

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Cabra

Núm. 4.445/2019

El Alcalde de esta Ciudad, hace saber:

Que con fecha 11-12-2019, se ha dictado Resolución de la Alcaldía del siguiente tenor: "Vista la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación para la unidad de ejecución Sector SUS R-04 "Estación de autobuses- Avda. Andalucía de Cabra y vistos los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación presentados por D. Severino Bonmati de Vicente, en representación de SIERRA DE CASTAÑÍA, S.L, entidad propietaria que representan más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución citada anteriormente, y en relación con la próxima constitución de la Junta de Compensación para la urbanización de la misma.

Visto que, previo informe favorable de Secretaría y de los Servicios Técnicos que obran en el expediente, por Resolución de Alcaldía nº 2019/3584 de fecha 4 de octubre de 2019, se aprobó la iniciativa para el establecimiento del sistema de Compensación para la Unidad de Ejecución antes citada, así como se aprobaron inicialmente los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación del citado Sector.

Visto que por plazo de un mes se sometieron, Proyecto y Bases, a trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba n.º 199, de fecha 17/10/20, y publicación igualmente en el Tablón Municipal de Edictos de la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://www.cabra.es> (del 23-10-2019 al 24-11-2019), habiéndose notificado dicha resolución personalmente a los interesados dándoles asimismo audiencia por el indicado plazo.

Visto que durante el plazo de información pública no se han presentado en este Ayuntamiento alegaciones, sugerencias o reclamaciones de clase alguna.

Por todo lo anteriormente expuesto y de conformidad con el artículo 131.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local,

#### RESUELVO

PRIMERO. Aprobar definitivamente los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación a constituir para la urbanización de la unidad de ejecución Sector SUS R-04 "Estación de autobuses- Avda. Andalucía de Cabra, promovido por D. Severino Bonmati de Vicente, en representación de SIERRA DE CASTAÑÍA, S.L.

SEGUNDO. Designar como representante del Ayuntamiento en el órgano rector de la Junta de Compensación a D. Alfonso L. Vergillos Salamanca, Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo de este Ayuntamiento.

TERCERO. Publicar íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, el presente Acuerdo de aprobación definitiva. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la Secretaría General de este Ayuntamiento.

Asimismo, se notificará individualizadamente a las personas propietarias afectadas por el sistema de actuación y a quienes hubieren comparecido en el expediente, al tiempo que se les requerirá para que en el plazo de un mes manifiesten su adhesión o no a la Junta.

CUARTO. Finalizados los plazos anteriores, requerir a los interesados para que constituyan la junta de compensación mediante escritura pública en la que se designará el cargo del órgano rector, que necesariamente recaerá en persona física, que de acuerdo con lo establecido en el artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en la Escritura de constitución deberá constar:

- Relación de propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- Relación de las fincas de las que son titulares.
- Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector.

- Acuerdo de Constitución. DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Los Estatutos y Bases de actuación con los que figuran en el ANEXO al presente Edicto.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Cabra, 11 de diciembre de 2019. Firmado electrónicamente por el Alcalde, Fernando Priego Chacón.

#### ANEXO

#### ESTATUTOS

JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL SUS R-04 "ESTACIÓN DE AUTOBUSES-AVDA. DE ANDALUCÍA" DEL PGOU DE CABRA (CÓRDOBA)

#### INDICE

#### CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Constitución. Denominación y régimen legal.
- Artículo 2. Ámbito territorial.
- Artículo 3. Domicilio.
- Artículo 4. Objeto y fines.
- Artículo 5. Proyecto de Reparcelación.
- Artículo 6. Duración y ejercicio económico.

#### CAPITULO II: DEL ÓRGANO URBANÍSTICO BAJO CUYA TUTELA SE ACTÚA

- Artículo 7. Órgano urbanístico de control.

#### CAPITULO III: DE LOS COMPONENTES DE LA JUNTA

- Artículo 8. Composición de la Junta.
- Artículo 9. Clases de miembros.
- Artículo 10. Miembros fundadores.
- Artículo 11. Miembros adheridos.
- Artículo 12. Titularidades especiales.
- Artículo 13. Incorporación de empresas urbanizadoras
- Artículo 14. Transmisión de bienes y derechos.

#### CAPITULO IV: DEL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

- Artículo 15. Constitución de la Junta de Compensación.
- Artículo 16. De la escritura de constitución.

#### CAPITULO V: ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

- Artículo 17. Órganos
- Artículo 18. Asamblea General
- Artículo 19. Facultades de la Asamblea.
- Artículo 20. Convocatoria de la Asamblea.
- Artículo 21. Constitución de la Asamblea.
- Artículo 22. Adopción de acuerdos.
- Artículo 23. Asistencia a la Asamblea.
- Artículo 24. Acuerdos. Actas y certificaciones.
- Artículo 25. Composición y carácter del Consejo Rector.
- Artículo 26. Duración del cargo de Consejero.

Artículo 27. Facultades del Consejo.

Artículo 28. Reuniones del Consejo.

Artículo 29. Actas del Consejo.

Artículo 30. El Presidente y sus funciones.

Artículo 31. Funciones del Vicepresidente

Artículo 32. Nombramiento del Secretario.

Artículo 33. Funciones del Secretario.

#### CAPITULO VI: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

Artículo 34. Criterio de participación de los miembros de la Junta.

Artículo 35. Derechos

Artículo 36. Obligaciones

#### CAPITULO VII: MEDIOS ECONÓMICOS Y REGLAS PARA LA EXACCION DE LAS CUOTAS

Artículo 37. Medios económicos.

Artículo 38. Gastos.

Artículo 39. Cuantía y pago de las aportaciones.

Artículo 40. De los gastos anticipados.

Artículo 41. De la contabilidad.

#### CAPITULO VIII: RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 42. Ejecutoriedad.

Artículo 43. Recursos.

Artículo 44. Responsabilidad de los miembros.

Artículo 45. Acciones interdictales.

#### CAPITULO IX: DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 46. Disolución.

Artículo 47. liquidación.

#### CAPITULO X: DE LA CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 48. Conservación de la urbanización.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

##### CAPITULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Constitución, denominación y régimen legal

1. Con la denominación de Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial SUS R-04 "Estación de autobuses-Avda. de Andalucía" del PGOU de Cabra (Córdoba), se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación que los complementan, sin perjuicio de lo establecido, con carácter supletorio, en la legislación urbanística y en la Ley de Sociedades.

Artículo 2. Ámbito territorial

Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución del Plan Parcial SUS R-04 de Cabra según previsto en el planeamiento general vigente del Municipio de Cabra (Córdoba).

Artículo 3. Domicilio

1. La Entidad tiene su domicilio en Cabra, Avenida de Belén, número 2. 14940 Cabra (Córdoba).

2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar dentro de la misma localidad por acuerdo de la mayoría simple de la Asamblea General, el cual deberá ser notificado al Excelentísimo Ayuntamiento de cabra para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, o por dimisión del Secretario si su domicilio fuese designado para la entidad en ese momento.

3. A tal efecto, los propietarios miembros de la Junta de Compensación, estarán obligados a acordar un nuevo domicilio en el plazo de un mes desde que el Secretario remita a sus domicilios

designados la comunicación de su dimisión, transcurrido el cual el Secretario no estará obligado a recibir notificación alguna y quedará eximido de cualquier responsabilidad.

Artículo 4. Objeto y fines

1. La Junta tendrá como objeto primordial llevar a cabo la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial SUS R-04 "Estación de autobuses-Avda de Andalucía" del PGOU de Cabra (Córdoba), que comprende la distribución justa de beneficios y cargas mediante el correspondiente proyecto de reparcelación, y la ejecución de las obras de urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

2. Son fines de la Junta todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, sin que supongan limitación, los siguientes:

a) Ejecutar a su cargo las obras de urbanización, que podrá concertar con empresas urbanizadoras en los términos que las Bases de Actuación establecen, conservándolas hasta el momento de la recepción por el Ayuntamiento, realizando los actos necesarios para que esta se produzca en los términos del artículo 154 de la LOUA.

b) Solicitar del Órgano actuante la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, tanto respecto a los propietarios que no se incorporen a la misma como de los que incumplan sus obligaciones, en los términos señalados en las Bases de Actuación, así como la reparcelación forzosa de aquellos que no hubieran efectuado alguna de las opciones que establece el artículo 129.3 Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA nº 154 de 31 de diciembre de 2002) en adelante LOUA.

c) Elaborar e interesar del Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación con adjudicación de las parcelas resultantes a favor de la Junta de Compensación, de sus miembros y de las Administraciones Públicas en la medida que corresponda.

d) Solicitar al Registro de la Propiedad, la constancia, mediante nota marginal, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución, así como la inscripción de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación una vez aprobado definitivamente éste.

e) Ceder al Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra las obras de urbanización, instalaciones, servicios y dotaciones, cuya ejecución estuviera prevista en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, según el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice el 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente al Municipio.

f) Satisfacer los gastos originados y que se originen por la gestión, hasta su completa realización, acordando las cuantías, calendario y forma de las provisiones de fondos, derramas extraordinarias y demás aportaciones económicas precisas, conforme a la cuota de cada miembro.

h) Convenir y formalizar operaciones de crédito, con o sin garantía hipotecaria, o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender a la cobertura de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución, con la garantía de los terrenos incluidos en ella.

i) Acordar la constitución de las garantías que resulten necesarias para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

j) Actuar con facultades fiduciarias sobre las fincas de los propietarios miembros de la Junta, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.

k) Adquirir, poseer, gravar y enajenar los bienes y derechos necesarios para el cumplimiento de sus fines.

l) Asumir la representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier Autoridad u Organismo del Estado, Comunidad Autónoma, Municipio u Organismos autónomos de cualquier clase, así como ante los Tribunales de Justicia en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.

m) Exigir, en su caso, de las empresas que prestaren sus servicios –salvo en la parte que según la normativa aplicable deban soportar los usuarios- el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua, energía eléctrica, telefonía y otras, de acuerdo con lo establecido en el artículo 113.3 LOUA.

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

o) Redactar e impulsar los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, Reglamento de Gestión Urbanística, Plan Parcial, Estatutos y en las Bases de Actuación.

p) Solicitar al Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

Y, en general el ejercicio de cuantas actividades o derechos le corresponda según estos Estatutos, la LOUA y demás disposiciones aplicables.

#### Artículo 5. Proyecto de Reparcelación

En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará en su día el Proyecto de Reparcelación en el que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra y el importe de las compensaciones a metálico si fueren procedentes. Aprobado el Proyecto por la Junta y por el Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra, constituirá título para la adjudicación de los terrenos.

#### Artículo 6. Duración y ejercicio económico

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

2. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural.

### CAPITULO II

#### DEL ÓRGANO URBANÍSTICO BAJO CUYA TUTELA SE ACTÚA

#### Artículo 7. Órgano urbanístico de control

1. La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra (Córdoba) que tendrá carácter de Administración actuante.

2. En el ejercicio de su función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:

a) Dictaminar favorablemente y someter al órgano municipal competente, en el plazo de un mes, propuesta de aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, por contar ya con la adhesión de propietarios que representen más del 50% de los terrenos afectados. Todo ello, con aprobación inicial de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación que se someterán a información pública a través de la oportuna publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, con notificación individual a todos los propietarios afectados otorgándoles el plazo de 20 días durante el cual los propietarios no promotores podrán formular alegaciones y habrán de ejercitar la opción a que se

refiere el art. 129.3 LOUA, con la advertencia a los mismos de que el sistema continuará en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación respecto de los propietarios que no efectúen opción alguna dentro del plazo concedido.

b) A su tiempo, proponer al órgano municipal competente la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, publicando el acuerdo en el B.O.P. y notificándolo individualmente a los propietarios afectados, haciendo saber a los que no hubieran ejercitado opción alguna que les será de aplicación el régimen de reparcelación forzosa.

c) Designar su representante en la Junta de Compensación en el acto de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, conforme al artículo 162.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

d) Ejercitar la facultad expropiatoria, en beneficio de la Junta, en los casos previstos en estos Estatutos.

e) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Entidad.

f) Resolver los recursos contra los acuerdos de los órganos de la Junta.

g) Aprobar los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, así como, en su caso, las modificaciones y complementos de los mismos.

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

i) Proteger la legalidad urbanística de la Unidad de Ejecución y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.

j) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.

k) Tramitar e informar el proyecto de reparcelación conforme a lo dispuesto en el art. 101 LOUA.

l) Acordar la recepción de las obras en los términos de los arts. 153 y 154 LOUA.

m) Y, en general, las atribuciones que resulten de aplicar el ordenamiento urbanístico.

### CAPITULO III

#### DE LOS COMPONENTES DE LA JUNTA

#### Artículo 8. Composición de la Junta

1. La Junta de Compensación se compone de:

a) Las personas físicas o jurídicas, propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos que voluntariamente se incorporen a ella.

También formarán parte de la Junta aquellos causahabientes por título lucrativo u oneroso que accedan a la condición de propietarios de suelo en el ámbito del Plan Parcial.

El contenido de sus facultades vendrá determinado por la fecha de incorporación y por el contenido del título jurídico que le suponga la transmisión del dominio sobre las fincas objeto de transformación urbanística.

Igualmente serán miembros de la Junta de Compensación, las personas que adquieran derechos sobre las fincas resultantes transmitidas una vez aprobado el proyecto de urbanización con la correspondiente subrogación en los gastos que pesan sobre las fincas resultantes adquiridas.

b) Cualquier Entidad pública titular de bienes incluidos en el ámbito de actuación que generen derecho a aprovechamiento, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y sea o no promotora de la Junta.

c) El representante del Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra en su calidad de representante de la Administración Urbanística actuante.

También podrán formar parte como miembros de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para la urbanización, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General, conforme a lo previsto en el artículo 165 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. La incorporación de los propietarios a la Junta no implica la transmisión a la misma de los inmuebles aportados, correspondiendo a aquella la titularidad fiduciaria y poder dispositivo regulados en el artículo 134, apartado 1º b) de la LOUA. Con arreglo a los artículos 133 de la LOUA y 168 del Reglamento de Gestión Urbanística, la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y sus propietarios a la observancia de estos Estatutos y de las Bases de Actuación.

#### Artículo 9. Clases de miembros

Los miembros de la Junta de Compensación serán fundadores o adheridos, en atención al momento de su ingreso, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones, y sin que las condiciones o requisitos para la incorporación a aquella sea más gravosa para unos que para otros propietarios, en virtud de lo preceptuado en el artículo 166.e) del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### Artículo 10. Miembros fundadores

Serán miembros fundadores los que, personalmente o debidamente representados, hubiesen firmado el escrito de formalización de la iniciativa regulada en el artículo 130.1 de la LOUA que requiere la presentación, entre otros documentos, de la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, constituyéndose en promotores de la Junta de Compensación y que habrán de representar, como mínimo el 50 por ciento de la superficie comprendida en la unidad de ejecución.

#### Artículo 11. Miembros adheridos

1. Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que sean titulares de fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución y que, no habiendo participado en la iniciativa, expresen su voluntad de integrarse en la Junta:

a) Dentro de los 20 días siguientes a la notificación personal del acuerdo de aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

b) Antes de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, en el plazo que al efecto se fije en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

2. La incorporación se solicitará, directamente a la Junta de Compensación o a través del Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra, haciendo constar expresamente la adhesión a la iniciativa urbanística formulada para la ejecución del planeamiento, Estatutos y Bases de Actuación y restantes documentos aportados con la misma, debiendo aportarse la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante junto con la documentación acreditativa del dominio y cargas sobre aquellas fincas y, en su caso, de la representación ostentada. A los efectos de la adhesión a la Junta de Compensación que, por si misma, no comporta ni prejuzga reconocimiento de derechos a efectos del Proyecto de Reparcelación, podrá presentarse certificación del Registro de la Propiedad, del catastro o de cualquier otro Registro público en el que conste el dominio, el título público o privado de propiedad y, en su defecto, cualquier otro medio que, a criterio de quien lo aporta, sirva para fundamentar la titularidad sobre la finca.

3. Transcurrido el último plazo de incorporación a la Junta los propietarios no adheridos quedarán excluidos de la misma a to-

dos los efectos y sus fincas sujetas a expropiación o reparcelación forzosa conforme a lo dispuesto en los artículos 135 de la LOUA y 168.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, a partir del 2 de octubre de 2016 conforme a lo preceptuado por el artículo 44 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas. A la finca o fincas que se encontraren en esta situación le serán de aplicación, en el proyecto de reparcelación, las reglas contenidas en el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, 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.

#### Artículo 12. Titularidades especiales

1. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no se designare representante en el plazo que al efecto señale la Junta, será nombrado por ésta con aprobación municipal. Esta misma regla se aplicará cuando la situación de cotitularidad se produzca respecto a fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

2. En el supuesto de concurrir cualquier derecho real limitativo de dominio sobre una finca, o de la existencia de un arrendamiento sobre la misma, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a su propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente.

3. En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenezcan a distintas personas, la cualidad de miembro de la Junta se reconocerá al nudo propietario sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente. Serán de cuenta del nudo propietario las cuotas ordinarias o extraordinarias que establezca la Asamblea General o, por su delegación, el Consejo Rector por razón de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución sobre los que recaiga la nuda propiedad. De incumplirse esta obligación por el nudo propietario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hecho por el usufructuario. De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados, o si el nudo propietario incumpliera las demás obligaciones que le incumben, la Junta podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones o instar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

4. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar estarán representadas en la Junta por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

5. De acuerdo con lo establecido por el artículo 101 LOUA, los titulares de cargas o gravámenes inscritos serán debidamente notificados del proyecto de reparcelación que se elabore, al objeto de que puedan formular cuantas alegaciones consideren convenientes durante el periodo de deliberación establecido en dicho precepto normativo.

#### Artículo 13. Incorporación de empresas urbanizadoras

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

2. Para valorar la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

3. La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, siendo instrumentada en el acuerdo de constitución, o bien posteriormente en cuyo caso se precisará la convocatoria de una Asamblea General, la asunción por la empresa o empresas de los compromisos al respecto, y la adopción de acuerdo con el quórum establecido en el artículo 22.2 de estos Estatutos.

4. 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.

5. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona, conforme al artículo 166 f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

6. Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras y que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no se verán afectados en su cuota de participación por tal incorporación.

#### Artículo 14. Transmisión de bienes y derechos

1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo, según lo establecido en el apartado 1º b), del artículo 134 de la LOUA.

2. Los miembros de la Junta podrán enajenar sus terrenos, y la correlativa cuota de participación en la Junta, con las siguientes condiciones y efectos:

a) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia, y aportará documentación inscribible en el Registro de la Propiedad del título de transmisión o certificación registral de dominio y cargas que acredite previa inscripción de dicha documentación.

b) El adquirente por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y obligaciones vinculadas a la participación enajenada, aunque no se hubiera hecho expresa mención de ello en el título de transmisión.

c) La condición de miembro de la Junta es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

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

4. La Junta de Compensación podrá gravar y enajenar los terrenos adquiridos por expropiación para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, previo acuerdo adoptado por la Asamblea General con el quórum previsto por el artículo 22.2 de estos Estatutos. El adquirente quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

5. El aprovechamiento urbanístico que adquiera la Junta por causa de expropiación, por reparcelación forzosa o por provenir de aquellos propietarios que opten por satisfacer sus cargas mediante entrega de aprovechamiento, tendrá como destinatarios únicos a los propietarios que satisfagan en dinero sus obligaciones, los cuales acrecerán tal aprovechamiento en proporción a sus respectivos derechos originarios.

#### CAPÍTULO IV

#### DEL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

#### Artículo 15. Constitución de la Junta de Compensación.

1. Conforme a lo previsto en el artículo 163.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra requerirá a los interesados para la constitución de la Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública dentro del plazo que al efecto se señale en el propio requerimiento.

2. Los promotores de la Junta de Compensación, mediante carta certificada remitida con una antelación mínima de 8 días hábiles respecto a la fecha prevista para la constitución, convocarán a todos los propietarios con identidad y domicilio conocidos, expresando el objeto de la convocatoria y el orden del día de la sesión constitutiva de la Junta de Compensación. Asimismo, lo notificarán al Órgano Urbanístico de Control. El acto de otorgamiento tendrá el carácter de Asamblea fundacional, quedando la Junta válidamente constituida con la concurrencia, personal o representada, de propietarios titulares de terrenos que representen más del 50 por ciento de la superficie total de la Unidad de Ejecución.

3. La sesión de constitución de la Junta será presidida por el socio promotor que se designe al efecto, haciendo de secretario la persona que con este objeto se designe en la sesión, la cual levantará acta de todo lo actuado y acordado en ella, salvo que la Asamblea se celebre en presencia notarial, en cuyo caso dará fe el funcionario público.

#### Artículo 16. De la escritura de constitución

1. En la escritura de constitución se hará constar:

a) Relación de los propietarios otorgantes de la escritura y, en su caso, empresas urbanizadoras.

b) Relación de las fincas de las que son titulares.

c) Acuerdo de constitución.

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

e) Plazo máximo para la incorporación de propietarios que no otorguen la escritura de constitución, el cual no podrá exceder del momento en que la Junta de Compensación adquiera personalidad jurídica.

2. La copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra para que adopte acuerdo aprobatorio, si procede, y lo elevará juntamente con la escritura, a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación al Territorio de la Junta de Andalucía para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Conforme al artículo 133 de la LOUA, el establecimiento y la definición del sistema de compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema de compensación. La afectación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación. De conformidad con lo establecido en el artículo 5.2 del R.D. 1093/1997, 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 nota marginal tendrá una duración de tres años, prorrogables por otros tres a instancia de la Junta de Compensación o de la Administración actuante.

#### CAPÍTULO V

#### ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

#### Artículo 17. Órganos

Los órganos que han de regir y administrar la Junta de Compensación, cada uno en el ámbito de sus facultades, son la Asamblea General, el Consejo Rector, el Presidente, Vicepresidente, el Secretario, y el Gerente en su caso.

#### Artículo 18. Asamblea General

1. La Asamblea General, constituida con arreglo a estos Estatutos, es el órgano supremo de la Junta. Será presidida por el Presidente o, en su defecto, por el Consejero presente de mayor edad, actuando de Secretario el designado al efecto, y estará formada por las personas físicas y jurídicas incorporadas a la Junta, y por el representante del Ayuntamiento como órgano de tutela, que sólo tendrá voz, pero no voto.

2. Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

3. En sesión ordinaria se reunirá dos veces al año: una en los tres primeros meses de cada ejercicio para aprobar la memoria, balance y cuentas, y otra en los tres últimos para aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente.

4. En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros los documentos elaborados por el Consejo Rector correspondientes a los asuntos a tratar, como el estado de cuentas del ejercicio anterior y los presupuestos para el ejercicio siguiente.

5. La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando la convoque el Presidente o lo soliciten miembros de la Junta que representen al menos el 30% de las cuotas de participación, debiendo ser atendida esta petición en el plazo máximo de treinta días.

#### Artículo 19. Facultades de la Asamblea

La Asamblea como órgano supremo de decisión, tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia para el cumplimiento del objeto y fines de la Junta. A título meramente enunciativo se enumeran las siguientes facultades:

a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, excepto el representante del Órgano Urbanístico de Control, y el cambio de domicilio social.

b) Examen y aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo Rector y de las cuentas anuales del ejercicio anterior.

c) La modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento de Cabra y el señalamiento y rectificación de cuotas de participación.

d) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, a propuesta del Consejo Rector.

e) Redactar y aprobar el Proyecto de Reparcelación, previa apertura del periodo de audiencia por plazo de un mes para los propietarios adheridos y demás interesados definidos en estos Estatutos. La aprobación requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación o representación.

f) Actuar como titular fiduciaria sobre los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución y pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación, ejerciendo las correspondientes facultades dispositivas sin otras limitaciones que las resultantes de la Ley o de los presentes Estatutos.

g) Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y autorizar su formalización.

h) Interesar del Órgano Urbanístico de Control la incoación del expediente para la expropiación forzosa de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución y pertenecientes a pro-

pietarios no adheridos a la Junta de Compensación en la forma y plazos previstos en estos Estatutos.

i) Resolver sobre la incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras.

j) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.

k) Aprobar los acuerdos sobre constitución de las garantías que puedan exigirse por el Órgano Urbanístico de Control, por otras Administraciones públicas o por terceros, para llevar a efecto las obras de urbanización o para asegurar el cumplimiento de otras obligaciones asumidas por la Junta de Compensación.

l) Aprobar la adjudicación de las obras de urbanización cuando la constructora o constructoras no se hayan incorporado a la Junta de Compensación como empresa urbanizadora.

m) Acordar ampliar las actividades de la Junta a la edificación de solares resultantes.

n) Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación, conforme a lo establecido en las Bases.

ñ) Delegar expresamente en el Consejo Rector las facultades reconocidas en favor de la Asamblea, excepto la aprobación de presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos y los actos que requieran un quórum especial.

o) Acordar la disolución o transformación de la Junta.

p) La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo Rector o no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.

q) Proceder contra los miembros morosos instando los procedimientos pertinentes, incluso el de apremio, por todos sus trámites.

r) Instar y seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación de todas clases y sobre toda clase de fincas, sean de personas físicas o jurídicas

s) Si no fuere constituido el Consejo Rector y hasta tanto lo fuese, las enumeradas en el artículo 27 como facultades del Consejo Rector.

#### Artículo 20. Convocatoria de la Asamblea

1. Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas por el Secretario de orden del Presidente mediante carta enviada por conducto notarial, carta certificada con acuse de recibo, por mensajeros, o por notificación telemática o electrónica a la dirección correo electrónico designado al efecto por los miembros de la Junta de Compensación, con al menos siete días naturales de antelación a la fecha en que haya de celebrarse. Con la misma antelación se fijará el correspondiente anuncio, con el orden del día, en el domicilio social.

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 caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de treinta minutos. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el orden del día, salvo en el caso previsto en el apartado siguiente.

3. No obstante, lo dispuesto en los apartados anteriores, la Asamblea se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los miembros y acepten por unanimidad la celebración de la misma.

4. La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando la convoque el Presidente o lo soliciten miembros de la Junta que representen al menos el 30 por ciento de las cuo-

tas de participación, debiendo ser atendida esta petición en el plazo máximo de treinta días hábiles.

5. En el domicilio social se hallarán a disposición de los socios, la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y el Presupuesto para el ejercicio siguiente.

#### Artículo 21. Constitución de la Asamblea

1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren presentes o representados, un 50 por ciento del total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

2. En segunda convocatoria se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sean las cuotas de participación representadas por los asistentes, siempre que estén presentes el Secretario y Presidente, o las personas que válidamente les sustituyan.

3. Antes de entrar en el examen del Orden del día se formará una lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación -propia o ajena- que ostenta en la Asamblea. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación asistentes.

#### Artículo 22. Adopción de acuerdos

1. El Presidente, o quien le sustituya, presidirá la Asamblea General asistido del Secretario de la Junta, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdos si procediere.

2. Los miembros de la Junta de Compensación que no se hallen al corriente de pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias al momento de celebración de la Asamblea General, tendrán voz, pero no derecho a voto en la citada Asamblea General, salvo que acrediten haber efectuado el pago con anterioridad a la celebración de la Asamblea. Para ello en la convocatoria se incluirán los miembros morosos y el importe adeudado. Ello con independencia de recurrir los acuerdos adoptados.

3. Todos los acuerdos requerirán el voto favorable del cincuenta por ciento de las cuotas de participación presentes o representadas. Se exceptúan los acuerdos sobre incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación que requerirá el voto del 60% de cuotas, así como los actos de gravamen y enajenación de terrenos y toda modificación de las presentes Bases y Estatutos cuya aprobación requerirá el voto favorable de los dos tercios de todas las cuotas de participación.

4. Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General que tendrán carácter ejecutivo. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

#### Artículo 23. Asistencia a la Asamblea

1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a la Asamblea por sí o mediante representación o autorización conferida a otra persona. Será válida la representación otorgada, ya sea mediante carta certificada dirigida al Presidente de la Junta ya mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma, dejándose constancia de su recepción por el Presidente. La representación será válida únicamente para la reunión a la que se refiera. La representación de las Sociedades o entidades dotadas de personalidad jurídica, que sean miembros de la Junta, se entenderá conferida a favor de quien legalmente las represente.

2. El representante del Municipio a que se refiere el artículo 134.4 de la LOUA, será el nombrado por el Excelentísimo Ayunta-

miento de Cabra en el acuerdo de aprobación definitiva de las Bases y Estatutos según el artículo 162.3 del Reglamento de Gestión Urbanística o el que pueda designarse posteriormente en sustitución de aquel.

#### Artículo 24. Acuerdos actas y certificaciones

1. De las reuniones de la Asamblea General, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas serán aprobadas en la reunión de la Asamblea o en la siguiente que se celebre, se firmarán por el Presidente y por el Secretario y se llevarán al libro correspondiente. Si no fuera posible aprobar el acta en la propia Asamblea, se procederá a la designación de dos interventores, quienes, con el visto bueno del Presidente, aprobarán el acta redactada por el Secretario haciendo constar que el texto de los acuerdos que figura en la misma es el que fue aprobado por la Asamblea. Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Junta en el plazo de diez días desde su aprobación.

2. Cualquier miembro de la Junta podrá solicitar certificaciones del Libro de Actas, que serán expedidas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

3. Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contemplan desde su aprobación y notificación (artículo 39 la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas)

#### Artículo 25. Composición y carácter del Consejo Rector

1. Si fuere necesario, en el acto de otorgamiento de la escritura de constitución o, posteriormente, por acuerdo de la Asamblea General de mayoría de cuotas, podrá constituirse un Consejo Rector con los miembros y cargos que se designen. En tal caso el Consejo Rector será el representante permanente de la Asamblea y 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.

2. El Consejo Rector, estará constituido, como mínimo, por un Presidente, un representante del Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra, un vocal y un Secretario. Sus funciones se extenderán a todos los asuntos pertenecientes al giro y tráfico de la Junta. Dicho Consejo se reunirá con carácter ordinario, cada seis meses dentro del último mes del semestre, y con carácter extraordinario, cuando lo acuerde su Presidente o la mitad de los Vocales, así como cuando lo solicite la Administración actuante. Se podrá nombrar vicepresidente del Consejo Rector si se considera oportuno.

3. El Presidente y los vocales serán nombrados por la Asamblea General a la que corresponde fijar el número de los Consejeros, dentro del mínimo previsto en el apartado anterior, designando nominalmente a personas físicas que sean miembros de la Junta de Compensación o representantes, en su caso, de personas físicas o jurídicas igualmente miembros de aquélla. Estos representantes podrán ser sustituidos por las personas a quienes representan, bien sea de manera permanente o para reuniones determinadas, mediante comunicación escrita dirigida con la antelación suficiente al Presidente del Consejo Rector, o a quien haga sus veces.

4. El Consejo determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados. En defecto de acuerdo expreso el Consejero de más edad sustituirá al Presidente y el de menos al Secretario.

5. No podrán formar parte del Consejo Rector los miembros que no se hallen al corriente de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, pudiendo ser suspendidos del cargo por el Presi-

dente desde que expire el plazo de pago previsto en el artículo 40.2.a de estos Estatutos si que sea atendido dicho pago.

#### Artículo 26. Duración del cargo de Consejero

1. Los componentes del Consejo Rector, ejercerán sus cargos por tres años, pudiendo ser reelegidos. Estos, no obstante, podrán ser sustituidos, cuando así lo acuerde la Asamblea General.

2. En caso de cesar un vocal, su puesto será provisionalmente cubierto por designación del propio Consejo Rector, conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior, hasta que se reúna la siguiente Asamblea General. La Asamblea podrá ratificar la designación o elegir a otra persona, conforme a lo establecido en estos Estatutos, y el ratificado o elegido ostentará el cargo por el plazo que falte hasta finalizar el mandato del sustituido.

#### Artículo 27. Facultades del Consejo

1. La representación de la Junta de Compensación en juicio y fuera de él corresponde al Consejo Rector, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos o las que vengan impuestas por los acuerdos de la Asamblea General. Sin perjuicio de ello, el Consejo Rector estará también facultado para acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los Órganos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación, y para contratar obras de urbanización que no entrañen la incorporación a la Junta de Compensación de las empresas urbanizadoras.

2. En todo caso, será facultad del Consejo Rector la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General, pudiendo delegar la ejecución de sus acuerdos en el Presidente o en cualquier otro miembro del Consejo Rector así como conferir poderes a favor de terceros, incluso con facultad de sustitución.

3. A título meramente enunciativo son de su competencia los siguientes actos: representar a la Junta de Compensación en juicio o fuera de él; convocar las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias; llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación; contratar y despedir al personal de la Junta; preparar y presentar a la Asamblea General las cuentas anuales y los presupuestos del ejercicio siguiente; establecer la cuantía, forma y plazos en que habrán de efectuarse las aportaciones económicas de los miembros de la Junta de Compensación, conforme a los presupuestos ordinarios y extraordinarios aprobados por la Asamblea General; hacer transacciones y compromisos, cobrar y pagar toda clase de cantidades, librar, aceptar, endosar, avalar y negociar letras de cambio y documentos de giro; abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y de crédito, en bancos públicos o privados, instituciones Financieras de cualquier clase o titularidad, nacionales o extranjeras, incluso en el Banco de España y entidades oficiales de crédito; convenir valores, entablar reclamaciones y recursos, nombrar peritos para la valoración, ocupar las fincas expropiadas, pagar el valor convenido y depositario en la Caja de Depósitos; representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades y organismos urbanísticos estatales, autonómicos y locales, empresas y particulares, y, ante juzgados, tribunales, corporaciones, autoridades, notarios y registradores y funcionarios de cualquier clase, rama, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y exigiendo toda clase de derechos, acciones y reclamaciones en todos sus trámites, con o sin avenencia; practicar requerimientos de toda clase, e interponer recursos judiciales o administrativos, incluso los extraordinarios, hasta obtener resolución y su cumplimiento.

De modo especial podrá, en lo que sea consecuente o presupuesto de las actuaciones de este apartado, hacer cobros, pagos y dar y cancelar fianzas, embargos y anotaciones, tomar parte en

subastas, dar y aceptar bienes muebles e inmuebles en pago o por cobro de deudas, pedir copia de documentos notariales, certificaciones registrales y cuantos otros documentos considere precisos.

#### Artículo 28. Reuniones del Consejo

1. Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta mediante convocatoria del Secretario con, al menos, tres días hábiles de antelación, a iniciativa del Presidente o a petición de tres de sus miembros. La convocatoria deberá notificarse a los miembros del Consejo en cualquiera de las formas del artículo 20.1 de estos Estatutos señalando el orden del día.

Se entenderá también válidamente convocado el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los Consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo.

2. El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurran, al menos, la mitad más uno de sus miembros. La concurrencia al Consejo se realizará personalmente, no admitiéndose la delegación de asistencia salvo que recaiga en otro miembro del Consejo Rector.

3. Cada Consejero tiene derecho a un voto, siendo dirimente en caso de empate el del Presidente.

4. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y, recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

#### Artículo 29. Actas del Consejo

1. Los resultados de cada reunión del Consejo se consignarán en el acta correspondiente, que se aprobará en la misma reunión o en la siguiente que se celebre, y se recogerán en el Libro de Actas por el Secretario, con el visto bueno del Presidente.

2. Igualmente con el visto bueno del Presidente o quien haga sus veces el Secretario expedirá certificación de cualquier acuerdo que sea solicitada por miembros de la Junta, en el plazo de diez días. Caso de generar honorarios la expedición de certificaciones, éstos serán satisfechos por el solicitante de los mismos.

3. La actividad del Consejo Rector se reflejará en un informe que junto con la Memoria y las cuentas anuales de cada ejercicio se someterá a la aprobación de la Asamblea General ordinaria dentro de los primeros seis meses de cada año.

#### Artículo 30. El Presidente y sus funciones

1. El Presidente será elegido por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de tres años, pudiendo ser reelegido indefinidamente. El Presidente podrá conferir poderes o mandato para el ejercicio de la representación que por estos Estatutos tiene atribuida. Los apoderados o mandatarios no podrán sustituir sus facultades.

2. Corresponde al Presidente de la Junta de Compensación:

a) Representar, en general, a la Junta de Compensación, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir sus acuerdos.

b) Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

e) Impulsar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector.

d) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.

e) En su caso, actuar conforme señala el artículo 25.5 de los presentes Estatutos.

f) Cuantas otras funciones le sean encomendadas o delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.



#### Artículo 31. Funciones del Vicepresidente

Corresponde al Vicepresidente sustituir en sus funciones al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste.

El Vicepresidente desempeñará cuantas otras funciones le sean encomendadas o delegadas por la Asamblea General, el Consejo Rector o el Presidente.

#### Artículo 32. Nombramiento del Secretario

El Secretario será nombrado de igual forma y por el mismo periodo que el Presidente, pudiendo recaer su nombramiento en persona ajena a la Junta. En los casos de ausencia, vacante o cualquier otra causa, su cargo será desempeñado por un miembro de la Asamblea General designado por el Presidente.

#### Artículo 33. Funciones del Secretario

a) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, y notificar los acuerdos de los órganos colegiados de la Junta.

b) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

c) Desempeñar las funciones que le sean encomendadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

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

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

f) Notificar a los miembros de la Junta y los órganos urbanísticos, en su caso, los acuerdos de la Asamblea General.

g) Asesorar a los miembros y órganos de la Junta en cuantos asuntos relacionados con el planeamiento y gestión del Estudio de Detalle se le sometan.

### CAPITULO VI

#### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

Artículo 34. Criterio de participación de los miembros de la Junta

1. La participación en los derechos y obligaciones comunes por parte de los propietarios adheridos a la Junta de e Compensación, vendrá determinada por la cuota sobre el total que a cada uno le corresponda.

2. En el supuesto de terrenos con alguna carga real, sí no se declara la carga, o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en la omisión del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

3. El valor de los demás bienes afectados por la ejecución de la ordenación, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los asociados, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma señalada por las Bases.

#### Artículo 35. Derechos

1. Sin otras limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno, los miembros de la Junta ostentarán los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

a) Ejercer plenas facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su titularidad, y en consecuencia, sobre la cuota de participación que le haya sido asignada por la Asamblea en representación de su aportación, que podrán enajenar, gravar o sobre

los que podrán realizar otros actos de disposición o administración, sin perjuicio de su deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de la incorporación a la Junta y expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente.

b) Recibir la titularidad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, ya en su totalidad, ya en participación pro indivisa con otros miembros, conforme se regula en las Bases de Actuación de la Junta.

A tal efecto podrán agruparse voluntariamente las cuotas pro indiviso de las fincas, para obtener la totalidad de una de las fincas resultantes. Tal agrupación necesitará del acuerdo de la Asamblea General.

Se exceptúa de dicho acuerdo la adquisición pro indiviso de las fincas resultantes una vez aprobado el Proyecto de Urbanización con aceptación de las cargas urbanísticas contenidas en el mismo.

c) Asistir con derecho a voz, y voto en caso de estar al día, a las reuniones de la Asamblea General, participando en proporción a sus cuotas en la adopción de acuerdos, que podrán, en su caso, impugnar en la forma prevista estatutariamente, ser candidatos en la designación de los miembros del Consejo Rector, y, ser informados plenamente de la situación de la Junta.

d) Requerir del Consejo Rector la adopción del acuerdo para instar del Órgano Urbanístico de Control y del Registro de la Propiedad la cancelación de las afecciones urbanísticas sobre la finca o fincas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, una vez cumplidas íntegramente las respectivas obligaciones económicas.

e) En el momento de la disolución de la Junta, percibir la parte del patrimonio que les correspondiera en proporción a su participación.

f) Todos cuantos otros derechos se deriven de los presentes Estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

g) Y en general, los dimanantes de la actuación urbanística conforme a al LOUA y a los Estatutos de la Entidad.

2. Los propietarios no adheridos que se encuentren en la situación jurídica de reparcelación forzosa, tendrán derecho a deliberar y formular alegaciones respecto del proyecto de reparcelación y otro tanto en el expediente de liquidación definitiva, y a formular los recursos administrativos y jurisdiccionales que derivan de su condición de interesado en estos expedientes.

#### Artículo 36. Obligaciones

Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

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

b) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras, depósito de materiales o instalaciones complementarias.

c) A facilitar a la Junta los documentos que acrediten la titularidad de la finca o fincas aportadas, detallando las cargas y gravámenes de que pudiesen estar afectadas, con expresión de su naturaleza, cuantía, nombre y domicilio de sus titulares.

d) A designar un domicilio y una dirección de correo electrónico en el momento de su incorporación a la Junta, a efectos de las notificaciones que procedan, en el que se considerarán bien hechas y, surtirán plenos efectos mientras no se comunique al Consejo Rector otro distinto.

e) Los propietarios asociados que hubieran optado por pagar en dinero sus obligaciones urbanísticas, vendrán obligados a satisfacer 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. Estos propietarios pagarán sus propios gastos así como la parte proporcional que corresponda por la asunción de las cuotas de los propietarios que hubieren optado por el pago en especie, así como los correspondientes a los reparcelados forzosos, si procediere, y a las fincas expropiadas.

f) A otorgar los documentos públicos y privados que sean precisos para la formalización de los acuerdos de reparcelación, de cesiones obligatorias y de los demás actos jurídicos oportunos conforme a los proyectos aprobados reglamentariamente.

g) A designar una persona que represente a todos los cotitulares, en los supuestos de copropiedad, para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de todos los copropietarios. Dicha designación deberá hacerse en el plazo de un mes a contar desde la incorporación, transcurrido el cual, o de no existir acuerdo entre los copropietarios, la realizará la Asamblea General o, en su caso, el Consejo Rector, recabando seguidamente la conformidad del Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra.

h) A cumplir las prescripciones establecidas en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta, así como a observar los acuerdos adoptados por la Asamblea General o por el Consejo Rector en el ámbito de su competencia, sin perjuicio de los recursos a que pudiera haber lugar.

i) A notificar a la Junta las transmisiones por cualquier título de sus terrenos, con indicación del adquirente y de los terrenos cedidos.

j) A regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale la Asamblea General o, en su caso, el Consejo Rector.

#### CAPITULO VII

#### MEDIOS ECONÓMICOS Y REGLAS PARA LA EXACCIÓN DE LAS CUOTAS

##### Artículo 37. Medios económicos

1. Los medios económicos de la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, en los términos a que se refieren los artículos 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, estarán constituidos por las cuotas ordinarias y extraordinarias de los miembros de la Entidad, la totalidad de terrenos y derechos afectados, la aportación de empresas urbanizadoras, en caso de su incorporación a la Junta, así como cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de la enajenación de sus bienes o rentas de su patrimonio que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente y de conformidad con el artículo 4 de estos Estatutos.

2. Las cuotas pueden ser ordinarias o extraordinarias. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de administración de la Entidad y extraordinarias las destinadas al pago de los costes de urbanización y de las expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta.

3. Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General, y deberán figurar en los respectivos presupuestos anuales, sin perjuicio de que puedan acordarse otras cuotas extraordinarias por la Asamblea. También podrán ser acordadas en caso de urgencia por el Presidente o, en su caso, el Consejo Rector, y requerir su pago a los miembros de la Junta de Compensación, debiendo ser ratificadas por la primera Asamblea

General que se celebre.

4. Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que puedan ser procedentes con carácter individual, las aportaciones acordadas se prorratearán entre los miembros en proporción al coeficiente o cuota de participación que cada uno tenga asignado.

5. Los fondos de la Entidad serán custodiados en entidades de crédito, designadas por el Consejo Rector, a nombre de la Junta.

##### Artículo 38. Gastos

Serán gastos de la Junta todos aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines, y entre ellos, a título meramente enunciativo, los que a continuación se indican:

a) Los derivados de la iniciativa y promoción de la actuación dirigida a la constitución de la Junta, tales como la elaboración de la iniciativa y propuesta de Estatutos y Bases de Actuación, así como la ejecución de mediciones y levantamientos topográficos de los terrenos afectados.

b) Los honorarios profesionales y demás costes precisos por la tramitación y aprobación del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y, en general, de cualquier otra documentación que permita dar cumplimiento a los fines de la Junta.

c) La financiación de las obras de urbanización ejecutadas conforme a lo previsto en el Proyecto de Urbanización. A este respecto formarán parte de las obras de urbanización y, por tanto, su coste deberá ser sufragado por la Junta de Compensación, todos los conceptos enumerados en el artículo 113 de la LOUA.

d) Los precisos para la indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones industriales, y para el pago de los justiprecios correspondientes a la expropiación de las fincas, bienes o derechos de propietarios que no se incorporen o adhieran a la Junta de Compensación.

e) Los exigibles por la administración y, en su caso, gerencia de la Junta.

##### Artículo 39. De los gastos anticipados

Todos los gastos útiles o necesarios que, de acuerdo con el art. 113 L.O.U.A., se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta o por el Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra, podrán ser reclamados por los mismos al resto de los propietarios siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía y el objetivo del trabajo ante la Asamblea General. Estas partidas devengarán a favor de quienes las hubieran desembolsado a su tiempo un interés del 8%, desde el momento del pago hasta su resarcimiento. Estos gastos habrán de ser aprobados por la Asamblea General, produciendo la oportuna derrama.

##### Artículo 40. Cuantía y pago de las aportaciones

1. En desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios aprobados por la Asamblea General, se establecerá la forma, plazos y condiciones de pago en que los miembros de la Junta deberán satisfacer las cuotas correspondientes.

2. El pago deberá hacerse en el plazo que fije la Asamblea y su falta producirá:

a) Un recargo del 10% si se pagase la cuota en el plazo de un mes.

b) Un interés del 7% anual aplicable al principal más el recargo del 10%, desde la fecha que era exigible el pago.

c) La utilización de la vía de apremio o el contencioso administrativo para el cobro de las cantidades adeudadas pasado el plazo anterior, con un recargo del 20% adicional al primer recargo.

d) La expropiación forzosa por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra siendo beneficiaria la Junta de Compensación, transcurrido los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión

ha sido necesario acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

3. La falta de pago facultará a la Asamblea o, en su caso, al Consejo Rector, para instarlo por el procedimiento de apremio o transmitir el crédito a un tercero, o reclamación ante la jurisdicción contencioso administrativa, junto con el recargo prevenido en el apartado anterior.

4. En todo caso, no podrá instarse el procedimiento de expropiación o el de apremio por impago de aportaciones, sino transcurrido un mes desde el requerimiento expreso de pago efectuado por la Asamblea o, en su caso, el Consejo Rector. Se entenderá válidamente realizado este requerimiento de pago, el intento de notificación enviado al domicilio designado por el miembro moroso.

#### Artículo 41. De la contabilidad

1. La Entidad llevará la documentación de su gestión económica de modo que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellas las cuentas que deban de rendirse.

2. Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de Libros de ingresos, gastos, caja y cualesquiera otros que sean exigibles conforme a la legislación tributaria.

3. La liquidación de las cuentas de la Junta de Compensación correspondientes a cada ejercicio anual habrá de presentarse a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria que, a dicho efecto, deberá convocarse y celebrarse dentro de los seis primeros meses del ejercicio siguiente.

### CAPITULO VIII RÉGIMEN JURIDICO

#### Artículo 42. Ejecutoriedad

Con la única excepción de que se precise para su efectividad la autorización ulterior de la Administración actuante o de otros órganos urbanísticos, los actos o acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente 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.

#### Artículo 43. Recursos

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación, dentro del plazo de un mes siguiente a su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el término de los tres meses siguientes a la impugnación. En el supuesto de no adoptarse acuerdo en el plazo indicado, incluso porque en dicho plazo no se hubiera reunido la Asamblea General, la impugnación se entenderá desestimada por ésta.

Contra los acuerdos de la Asamblea General cabrá recurso de alzada ante el Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra, el cual deberá interponerse en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la celebración de la Asamblea para el caso de asociado asistente a la misma, o a partir del día siguiente a su notificación para aquellos que no hayan asistido a la reunión.

La resolución del recurso de alzada el Ayuntamiento de Cabra o su desestimación presunta por el transcurso del plazo de tres meses sin que se notifique su resolución expresa, dejará expedida la vía jurisdiccional. Sin embargo, si el recurso se hubiera interpuesto contra un acto de desestimación presunta de la Asamblea General, se entenderá el recurso estimado si llegado el plazo de resolución de éste, el Ayuntamiento de Cabra no hubiera dictado resolución expresa sobre el mismo.

2. Solamente estarán legitimados para recurrir los acuerdos de

la Asamblea y del Consejo Rector los miembros de la Junta de Compensación que no hayan votado a favor del acuerdo que se impugne.

Artículo 44. Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros

1. La responsabilidad de los miembros de la Junta ante ésta y las consecuencias de su incumplimiento, así como de la Junta y sus miembros ante la Administración actuante, se producirá en los términos regulados en los artículos 181 a 183 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuyo contenido se da por reproducido en estos Estatutos.

2. El incumplimiento por la Junta de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de compensación, conforme a lo dispuesto en la LOUA y el artículo 183 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### Artículo 45. Acciones interdictales

Los miembros de la Junta no podrán ejercer acción interdictal, interponiendo demanda en juicio verbal para retener o recobrar la posesión, frente a resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el Plan Parcial y el Proyecto de urbanización que se ejecute.

### CAPITULO IX DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

#### Artículo 46. Disolución

1. La disolución de la Junta de Compensación se ajustará al artículo 30 del Reglamento de Gestión Urbanística y sólo podrá efectuarse una vez que se hayan suscrito con el Órgano urbanístico de control las actas de recepción de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias, y se hayan cumplido las demás obligaciones de la Junta de Compensación.

2. La solicitud de disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General, una vez que se hayan cumplido los fines señalados en el artículo 4 de estos Estatutos.

3. El Consejo Rector estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

#### Artículo 47. Liquidación

1. Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación del órgano urbanístico, se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

2. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derecho o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Junta o, en su caso se enajenarán los terrenos o derechos, distribuyéndose el metálico por el Consejo o el liquidador, si a éste se atribuyeran las funciones de liquidación, por la Asamblea. Los propietarios reparcelados, por opción o forzosos, serán parte en el expediente de liquidación definitiva con plenitud de derechos y obligaciones.

3. Las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por un número impar de liquidadores que se designarán por la Asamblea General y estarán sujetos a los acuerdos de esta última, que podrá removerlos en cualquier momento.

4. 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.

### CAPITULO X

## DE LA CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS

## Artículo 48. Conservación de la urbanización

Las obras de urbanización se conservarán a cargo de la Junta de Compensación hasta su entrega, por fases o total, a favor de la Administración actuante, de conformidad con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. A partir de la recepción por el Ayuntamiento de Cabra, la conservación de las obras de urbanización recibidas y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento de Cabra conforme al artículo 153 de la LOUA y artículo 67 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL

1. Las referencias normativas a la Ley 30/92 se entenderán sustituidas por los preceptos equivalentes de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas y Le 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen jurídico del Sector Público.

2. El primer ejercicio de la Junta será el que medie entre la fecha de su constitución y el último día del año natural en que tenga lugar.

3. Las determinaciones sobre procedimientos y derechos que con carácter preceptivo se establezcan en la nueva LOUA prevalecerán, en todo caso, frente a las previsiones de los presentes Estatutos.

**ANEXO I.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE TERRENOS INCLUIDOS DENTRO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL SUS R-04 DEL PGOU DE CABRA (CÓRDOBA).**

	<b>NOMBRE</b>	<b>DOMICILIO NOTIFICACIONES</b>
1	Sierra de Castaña SL.	Avenida de Belén, 2-14940 Cabra
2	Miguel Moreno Moreno	Avda. Pablo Iglesias, 13-14940 Cabra
3	Comunidad de Regantes Acequia del Caz Alto y Bajo	Oficina de la U.P.PA.. Avda. José Solís Ruiz, 13 - 14940 Cabra
4	Herederos de José Ballesteros García	Avda. Isla Galiano, nº 2-14940CABRA
5	Herederos de Salvador Cuevas Ballesteros	Avda. de Andalucía, 18- Bajo C - 14940 Cabra
6	Manuel Ceballos Luque	Poeta Lucano, 4-1º D - 14940 Cabra
7	Rafael Jurado de la Rosa	Almaraz, 55 -14940 Cabra
8	Mª de la Sierra Jurado de la Rosa	Cayetano Muriel, 10 - 14940 Cabra
9	Soledad Jurado de la Rosa	Avda. de Andalucía, Huerta Esparraguera - 14940 Cabra
10	Maria del Carmen Jurado de la Rosa	Blas Infante, 37-1º A - 14940 Cabra
11	José Jurado de la Rosa	Río, 21 - 14940 Cabra
12	Asilo de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados	Avda de Andalucía, 2-14940 Cabra
13	Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	Avda. del Brillante, 57-14012 Córdoba

**BASES DE ACTUACION**  
**JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLAN**  
**PARCIAL SUS R-04 "ESTACION DE AUTOBUSES AVAD. DE ANDALUCIA " DEL**  
**PGOU DE CABRA (CÓRDOBA)**

**INDICE**

**BASE 1ª: ÁMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD**

**BASE 2ª: RÉGIMEN LEGAL Y REGLAMENTARIO APLICABLE**

**BASE 3ª: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS Y CUOTAS DE PARTICIPACIÓN**

**BASE 4ª: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS. SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES QUE PUDIERAN ESTAR CONSTITUIDOS RAZÓN DE ELLAS**

**BASE 5ª: CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS**

**BASE 6ª: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**BASE 7ª: TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS.**

**BASE 8ª: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES**

**BASE 9ª: ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES**

**BASE 10ª: EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES**

**BASE 11ª: FORMA Y PLAZOS PARA REALIZAR LAS APORTACIONES POR LOS MIEMBROS DE LA JUNTA**

**BASE 12ª: DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS**

**BASE 13ª: COMPENSACIONES EN METÁLICO**

**BASE 14ª: MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS**

**BASE 15ª: EXACCIÓN DE LAS CUOTAS DE CONSERVACIÓN HASTA LA DISOLUCIÓN DE LA JUNTA**

**BASE 16ª: ACTUALIZACIÓN DE CUOTAS.**

**BASE 17ª.- ENAJENACION DE TERRENOS POR LA JUNTA-**

**BASE 18ª.-RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACION-**

**BASE 19ª: CUMPLIMIENTOS DE LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 130 DE LA LOUA.**

**BASE 1ª.-ÁMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD**

1.1.- Las presentes Bases de Actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la "Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial SUS R-04 Estación de Autobuses de Cabra, clasificado como suelo urbanizable sectorizado por el PGOU de Cabra ( Córdoba), procediéndose a la urbanización del área territorial que se efectuará mediante el "Sistema de Compensación regulado en la vigente Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA nº 154 de 31 de Diciembre de 2.002) en adelante, LOUA, y que regirá supletoriamente en lo no previsto en las presentes bases.

1.2.- La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos dotacionales al Ayuntamiento, y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, con adjudicación a la Junta de Compensación, a sus miembros, y al Ayuntamiento, en la proporción correspondiente, de las fincas resultantes concretadas en el Proyecto de Reparcelación.

1.3.- En desarrollo de estas Bases, se redactará y someterá a la aprobación del Órgano Urbanístico de Control el Proyecto de Reparcelación que servirá como medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

1.4.- El establecimiento y la definición del sistema de compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal con arreglo al artículo 133 de la LOUA, produciendo dicha nota marginal los efectos señalados en 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 aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

#### **BASE 2ª.- RÉGIMEN LEGAL Y REGLAMENTARIO APLICABLE**

2.1. La reparcelación en el ámbito señalado en la Base 1 a se regirá por lo dispuesto en las presentes Bases de Actuación y por las normas de la LOUA que resulten de aplicación y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

2.2. La aprobación de las presentes Bases de Actuación por el Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra (Córdoba) supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

2.3. Toda modificación de las presentes Bases exigirá que sea aprobada por la Asamblea General, con el voto de miembros que representen, al menos, dos tercios de las cuotas de participación, debiendo darse a la modificación el trámite previsto en los artículos 161 y 162 del Reglamento de Gestión urbanística.

#### **BASE 3ª.- CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS APORTADAS Y CUOTAS DE PARTICIPACION**

3.1. Todos los terrenos de titularidad privada y los de titularidad pública comprendidos en la Unidad de Ejecución y aportados a la Junta de Compensación, se valorarán por igual, en función únicamente de su superficie y con independencia de su emplazamiento.

3.2. En cumplimiento de la LOUA, el derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie real de las parcelas respectivas aportadas.

3.3. En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, la propiedad se conceptuará de litigiosa o dudosa conforme a lo dispuesto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo la Administración actuante la que asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades en litigio a efectos de la tramitación del expediente. En el caso de ser litigiosa y constar en el Registro de la Propiedad anotación preventiva de demanda de propiedad, se estará a lo dispuesto en el artículo 10.3 del Real Decreto 1.093/97, 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. En todo caso, si el carácter litigioso o dudoso viene referido a una superficie concreta, los efectos de la controversia no se extenderán al resto de la finca o fincas afectadas.

3.4. La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación, se basará en la proporción entre la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la superficie total de la Unidad de Ejecución.

Las superficies computables se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad o del Catastro o, en su defecto, mediante el título de adquisición. No obstante, y de conformidad con el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, en caso de discordancia entre la

superficie de las fincas según el título y la realidad física que finalmente resulte de los estudios y antecedentes documentales o catastrales de que disponga la Junta de Compensación o que ésta pueda efectuar sobre la correcta medición y ubicación, prevalecerá la realidad física.

En todo caso, cualquier controversia entre propietarios integrados en la Junta de Compensación podrá resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente.

3.5 La determinación de las cuotas de participación se establecerá provisionalmente de acuerdo con las superficies contempladas en el Plan Parcial.

3.6. El aprovechamiento urbanístico, una vez deducidas las cesiones a favor del Ayuntamiento o en su caso de otras Administraciones Públicas, se distribuirá, proporcionalmente a sus cuotas de participación, entre los propietarios que se hubieran integrado en la Junta de Compensación. Los bienes y derechos de los titulares no incorporados a la Junta quedarán en situación, según el caso, de expropiación o ejecución forzosa, siendo beneficiaria en su caso la Junta de Compensación y órgano expropiante el Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra.

#### **BASE 4ª.- CRITERIOS DE VALORACION DE DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS. SERVIDUMBRES PEDIALES Y DERECHOS PERSONALES QUE PUDIERAN ESTAR CONSTITUIDOS RAZÓN DE ELLAS.**

4.1. Valoración de los derechos reales, servidumbres, arrendamientos y derechos personales:

4.1.1. Los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas se valorarán, a los efectos de su modificación o extinción, según proceda, con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y en particular, a los artículos 24 a 27 y 85 de la Ley de Expropiación Forzosa y 25 a 47 y 101 a 103 de su Reglamento; subsidiariamente, según las normas de Derecho Civil o Administrativo que regule la institución, y en su defecto, por las establecidas para los impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados. Ello no obstante, la Asamblea General podrá acordar la aplicación de otros criterios que deberán sufrir el trámite de modificación estatutaria.

4.1.2. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización.

4.1.3. El hecho de que existan cargas reales sobre algunas de las fincas incluidas en la zona a urbanizar no altera su valoración como finca aportada ni la adjudicación que corresponda a la misma pero, si dichas cargas son susceptibles de subrogación real, pasarán a gravar las fincas adjudicadas al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir se estará a lo dispuesto en el art. 12 del RD 1093/1997. La ejecución de la Unidad comporta la extinción de las servidumbres prediales y arrendamientos rústicos y urbanos existentes sobre las fincas que sean declarados incompatibles.

4.2. Criterios de valoración de edificaciones e instalaciones que deban demolerse:

4.2.1. Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones incompatibles que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno, se valorarán con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares. El



valor de las edificaciones que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio, quedando la Junta facultada desde ese momento para proceder a su eliminación material.

4.2.2. Los propietarios que resulten acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial, podrán percibir dichas cantidades en dinero o su equivalente en terrenos, previo acuerdo de la Asamblea General. No obstante, el propietario acreedor podrá acordar con la Junta que el importe de la indemnización a percibir por los conceptos indicados en el apartado 4.2.1. de esta Base sea sustituido por las cuotas ordinarias o extraordinarias a satisfacer para la administración y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización.

#### **BASE 5ª.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS**

5.1. El artículo 13 de los Estatutos de la Junta de Compensación prevé la posibilidad de la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta para participar en la gestión de la Unidad de Ejecución.

En tales supuestos, la valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras se establecerá por acuerdo adoptado en Asamblea General.

5.2. La cuota de participación que haya de asignarse a las empresas urbanizadoras disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta.

No obstante, cualquier miembro de la Junta podrá eximirse de contribuir con terreno -o con cuota de participación- a las empresas urbanizadoras en pago de su actividad, cuando así lo haga constar dentro del plazo de quince días siguientes a la comunicación del acuerdo o convenio entre la Junta y la empresa, en cuyo caso deberá satisfacer los gastos de urbanización que le correspondan proporcionalmente en efectivo metálico, contra certificación que acredite la ejecución de las unidades pertinentes.

#### **BASE 6ª.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

6.1. Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y en su caso, de edificación:

6.1.1 La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra de la urbanización completa del polígono, la cual se realizará bajo la supervisión municipal, directamente o por la empresa que se determine teniendo en cuenta los principios que establece la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, con quien se suscribirá el contrato correspondiente en los términos y condiciones que se aprueben en Asamblea General.

6.1.2 La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por Empresas Urbanizadoras incorporadas a la Junta con los requisitos que se establecen en estas Bases y en los Estatutos de la Junta de Compensación.

En otro caso, la ejecución de las obras de urbanización se realizará por la empresa o empresas constructoras que se determine en virtud de acuerdo de la Asamblea General para la selección de contratista.

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

a) El compromiso de la empresa adjudicataria de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.

b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra.

c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o plazos de ejecución, o por comisión de alguna infracción urbanística tipificada en la normativa legal aplicable.

d) La retención que de cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido la obra por el Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra

e) El modo y plazos para el abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

6.2. Financiación de las obras de urbanización:

6.2.1. Además de las cuotas que deberán abonar los miembros de la Junta, los créditos y otras fuentes de financiación previstas en los Estatutos, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que, en su caso, se hubiesen reservado con este fin en el Proyecto de Reparcelación.

6.2.2. Las fincas resultantes del acuerdo de reparcelación definitiva quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional y, en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, según lo establecido en los artículos 129 de la LOUA y 178 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Esta afección se podrá cancelar a instancia de parte interesada mediante solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados totalmente los costes de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, certificación que la Junta no podrá expedir hasta tanto no hayan sido recibidas las obras por el Órgano actuante.

#### **BASE 7ª.- TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS.**

1. - El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el Plan Parcial y/o planeamiento general del Municipio, así como los de concreción del diez por ciento del aprovechamiento urbanizado.

2. - La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá en favor de la Administración actuante antes de tres meses desde su recepción definitiva por la Junta.

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

#### **BASE 8ª.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES**

##### 8.1. Valoración:

8.1.1. Las parcelas 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 su situación jurídica, característica y destino de las edificaciones, según lo establecido en el apartado c), del artículo 102 de la LOUA.

8.1.2. No se tendrá en cuenta la localización como factor de corrección de la valoración. Tampoco será el grado de urbanización factor de corrección, por no representar un dato diferencial de beneficios y cargas singularizado.

##### 8.2 Tasación.

La valoración podrá hacerse en puntos o unidades convencionales, pero éstos habrán de tasarse en dinero en el supuesto de que hubiera que determinar el importe de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

#### **BASE 9ª.-ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES**

9.1. En desarrollo de estas Bases de Actuación, la Junta de Compensación elaborará y propondrá a la aprobación definitiva del Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra un Proyecto de Reparcelación que contendrá las determinaciones siguientes:

a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones y demás derechos que les afecten, el respectivo propietario y su cuota de participación.

b) Descripción de las fincas resultantes, titulares a quienes se adjudiquen y en concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación, así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten por no ser incompatibles con el planeamiento y el aprovechamiento urbanístico que a cada finca corresponda.

c) Se procurará, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

d) Localización de los terrenos destinados a usos o dotaciones públicas, de cesión obligatoria y gratuita.

e) Superficies o parcelas que la propia Junta de Compensación podrá reservarse a su favor para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

- f) Compensaciones en metálico, si fueren procedentes por diferencias de adjudicación.
- g) Cuantía de la participación de cada una de las fincas adjudicadas en los costes de urbanización, a los que quedan aquéllas gravadas con carga real.
- h) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos de los propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios o en su caso se efectuarán las compensaciones económicas sustitutorias que procedan, de acuerdo con lo establecido en el Art. 102 LOUA.

9.2. 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 art. 113 R.G.U. y con sujeción a lo establecido en el art. R.D. 1.093/97, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, gozando tales adjudicaciones de las exenciones fiscales legalmente establecidas.

9.3.- Las adjudicaciones resultantes del Proyecto de Reparcelación estarán exentas fiscalmente en los términos que establece la normativa aplicable.

9.4. Adjudicación a la Junta de Compensación o a los miembros de la misma.

9.4.1. Los propietarios incorporados a la Junta de Compensación, el Ayuntamiento en relación al aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada y, en su caso, las empresas urbanizadoras, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.

9.4.2. En la formulación del Proyecto Reparcelación se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán en favor de quien reúna ambos o por el orden de su enumeración, en otro caso:

- a)- Que su participación permita la adjudicación de finca independiente.
- b)- Que la finca a adjudicar esté situada en lugar próximo a la finca o fincas aportadas por el peticionario.

9.4.3. Cuando el derecho de alguno de los miembros de la Junta de Compensación no quede agotado con la adjudicación de parcelas completas a su favor, se procederá a realizar adjudicaciones en pro indiviso, sujetas a las normas de la comunidad de bienes de los artículos 392 y siguientes del Código Civil. No obstante y según lo dispuesto en el artículo 102, apartado e) de la LOUA, en relación con el artículo 92.1 a) del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso que no llegue al 15% de la parcela mínima, podrá ser objeto de satisfacción en dinero la cual se valorará atendiendo al precio medio de las fincas resultantes. 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.

A estos efectos el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con las Ordenanzas aplicables, especificará las dimensiones de la parcela mínima adjudicable.

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

9.5. Adjudicación a las empresas urbanizadoras.

En el supuesto de incorporación de empresa o empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, serán adjudicatarias de fincas resultantes en el Proyecto de Reparcelación en proporción a su cuota de participación en la Junta, de acuerdo con los criterios de valoración y reglas de adjudicación de las fincas resultantes contenidas en estas Bases de Actuación.

9.6. Normas supletorias.

Será de aplicación supletoria a las reglas anteriores, en lo que no estuviera en contradicción con ellas, lo dispuesto en los artículos 89 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

**BASE 10ª.- EXPROPIACIÓN O REPARCELACIÓN FORZOSA POR FALTA DE INCORPORACION A LA JUNTA DE COMPENSACION O POR INCUMPLIMIENTO DE SUS DEBERES LEGALES Y DEMÁS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL SISTEMA.**

10.1. De conformidad con el artículo 135 de la LOUA y el artículo 11.3 de los Estatutos de la Junta de Compensación, serán expropiadas o reparcelados forzosamente, según proceda, a favor de la Junta de Compensación, las fincas pertenecientes a propietarios que no hayan participado en la iniciativa ni se hayan incorporado a la Junta de Compensación antes de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

10.2. De conformidad con los artículos 135 de la LOUA y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra también quedará habilitado para expropiar o reparcelar forzosamente, en favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición de beneficiaria, los terrenos y derechos 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 de pago voluntario, una vez cumplido el trámite previsto en el artículo 181.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) El incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 36 de los Estatutos, obtenida la aprobación correspondiente de la Asamblea General y del Órgano urbanístico de control.
- c) En general, los incumplimientos de cuantas obligaciones resulten de la legislación urbanística vigente y comporten tal sanción.

Para instar cualquiera de estos procedimientos tendrá que haber transcurrido el plazo establecido en la notificación expresa de pago efectuado por el órgano competente de la Junta de Compensación. Para la práctica de este último, se tendrá en cuenta lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre que regula el Procedimiento Administrativo.

10.3. En estos supuestos la Administración actuante estará facultada para expropiar o reparcelar forzosamente los derechos de los miembros en favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición jurídica de beneficiaria de conformidad con lo dispuesto en los artículos 135 de la LOUA y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.

10.4. - Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se valorarán de acuerdo con lo prevenido en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.

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

#### **BASE 11ª.- FORMA Y PLAZOS PARA REALIZAR LAS APORTACIONES POR LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.**

11.1. Los miembros de la Junta de Compensación vienen obligados a abonar las cuotas ordinarias o extraordinarias en la forma y plazo previstos en los Estatutos de la Junta de Compensación.

11.2. El pago se hará normalmente en efectivo y excepcionalmente, por acuerdo entre el obligado y la Asamblea o, en su caso, el Consejo Rector, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta, valorados de común acuerdo. De no prosperar este acuerdo, el obligado satisfará el importe de la cuota en efectivo, conforme a la regla general establecida en esta Base.

#### **BASE 12ª.- DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS**

12.1. Los beneficios y pérdidas que resulten de la gestión de la Junta de Compensación se distribuirán entre sus miembros en proporción directa a sus respectivos derechos.

12.2. Si al tiempo de la disolución de la Junta existieran obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación antes de la aprobación de la disolución por el Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra

12.3 La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras, ni tampoco por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.

#### **BASE 13ª.-COMPENSACIONES EN METÁLICO**

13.1.- 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 podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se podrá producir en exceso, con la correspondiente compensación a metálico, cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.

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

13.3 El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea antes de las adjudicaciones y se reflejarán en el Proyecto de Reparcelación las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.

13.4.- Será procedente también el pago a metálico cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar el 15% 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.

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

13.6.- A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución al urbanizador, 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 14ª.-MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS**

14.1 - No podrá construirse sobre los terrenos adjudicados hasta que los mismos tengan la condición legal de solares, y se hayan recibido provisionalmente las obras de urbanización por la Administración actuante.

14.2. - 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 adquirieran 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).- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

c).- 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.

d).- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

e).- Que se preste caución en cantidad suficiente para asegurar la ejecución de la urbanización.

14.3. - En el caso de que convenga a los intereses 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 Asamblea General, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal.

14.4. - No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté recibida la urbanización y se encuentren en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

#### **BASE 15ª.-EXACCIÓN DE LAS CUOTAS DE CONSERVACIÓN HASTA LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN AL AYUNTAMIENTO. -**

15.1. Las obras de urbanización serán conservadas con cargo a la Junta de Compensación hasta su entrega, parcial o total, a favor de la Administración actuante, de acuerdo con los artículos

153 y 154 de la LOUA y 180 del Reglamento de Gestión Urbanística. En consecuencia, la exacción de las cuotas de conservación tendrá el mismo carácter que las aportaciones ordinarias o extraordinarias.

15.2. En los supuestos en que se autorice la edificación simultánea conforme a lo previsto en la Base 14a, la Asamblea, o en su caso, el Consejo Rector, podrá imponer obligaciones adicionales a los propietarios interesados respecto a la conservación de la urbanización, cuando pueda presumirse un uso o un deterioro excepcional por tal motivo.

#### **BASE 16ª.- ACTUALIZACIÓN DE CUOTAS**

Con posterioridad a la constitución de la Junta e incluso a la aprobación del Proyecto de Reparcelación y por causas diversas, legal o estatutariamente previstas (incorporación de empresas urbanizadoras, expropiaciones por no incorporación o por incumplimiento, compensaciones en metálico, o cualesquiera otras que modifiquen las proporciones tenidas en cuenta), las cuotas de participación podrán ser revisadas para su debida actualización.

La Asamblea o, en su caso, el Consejo Rector, cuando concorra alguna de las circunstancias indicadas, procederá a calcular las nuevas cuotas resultantes actualizadas, que entrarán en vigor desde el mismo momento de su aprobación por la Asamblea General.

#### **BASE 17ª.- ENAJENACION DE TERRENOS POR LA JUNTA.-**

1. - Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización e indemnizaciones que procedan y en uso de su carácter de titular fiduciaria de ellas, 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 atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la superficie total aportada por los miembros de la Junta.

3. - Si la transmisión se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresas urbanizadoras, se acordará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros.

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

#### **BASE 18ª.-RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN. -**

1.- La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Excelentísimo Ayuntamiento de Cabra 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.- Según lo dispuesto en el art. 153.2 L.O.U.A., la Junta será responsable de la conservación de las obras hasta su recepción en las condiciones previstas en el art. 154 L.O.U.A.

3. En caso de falta de urbanización, la administración actuante podrá proceder a incoar expediente conducente a la sustitución del sistema de compensación por otro de actuación pública conforme a lo previsto en el art. 109 L.O.U.A.



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

**BASE 19ª.- CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 130 DE LA LOUA.**

19.1.- OPCIONES DE LOS PROPIETARIOS FRENTE A LA INICIATIVA DE COMPENSACIÓN:

19.1.1.- Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito que no hayan promovido la iniciativa de compensación que ha dado origen al procedimiento, podrán optar entre las siguientes alternativas:

a.- Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación con plenitud de derechos y obligaciones, abonando los costes de urbanización y gestión propios, así como la cuota que les corresponda en los costes correspondientes a los expropiados y a los reparcelados por opción y forzosos.

b.- Participar mediante adhesión a la Junta con abono en metálico de los costes de urbanización y gestión propios, exclusivamente.

c.- Incorporarse a la Junta de Compensación haciendo constar su voluntad de satisfacer los costes de urbanización y gestión mediante aportación de parte del aprovechamiento lucrativo o de las fincas resultantes que deban serle adjudicadas y según liquidación que se practicará conforme a las presentes bases.

d.- No participar en la gestión del sistema y solicitar la expropiación de su propiedad siendo en este caso beneficiaria la Junta de Compensación.

19.1.2.- Los propietarios no promotores que no lo hubieren hecho con anterioridad habrán de manifestar la elección de su preferencia durante el periodo de información pública de los Estatutos y Bases de Actuación y, en todo caso, antes de la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Colaboradoras.

19.1.3.- Los propietarios que no opten en tiempo legal por alguna de las alternativas anteriores, quedarán sujetos al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

19.2.-REGIMEN DE LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS CON PLENITUD DE DERECHOS Y OBLIGACIONES:-

19.2.1.- Los propietarios que han promovido la presente iniciativa de compensación y los que opten por adherirse a la Junta en idénticas condiciones, quedan obligados a abonar en dinero los costes de urbanización y de gestión propios, así como a sufragar los gastos correspondientes a los propietarios que opten por la venta o expropiación de sus terrenos y los correspondientes a los reparcelados por opción o forzosos.

19.2.2.- Quienes se hallen en esta situación acrecerán su aprovechamiento en proporción a la superficie de su finca aportada, incorporando el aprovechamiento correspondiente a las fincas adquiridas o expropiadas por voluntad de sus propietarios, el que proceda de la compensación de gastos de urbanización y gestión a reparcelados por opción o forzosos y el que tenga origen en la expropiación forzosa.

19.3.- REGIMEN DE LOS PROPIETARIOS SUJETOS VOLUNTARIAMENTE A REPARCELACIÓN (Reparcelados por opción):

19.3.1.- Ostentan la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, ejerciendo su derecho a voto con sujeción a lo previsto para el mismo en los Estatutos.

19.3.2.- Las fincas aportadas por estos propietarios se valorarán con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana. No obstante, lo anterior, el valor de las fincas aportadas no podrá ser menor que el fijado por los promotores de la iniciativa en la oferta de adquisición contenida en estas Bases.

19.3.3.- El Proyecto de Reparcelación reducirá el aprovechamiento atribuible a la finca aportada del propietario acogido a esta modalidad en la proporción necesaria para cubrir la previsión de gastos de urbanización incrementada en un cinco por ciento (5%) por gastos de gestión.

19.3.4.- El propietario quedará sujeto al saldo de la cuenta de liquidación definitiva.

#### 19.4. -REGIMEN DE LOS REPARCELADOS FORZOSOS:

19.4.1.- Carecen de la condición de miembros de la Junta de Compensación, no obstante, lo cual gozarán del derecho de deliberar y formular alegaciones en el trámite interno de aprobación del Proyecto de Reparcelación, así como en el expediente de liquidación definitiva del sistema.

19.4.2.- En cuanto a la efectividad y liquidación de sus derechos y obligaciones urbanísticos les será de aplicación lo dispuesto en la Base anterior.

#### 19.5.- OFERTA DE ADQUISICIÓN:

19.5.1.- Cualquiera de los propietarios no promotores del sistema, puede enajenar los terrenos de su propiedad a la Junta de Compensación a razón de 10,62 € por metro cuadrado de suelo originario. Esta valoración será igualmente de aplicación para aquellos propietarios que hayan solicitado la expropiación.

19.5.2.- La comunicación de esta opción a la Administración actuante o a los promotores de la iniciativa en el domicilio que consta en los Estatutos, perfeccionará la compraventa por oferta y aceptación, e implicará el traslado de la posesión a la Junta de Compensación en constitución, viniendo obligado el aceptante de la oferta a formalizar en documento público la transmisión a solicitud de la Junta.

19.5.3.- Los promotores de la iniciativa vendrán obligados a satisfacer el precio resultante tras la aprobación por la Administración actuante del proyecto de reparcelación, produciéndose por este instrumento la atribución del aprovechamiento correspondiente a la finca transmitida a favor de los miembros de la Junta que se encuentren en la situación del apartado 2 de la presente Base.

19.5.4.- En el caso de que en la finca del propietario que acepte la oferta de adquisición existan elementos materiales de cualquier naturaleza que hayan de ser demolidos para la ejecución del plan, su valor se definirá en el Proyecto de Reparcelación con intervención del propietario en cuestión, realizándose su pago a la aprobación del mencionado instrumento de equidistribución.

19.5.5.- Los propietarios que acepten la oferta no quedarán sujetos a la liquidación definitiva.

19.5.6.- La presente oferta tendrá validez hasta el día en que tenga lugar la inscripción de la Junta de Compensación en el registro público correspondiente, sin perjuicio de ulteriores acuerdos.

#### 19.6.- OFERTA DE COMPENSACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN POR APROVECHAMIENTO

19.6.1.- Cualquiera de los propietarios de suelo o de sistemas generales adscritos no promotores del sistema, puede manifestar su voluntad de participar en el sistema mediante la cesión de parte de su aprovechamiento a favor de la Junta en compensación liberatoria de las cargas que le correspondan. Los promotores de la iniciativa, ofrecen compensar los gastos de urbanización mediante la percepción del 72,85 % del aprovechamiento que corresponde al propietario que ejercite la opción, conservando éste, el 27,15% restante libre de cargas de urbanización.

19.6.2.- La comunicación de sujetarse a esta opción efectuada a la Administración actuante o a los promotores en el domicilio societario, perfeccionará el convenio en los términos precedentes, viniendo obligado el aceptante de la oferta a formalizar en documento público la entrega de aprovechamiento a solicitud de la Junta de Compensación.

19.6.3.- En estos supuestos, el Proyecto de Reparcelación atribuirá el aprovechamiento diferencial que corresponda mediante adjudicación de parcelas urbanizadas.

19.6.4.- Las parcelas de resultado de estos propietarios quedarán libres de la afección a la carga urbanística por haberla compensado anticipadamente.

19.6.5.- La presente oferta tendrá validez hasta el día en que tenga lugar la inscripción de la Junta de Compensación en el registro público correspondiente, sin perjuicio de ulteriores acuerdos.

#### ANEXO I.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE TERRENOS Y APROVECHAMIENTOS INCLUIDOS DENTRO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL SUS R-04 DEL PGOU DE CABRA (CÓRDOBA).

	NOMBRE	DOMICILIO NOTIFICACIONES
1	Sierra de Castañía SL.	Avenida de Belén, 2-14940 Cabra
2	Miguel Moreno Moreno	Avda. Pablo Iglesias, 13-14940 Cabra
3	Comunidad de Regantes Acequia del Caz Alto y Bajo	Oficina de la U.P.PA.. Avda. José Solis Ruiz, 13 - 14940 Cabra
4	Herederos de José Ballesteros García	Avda. Isla Galiano, nº 2-14940CABRA
5	Herederos de Salvador Cuevas Ballesteros	Avda. de Andalucía, 18- Bajo C - 14940 Cabra
6	Manuel Ceballos Luque	Poeta Lucano, 4-1º D - 14940 Cabra
7	Rafael Jurado de la Rosa	Almaraz, 55 -14940 Cabra
8	Mª de la Sierra Jurado de la Rosa	Cayetano Muriel, 10 - 14940 Cabra
9	Soledad Jurado de la Rosa	Avda. de Andalucía, Huerta Esparraguera - 14940 Cabra
10	María del Carmen Jurado de la Rosa	Blas Infante, 37-1º A - 14940 Cabra
11	José Jurado de la Rosa	Río, 21 - 14940 Cabra
12	Asilo de las Hermanitas de los	Avda de Andalucía, 2-14940 Cabra

	Ancianos Desamparados	
13	Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	Avda. del Brillante, 57-14012 Córdoba
14	Excmo Ayuntamiento de Cabra- Excesos de aprovechamiento.	Plaza de España, 14-14940 Cabra

**ANEXO II.- VALORACION DEL SUELO INCLUIDO EN EL AMBITO DEL P.P. SUS R-04 “ESTACIÓN DE AUTOBUSES-AVDA. DE ANDALUCIA” DEL PGOU DE CABRA (CÓRDOBA).**

Para el cálculo del valor del suelo incluido en el ámbito del Plan Parcial SUS R-04, hay que tener en cuenta que se edificarán tanto viviendas libres como viviendas protegidas, con un porcentaje respectivo del 70% y 30% respecto al aprovechamiento total.

La valoración se realizará según el art. 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, de 2011.

Según este artículo, el valor en situación de suelo urbanizado no edificado, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia el valor del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo  $E_i$  = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo

$VRS_i$  = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

**Valor de repercusión de suelo para vivienda libre**

El valor de repercusión de suelo se determina, según este mismo art. 22 del Reglamento de Valoraciones, por el método residual estático, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = V_v/K - V_c$$

Siendo:

$VRS$  = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

$V_v$  = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

$K$  = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente tendrá con carácter general un valor de 1,40.

$V_c$  = valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración.

#### Valor en venta, $V_v$

Se ha realizado un estudio de mercado de inmuebles en venta en la zona, siendo el valor de venta medio en la actualidad de 1.140 €/m<sup>2</sup>.

#### Valor de construcción, $V_c$

Para hallar este valor partimos de los valores del Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los distintos tipos de Obra, editado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba para el año 2018 Así, obtenemos para Vivienda plurifamiliar entremedianeras (MC), un valor de 511,13 €/m<sup>2</sup>, que corregido al alza en un 19% en concepto de gastos generales (13%) y beneficio industrial de la construcción (6%), nos da un valor de construcción por contrata de :

$$511,13 \times 1,19 = 608,24 \text{ €/m}^2 \text{ (Valor de Ejecución por contrata, VEC)}$$

A este valor hay que sumarle:

- a) Importe de los tributos que gravan la construcción (no recuperables): 3% s/ VEC= 18,25 €/m<sup>2</sup>
- b) Importe de los Honorarios Técnicos: 6,5% s/ VEC= 39,54 €/m<sup>2</sup>
- c) Otros gastos necesarios para la construcción del inmueble:
  - c-1) Licencias y Tasas: 4% s/ VEC=24,33 €/m<sup>2</sup>
  - c-2) Seguros obligatorios: 1,5% s/VEC = 9,12 €/m<sup>2</sup>
  - c-3) Otros estudios necesarios: 1% s/VEC = 6,08 €/m<sup>2</sup>

La suma de todos estos conceptos resulta ser:

$$18,25+39,54+24,33+9,12+6,08=97,32 \text{ €/m}^2$$

Con lo que tendremos como valor total de construcción por metro cuadrado edificable:

$$V_c = 608,24 + 97,32 = \mathbf{705,56 \text{ €/m}^2}$$

Y por último, aplicando la fórmula del valor de repercusión de suelo,  $VRS = Vv/K - Vc$ , tendremos un valor de repercusión de suelo por metro cuadrado edificable:

$$VRS VL = 1.140 \text{ €/m}^2 / 1,40 - 705,56 \text{ €/m}^2 = \mathbf{108,73 \text{ €/m}^2}$$

#### Valor de repercusión de suelo para vivienda protegida

Para el año 2018, el precio máximo de venta, para Régimen General en Cabra, es 1.212,80 €/ m<sup>2</sup> útil.

Para hallar este valor por m<sup>2</sup> construido, dividimos por 1,30, que es una relación habitual entre superficie construida y útil en viviendas de esta tipología, con lo que tendremos:

$$1.212,80 \text{ €/ m}^2 \text{ útil} / 1,30 = 932,92 \text{ €/ m}^2 \text{ construido.}$$

La repercusión máxima de suelo para Vivienda protegida es el 15% de este valor, con lo que tendremos:

$$VRS VP: 932,92 \text{ €/ m}^2 \times 0,15 = \mathbf{139,94 \text{ €/ m}^2}$$

#### Valor de Suelo urbanizado en el ámbito del Plan Parcial

En base a todos los valores y cálculos anteriores, obtenemos como Valor de Suelo, según el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Al recibir el Ayuntamiento el 10% del Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado en Vivienda Protegida, la proporción del aprovechamiento subjetivo para los propietarios del sector en Vivienda Libre y Protegida no será del 70% y 30% respectivamente, por lo que trabajaremos con m<sup>2</sup> edificables totales.

Según se define en el Plan Parcial, los m<sup>2</sup> edificables correspondientes a los propietarios del sector son: 5.004,74 m<sup>2c</sup> de vivienda libre y 1.179,69 m<sup>2c</sup> de vivienda protegida. Por tanto, tendremos:

$$VS = 5.004,74 \text{ m}^2 \times 108,73 \text{ €/m}^2 + 1.179,69 \text{ m}^2 \times 139,94 \text{ €/m}^2 = 709.251,20 \text{ €}$$

El valor unitario del suelo urbanizado será en euros por metro cuadrado de suelo:

$$VS = 709.251,20 \text{ €} / 14.119,36 \text{ m}^2 = \mathbf{50,23/\text{m}^2}$$

Ahora bien, según el apartado 3 del art. 22 del Reglamento de Valoraciones, dada la situación del suelo, habría que descontar la totalidad de los costes y gastos pendientes de urbanización, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo= Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes en euros.

VS= Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G= Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR= Tasa libre de riesgo en tanto por uno (última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años)

PR= Prima de riesgo en tanto por uno (según Anexo IV del Reglamento).

Según el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial, el costo de urbanización del sector asciende a 612.243,69 euros (IVA no incluido).

Los costes de urbanización han de ser compartidos por los propietarios de suelo y los propietarios de los Sistemas Generales que se adscriban (excesos de aprovechamiento), con lo que habrá que realizar una operación a fin de determinar cuales les corresponden a cada uno.

Según el PP, a los propietarios de suelo les corresponden 8.686,80 u.a, y a los propietarios de Sistemas Generales, 1.606,22 u.a, por lo que a los propietarios de suelo le corresponden los siguientes costes de urbanización:

$$612.243,69 \times 8.686,80 / (8.686,80 + 1606,22) = 516.703,41 \text{ euros}$$

Con lo cual:

Gastos unitarios de urbanización pendientes correspondientes a prop. suelo=

$$G = 516.703,41 \text{ €} / 14.119,36 \text{ €} = \mathbf{36,60 \text{ €/m}^2}$$

TLR= 0,221 según la última referencia publicada en el BOE, (0,00221 en tanto por uno)

PR= 8 según Anexo IV para uso residencial (primera residencia) (0,08 en tanto por uno)

Por lo tanto, el Valor de suelo descontados los deberes y cargas pendientes en euros, será:

$$VSo = 50,23 - 36,60 (1 + 0,00221 + 0,08) = 50,23 - 36,60 \times 1,08221 = \mathbf{10,62 \text{ €/m}^2}$$

En consecuencia, el valor unitario del suelo incluido en la oferta de los Estatutos y Bases de Actuación del ámbito del P.P. SUS R-04 "Estación de autobuses-Avda. de Andalucía" del PGPOU de Cabra, queda justificado, ascendiendo a 10,62 €/m<sup>2</sup>.

### **ANEXO III.- JUSTIFICACION DE LA OFERTA DE COMPENSACION DE APROVECHAMIENTO POR COSTES DE URBANIZACIÓN PARA LOS PROPIETARIOS DE SUELO Y DE SISTEMAS GENERALES (EXCESOS DE APROVECHAMIENTO) EN EL AMBITO DEL P.P. SUS R-04 "ESTACIÓN DE AUTOBUSES-AVDA. DE ANDALUCIA" DEL PGOU DE CABRA (CÓRDOBA)**

Dado que en el Plan Parcial coexisten Viviendas libres y protegidas, con distintos valores de repercusión, como se ha calculado con anterioridad, y que además de los propietarios de suelo

podrán incorporarse a la Junta de Compensación propietarios de Sistemas Generales que se adscriban al sector, haremos los cálculos con unidades de aprovechamiento. Para ello hallaremos en primer lugar los costos de urbanización por u.a.

Costos de urbanización del sector: 612.243,69 euros

Aprovechamiento del sector para los propietarios del sector: 8.686,80 u.a.

Aprovechamiento del sector para los propietarios de S.G.: 1.606,22 u.a

Repercusión de costos de urbanización por u.a patrimonializable.:

$612.243,69 / (8.686,80 + 1606,22) = 59,48$  euros/u.a

A continuación hallaremos el valor de repercusión de suelo por u.a.:

Para ello partimos de los valores de repercusión por m<sup>2</sup> edificable para viviendas libres y protegidas hallados anteriormente.

Valor de repercusión de suelo para vivienda libre: **108,73 €/m<sup>2c</sup>**

Valor de repercusión de suelo para vivienda protegida: **139,94 €/m<sup>2c</sup>**

Valor techo edificable propietarios de suelo

$5.004,74 \text{ m}^{2c} \times 108,73 \text{ €/m}^{2c} + 1.179,69 \text{ €/m}^{2c} \times 139,94 \text{ €/m}^{2c} = 709.251,20 \text{ €}$

Valor techo edificable propietarios de SG

$925,39 \text{ m}^{2c} \times 108,73 \text{ €/m}^{2c} + 218,13 \text{ €/m}^{2c} \times 139,94 \text{ €/m}^{2c} = 131.142,77 \text{ €}$

Valor total techo patrimonializable:

$709.251,20 \text{ €} + 131.142,77 \text{ €} = 840.393,97 \text{ €}$

Por tanto, el Valor de repercusión por u.a.:

**$840.393,97 / 10.293,02 = 81,65$  €/u.a.**

Porcentaje que suponen los costos de urbanización respecto al valor del aprovechamiento patrimonializable:

$59,48 / 81,65 = 72,85 \%$

En base a lo anterior la oferta de compensación de costes de urbanización por aprovechamiento para propietarios de suelo y de sistemas generales adscritos no promotores se establece en un ratio de canje del 72,85%. - Cabra, Febrero de 2019.- Alberto Miño Pérez.- José Juan Sánchez Pedraza.- Arquitectos.