución judicial firme.

5.- No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente (artículo 103.5º del Reglamento de Gestión Urbanística).

6.- Si los terrenos estuvieren gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si lo declarado no se ajusta a la realidad, los perjuicios que puedan resultar serán de cuenta del propietario que hubiere incurrido en la omisión o en la declaración errónea, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas o incorrectamente declaradas.

7.- 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 en su caso se determinará a los efectos de su indemnización en la forma que señalan las Bases.

**Artículo 38º.- Cuotas ordinarias y extraordinarias.**

Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta que se recojan en los Presupuestos anuales.

Y son cuotas extraordinarias las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General o del Consejo Rector.

**Artículo 39º.- Cuantía y pago.**

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

2.- Las cuotas resultantes se harán efectivas en el plazo y forma que determine la Asamblea General o el Consejo Rector. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas se ingresarán en el plazo máximo de veinte días naturales a contar desde que se aprueben.

Para su debida constancia a cada uno de los miembros asociados, se realizará por el Consejo Rector un listado de miembros y cuotas que se hará pública en el plazo máximo de 3 días hábiles posteriores a su aprobación, y el Presidente lo notificará por correo o telefax a cada uno de los miembros asociados.

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

a) Un recargo del 10 % del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen durante el mes siguiente a la finalización del indicado plazo.

b) Transcurrido este último plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio con el consiguiente recargo del 20 %. Alternativamente se podrá utilizar la vía judicial para su reclamación.

c) La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento siendo beneficiaria la Junta, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

d) Los miembros morosos responderán de todos los gastos derivados de la renovación de efectos bancarios o de la devolución de éstos y en general de todos aquellos gastos que se pudieran producir – bancarios o no-, y ello con independencia a que la Junta tuviere liquidez para el pago de dichas cantidades insatisfechas por el miembro asociado.

**Artículo 40º.- De los gastos anticipados.**

1.- Todos los gastos que se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta podrá ser reclamados por los mismos al resto de los propietarios una vez que esté válidamente constituida la Junta de Compensación, proporcionalmente a cada uno por su participación, o bien, dejar acumulado como crédito a favor del miembro que anticipó el dinero en su cuenta particular.

2.- Para el caso de que se optare en el Consejo Rector por el primero de los supuestos, repercutir dichos gastos anticipados sobre los restantes propietarios, el impago por parte de los mismos dará lugar a lo establecido en el artículo 39.3º de los presentes estatutos.

**Artículo 41º.- De la contabilidad.**

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

2.- Obligatoria la contabilidad constará, como mínimo, de Libro de ingresos, gastos y caja. La contabilidad estará a cargo del Presidente, salvo que se hubiere nombrado un administrativo o contable al efecto. En cualquier caso, estarán siempre bajo la inspección del Secretario y/o Presidente.

**Capítulo VII.- Recursos administrativos.**

**Artículo 42º.- Ejecutividad de los acuerdos.**

1.- Los acuerdos 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 o caución que se estime necesaria.

2.- Los miembros de la Junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a las resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de los mismos.

3.- Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización; todo ello de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Artículo 43º.- Clases de recursos.**

1.- Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados, en el plazo de 15 días hábiles, 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 ante el Excmo. Ayuntamiento de Montilla en el plazo de 15 días hábiles.

3.- Respecto a los acuerdos del Consejo Rector deberá antes impugnarse en reposición para posteriormente, si fuesen desestimados, utilizar la vía ante el Ayuntamiento.

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

5.- La resolución en alzada emitida por el Excmo. Ayuntamiento de Montilla agotará la vía administrativa, conforme al artículo 134.5º de la Ley del Suelo.

**Capítulo VIII.- Disolución y liquidación de la Junta.**

**Artículo 44º.- Causas de disolución.**

a) Por mandato judicial o prescripción legal.

b) Cuando haya realizado completamente el objetivo por la cual se constituyó. En este supuesto la disolución habrá de ser aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Montilla.

**Artículo 45º.- Liquidación.**

1.- Cuando se extinga la personalidad jurídica de la Junta, 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, derecho o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Junta.

Proyecto Bases de Actuación, Junta de Compensación, Plan Parcial, Sector I-2 de Montilla (Córdoba)

**Base 1ª.- ámbito territorial.**

Las presentes bases de actuación se refieren a la Junta de Compensación del Plan Parcial I-2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Montilla, que opera sobre los terrenos comprendidos en la delimitación de la citada Unidad de Ejecución.

Junto a los Estatutos correspondientes se haya unido un plano de delimitación del Plan Parcial correspondiente a la cartografía actualizada de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Montilla.



En la presente Junta de Compensación no existe superficies exteriores, sino tan sólo las superficies internas delimitadas por el planeamiento municipal.

#### **Base 2ª.- finalidad de las bases.**

La finalidad es la de reglamentar la incorporación de los miembros a la Junta, establecer los criterios de valoración de sus aportaciones, promover la ejecución de la obra urbanizadora y proceder a la liquidación de 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 Excmo. Ayuntamiento de Montilla como órgano fiscalizador y a la vez como miembro propietario de suelo y receptor de los terrenos de cesión obligatoria, ya urbanizados, o en su caso, conviniendo compensaciones a metálico en vez de esas cesiones obligatorias.

#### **Base 3ª.- técnica distribución.**

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

2.- De acuerdo con la ley del Suelo, artículo 129.2º, el sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema entre los propietarios.

3.- La indicada Ley del Suelo y demás concordante... reseña el derecho que tiene el Excmo. Ayuntamiento de Montilla del 10 % del aprovechamiento resultante de la Unidad de Ejecución, sin venir obligado a abonar en aquel porcentaje los costes de urbanización, esto es, la cesión de dicho porcentaje será ya urbanizado.

4.- En su momento y en desarrollo de estas Bases se formulará el Proyecto de Reparcelación que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

#### **Base 4ª.- obligatoriedad.**

1º.- La aprobación definitiva de estas Bases por el Excmo. Ayuntamiento de Montilla y la incorporación de los propietarios de terrenos a la Junta de Compensación supone que los miembros, tanto de hecho como de derecho de la Entidad, aceptan como normas de necesaria observancia todas las reglas y criterios previstos en ellas, quedando por tanto plenamente obligados.

2º.- La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación siempre que sea votada en Asamblea General por miembros que represente, al menos, dos tercios de las cuotas de participación de la Junta y, previa la tramitación correspondiente, sea aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Montilla.

Dicha modificación sólo podrá llevarse a cabo antes de que sea aprobado el Proyecto de Reparcelación por la Asamblea General.

#### **Base 5ª.-valoración de fincas aportadas.**

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

2.- La determinación de la superficie de cada finca inicialmente a efectos de constitución de la Junta se hará mediante los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, pero una vez constituido y para fijar con determinación la participación de cada miembro se hará mediante estudio técnico practicado al efecto, prevaleciendo la superficie física real a las titulaciones formales.

3.- En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad, los derechos o linderos de un terreno, de parte de él, su última decisión la tienen los Tribunales ordinarios, pero a efectos de funcionalidad interna de la Junta, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, hasta tanto

se resuelva por resolución judicial firme.

Base 6ª.- incorporación de propietarios. Cumplimiento de los arts.130, 2,a),a),b),c) y e) de la ley del suelo.

a).- Se prevé la incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción éstos de:

- el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables, o

- la cesión de los terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes de urbanización que les sean imputables.

b).- Otra opción de dichos propietarios no adheridos a la Junta de Compensación podrá ser solicitar que se les expropie sus terrenos, conforme a las normas de valoración que constan en las presentes Bases.

c).- Los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a la reparcelación forzosa.

d).- Además, a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, la Junta de Compensación ofrece firmemente el siguiente precio para su adquisición, a saber:

30,00 €/m2 bruto afectado.

e).- Asimismo, a dichos propietarios que no se hayan adherido a la Junta de Compensación también se les ofrece por la Junta de Compensación una compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos suyos edificables.

#### **Base 7ª.- cómputo de la participación y representación de los miembros integrantes de la junta. Cumplimiento del art. 130,2,a),f) de la ley del suelo.**

La participación en la Junta de Compensación de cada propietario es directamente proporcional a los metros cuadrados que tenga afectos en la misma.

- Cada entero de la superficie total del sector por metros cuadrados corresponderá a un punto.

- Cada propietario participa con tantos puntos como metros cuadrados tenga clasificados en dicho sector, los haya aportado o no a la Junta.

- Las fracciones o décimas de metros cuadrados de propiedad serán fracciones o décimas de participación.

#### **Base 8ª.- garantías económicas para el desarrollo de los trabajos. Cumplimiento del art. 130,2,a),g) de la ley del suelo.**

En el plazo de 2 meses tras la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación del presente PP-12, la Junta de Compensación viene obligada a depositar en el Excmo. Ayuntamiento de Montilla aval bancario que garantice el siete (7) % de los costes de urbanización previstos en el Estudio Económico.

#### **Base 9ª.- compromiso de plazo de ejecución. Cumplimiento del art. 130,2,b) de la ley del suelo.**

Se fija el siguiente calendario de ejecución total y parcial:

- Desde la constitución de la Junta de Compensación en escritura pública y la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación por parte del Excmo. Ayuntamiento, hasta la formulación del Proyecto de Urbanización, se prevé un plazo de un año, sin perjuicio de que por motivos ajenos o la intervención de cualquier Administración afecta haga dilatar por fuerza mayor tal fecha prevista.

- Desde la aprobación del Proyecto de Urbanización hasta la formulación del Proyecto de Reparcelación, se prevé el plazo de un año, sin perjuicio de que por motivos ajenos o la intervención de cualquier Administración afecta haga dilatar por fuerza mayor tal fecha prevista.

#### **Base 10ª.- compromiso de participación de los propietarios en la junta de compensación. Cumplimiento del art.**

**130,2,c) de la ley del suelo.**

En el anexo 1 de los Estatutos del presente sector se acompañaba ya una relación de los propietarios promotores, con especificación de metros con los que cuenta cada uno.

**Base 11ª.- justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa. Cumplimiento del art. 130,2,d) de la ley del suelo.**

1.- La mayoría de los dueños de terreno del sector son empresas de importancia en la ciudad, que cuentan con recursos y solvencia económica ya de décadas. Resulta notorio en el Ayuntamiento de la localidad, y en cualquier caso, para su acreditación nos remitimos en su caso a las cuentas anuales obrantes en la Administración Tributaria.

2.- Como Anexo nº 2 se adjunta a las presentes Bases el contrato privado de contratación de servicios profesionales de expertos en urbanismo:

- Un Ingeniero Superior de Caminos, Puertos y Canales, titular del despacho especializado en urbanismo "TPU Ingeniería y Urbanismo" y "Al-Anda Tecnologías".

- Un Ingeniero Técnico Industrial.

- Un Abogado máster IPE en Urbanismo.

3.- Renunciando al trámite abreviado previsto en el artículo 130.3º de la Ley del Suelo, el Proyecto de Urbanización se aportará una vez constituida legalmente la Junta de Compensación con la aprobación de sus Estatutos y Bases de Actuación.

**Base 12ª.- reparcelación forzosamente o expropiación.**

1.- Según lo expuesto con anterioridad cabría este supuesto llegado el supuesto de falta de incorporación de los propietarios de terrenos a la Junta, sin optar por ninguna de las alternativas legales y estatutarias, o por incumplimiento de las obligaciones derivadas de la Junta.

2.- Para la determinación de los bienes y derechos sujetos a expropiación, así como de sus titulares, se estará a los datos que resulten de los Registros públicos conforme a los dispuesto por la legislación general, en virtud del artículo 114.2º de la Ley del Suelo.

3.- Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa estén exentas con carácter permanente del ITPyAJD, y no tendrán la consideración de transmisiones del dominio a los efectos de exacción del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos o cualesquiera otro que sustituya a los indicados.

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

**Base 13ª.- valoración del dominio de los terrenos y de los derechos reales limitados de la propiedad (servidumbres y derechos personales constituidos) de fincas comprensivas del sector.**

a) Conforme al artículo 102,1,a) de la Ley del Suelo, en la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán:

- primero, los valores voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de la Asamblea General, que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero.

- en su defecto, o subsidiariamente, los criterios previstos por la legislación general pertinente, y en concreto las normas que rigen la expropiación forzosa.

b) Conforme al artículo 102,1,c) de la Ley del Suelo, las fincas

resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de sus situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones. En cualquier caso, las valoraciones de los terrenos se efectuarán teniendo en cuenta únicamente los valores iniciales (no futuros o expectantes), al momento de la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, ello conforme a los artículos 132 y 136, b) del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Y conforme al apartado d) del mismo precepto, se procurará siempre que sea posible que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Esto no quiere decir por tanto que a un propietario no pueda adjudicársele parcelas fuera de su finca originaria, pues por razones de distribución entre los asociados, cada uno en su grado de participación, y por razones del establecimiento de varios, zonas verdes, dotaciones, etc... resulta perfectamente lógico la aplicación de la excepción.

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

e) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento del planeamiento (apartado "f" del mentado precepto). En cualquier caso, el criterio de valoración de tales elementos se determinará:

- Preferentemente por su conformidad con la legalidad, según su naturaleza.

- Por el criterio de rentabilidad cuando se trate de plantaciones o instalaciones incompatibles.

- Y por último, por el coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación y

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

g) El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación respecto a plantaciones, obras, edificaciones o instalaciones que deban derriarse tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio.

h) La tasación de estos elementos se efectuará en el Proyecto de Reparcelación, conforme a los criterios expuestos en el apartado a) de esta base, y se considerará otro gasto de urbanización (artículo 98 del Reglamento de Gestión Urbanística).

i) Para el caso de que dichos elementos sean compatibles con el uso del plan dado al sector, se puedan conservar sin ser necesaria su eliminación, y se adjudiquen dentro de una finca resultante a su propietario primitivo, éste no tendrá derecho alguno de indemnización por tal o tales elementos, puesto que ha recuperado su valor propio, sin haberlo perdido.

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

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

k) Se podrán adjudicar en proindiviso, aunque será la excepción de la regla general que la constituye la adjudicación de parcelas independientes. Cuando el aprovechamiento lucrativo de un propietario no exceda el 15 % del módulo de parcela media, se le reparcelará económicamente mediante metálico, y ello a fin de evitar excesivos proindivisos.

l) 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, sí son susceptibles de subrogación real y pasarán a gravar las fincas adjudicadas al propietario, convirtiéndose en crédito sobre las nueva/s finca/s adjudicadas; ello de conformidad con el artículo 85.2º del Reglamento de Gestión Urbanística, según el cual "Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencionen en el proyecto, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real."

m) 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.

#### **Base 14ª.- justiprecio por acuerdo inter-partes en la indemnización por expropiación.**

El justiprecio de los bienes y derechos podrá producirse por acuerdo con el expropiado, mediante la entrega o permuta con otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución.

#### **Base 15ª.- obras de urbanización. Su contratación.**

1.- La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta.

En otro caso, es decir, cuando las empresas urbanizadoras no pertenezcan a la Junta, 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 o concurso-subasta o adjudicación directa.

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

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

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

c) Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra ya ejecutada y certificada.

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

e) En su caso, la exigencia de un aval bancario por parte de la empresa urbanizadora, que, a su vez, a la Junta de compensa-

ción podrá servir ante la Administración.

#### **Base 16ª.- plazos y forma de pago de cuotas.**

1.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos y a salvo acuerdo en contrario, serán satisfechas 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 treinta días naturales a contar desde que se aprueben.

Para su debida constancia a cada uno de los miembros asociados, se realizará por el Consejo Rector un listado de miembros y cuotas que se hará pública en el plazo máximo de 3 días hábiles posteriores a su aprobación, y se notificará por correo o telefax a cada uno de los miembros asociados.

2.- La falta de pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias en el plazo establecido producirá los siguientes efectos:

a) Un recargo del 10 % del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen durante el mes siguiente a la finalización del indicado plazo.

b) Transcurrido este último plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio con el consiguiente recargo del 20 %. Alternativamente se podrá utilizar la vía judicial para su reclamación.

c) La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento siendo beneficiaria la Junta, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

d) Los miembros morosos responderán de todos los gastos derivados de la renovación de efectos bancarios o de la devolución de éstos y en general de todos aquellos gastos que se pudieran producir –bancarios o no–; y ello con independencia a que Junta tuviera liquidez para el pago de dichas cantidades insatisfechas por el miembro asociado.

3.- El pago se hará normalmente en metálico, salvo acuerdo con el obligado por parte del Consejo Rector. Por acuerdo también con el Consejo Rector podrá sustituirse por la aportación de industria, o por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas.

#### **Base 17ª.- expropiación por incumplimiento de obligaciones.**

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

a) El impago de cuotas a la Junta transcurrido el plazo previsto en voluntaria.

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

2.- No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el apartado anterior hasta que haya transcurrido el plazo establecido en el requerimiento de pago efectuado por el Consejo Rector. Para la práctica de este requerimiento se observará lo prevenido en el art. 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

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 demás obras, construcciones, instalaciones, plantaciones, etc... se estará a lo previsto ya en las presentes bases, así como en el ordenamiento jurídico.

**Base 18ª.- enajenación de terrenos por la junta.**

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

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

3.- Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar, 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 valor de la finca con el total.

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 19ª.- responsabilidad de la junta de compensación.**

1.- La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Excmo. Ayuntamiento de Montilla 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 procederá –en su caso- la oportuna sanción/es prevista/s en la Ley del Suelo, si bien la multa podrá repercutir la cuantía de la multa cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

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

**Base 20ª.- afectación real de los terrenos.**

1.- De acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo, 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 Unidad de Ejecución.

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

**Base 21ª.- adjudicación de terrenos ya edificados a su propietario primitivo.**

1.- En base al artículo 89 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando en la unidad reparcelable estén comprendidos –como es el caso en la presente- terrenos edificados con arreglo al planeamiento –de uso industrial en este caso- éstos no serán objeto de nueva adjudicación a otro miembro de la Junta, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones econó-

micas que procedan.

2.- Si se trata de fincas que sólo están parcialmente edificadas, la regla anterior y general sólo será aplicable respecto a la parte de finca que efectivamente esté edificada, pudiendo segregarse la superficie libre, y pudiendo ésta adjudicarse a otro miembro de la Junta no propietario primitivo; esto tan sólo si dicha adjudicación a otro de la parte segregada no desmembra o quita sentido a la actividad o industria que pudiere existir en la parte que se conserva para el propietario primitivo. En este caso, si no es conveniente segregar la finca, puesto que hay unidad de actividad en toda ella –edificada o no-, se aplicará la regla general de adjudicación al propietario primitivo, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan.

**Base 22ª.- 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 atendido a la participación que cada miembro tenga en la entidad.

2.- La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que se beneficiaría la Junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras, es decir, que en tal distribución contará cada partícipe con su parte proporcional originaria en medida del terreno aportado ex origine, con independencia a enajenaciones o expropiaciones.

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 en 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.

**Base 23ª.- 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 en la Junta, previa o consecuencia de haberseles ya adjudicado alguna finca, no sea posible la atribución de finca independiente, se adjudicarán en proindiviso (criterio restrictiva y sólo por excepción si no puede ser de manera contraria), expresándose en ese caso la cuota correspondiente a cada propietario, salvo que proceda la adjudicación en metálico.

**Base 24ª.- momento y criterios de adjudicación.**

1.- La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecha por el órgano administrativo actuante, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido reseñado en el artículo 113 del Reglamento de Gestión, 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 su caso, conforme a la legalidad vigente.

2.- En la formulación del Proyecto de Reparcelación se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán a



favor de quien reúna ambos o por orden de su enumeración, en otro caso:

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

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

En cualquier caso, en la Asamblea General se decidirán las adjudicaciones, sin requerir quórum especial, respetando en lo posible los indicados criterios.

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 de las fincas, hasta su cancelación.

#### **Base 25ª.- compensación a metálico en adjudicación.**

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

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 produzcan.

4.- Serán procedente también el pago en metálico cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar el 20 % de la parcela mínima edificable, estándose para el cálculo de la suma a pagar y su señalamiento a lo establecido en los dos números precedentes.

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

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

#### **Base 26ª.- momento de edificación de los terrenos.**

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

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

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

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

c) Que en la solicitud de licencia, el particular se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultánea.

d) La ocupación de los edificios no se permitirá 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. Esta regla general tendrá su excepción, como es natural, respecto a las edificaciones que existieran con anterioridad, no sean incompatibles y se haya decidido conservarlas, y cuenten con los servicios propios para ocuparlas.

#### **Base 27ª.- conservación de la urbanización hasta su entrega al ayuntamiento.**

Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros.

#### **Base 28ª.- la liquidación definitiva de la reparcelación (artículo 128 del Reglamento de Gestión Urbanística).**

1.- Tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

2.- Si existieren resoluciones judiciales firmes con posterioridad al Proyecto de Reparcelación donde se haya alterado las declaraciones precedentes sobre linderos y derechos de los propietarios, en la liquidación definitiva se rectificará.

3.- Si con posterioridad a esta liquidación definitiva se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un nuevo expediente distinto.

#### **Base 29ª.- la entidad de conservación como entidad urbanística colaboradora (artículo 24 del reglamento de gestión).**

1.- Desde este momento, y en ejecución del artículo 8º del Reglamento de Gestión Urbanística, los particulares componentes de la presente Junta de Compensación prevén crear una entidad urbanística colaboradora para la realización de las tareas de conservación y administración de la unidad industrial creada, y de los bienes y servicios que formen parte de su equipamiento. Se considera, que la Junta de Compensación, como entidad urbanística colaboradora también, se transformará en entidad de conservación a su finalización.

2.- Esta entidad urbanística de conservación tendrá carácter administrativo y dependerá en este orden de la Administración urbanística actuante, esto es, del Ayuntamiento. La personalidad jurídica de la entidad de conservación se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción en el correspondiente Registro, y su constitución y sus Estatutos habrán de ser aprobados por la Administración urbanística actuante. El acuerdo aprobatorio de la constitución se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras perteneciente a la Comisión Provincial de Urbanismo, archivándose en dicho organismo un ejemplar de los Estatutos autorizado por funcionario competente.

3.- Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad se inscribirán también en dicho Registro. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de Entidades urbanísticas colaboradoras llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante. Los acuerdos de esta entidad se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, en función al terreno aportado ex origine, y podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.