

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Cañete de las Torres**

Núm. 7.386/2010

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

Que el Pleno de esta Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 27 de mayo de 2010, acordó aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación y la aprobación inicial del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-4B Oeste "Ronda de Baena" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cañete de las Torres, presentada por Arq Factory, en representación de Gálvez Romero, S.A. y Dña. Mª Reposo Cañas Rodríguez.

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

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

Cañete de las Torres, 18 de julio de 2010.- El Alcalde, Diego Hita Borrego.

PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4-B (UE4B) DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE CAÑETE DE LAS TORRES.-**Artículo 1º.- Denominación y Naturaleza**

1.- Para la ejecución jurídica y material del ED UE-4B de las NNSS de Cañete de las Torres actualmente vigentes se constituye la Junta de Compensación del ED UE-4B de las NNSS de Cañete de las Torres".

2.- La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2.008, por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística; y por lo establecido en los presentes Estatutos y Bases de Actuación y subsidiariamente por la Ley de Sociedades Anónimas.

3.- La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, tendrá carácter administrativo y gozará de personalidad jurídica y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, desde el momento de su inscripción en el correspondiente Registro.

Artículo 2º.- Domicilio.

1.- El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Córdoba en la Calle Joaquín Sama Naharro, 6.

2.- Dicho domicilio podrá ser trasladado fuera del término muni-

cipal mediante acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a la administración actuante y al Registro de Entidades urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3º.- Objetivo y Fines

La Junta de Compensación tiene por objeto la ejecución material y jurídica del ED UE- 4B Oeste "Ronda de Baena" de las NNSS de Cañete de las Torres y por tanto la urbanización de los terrenos comprendidos en dicha unidad de ejecución, realizando la distribución equitativa entre sus miembros de las cargas y beneficios que conlleva la ejecución del planeamiento, llevando a efecto las cesiones de terrenos dotacionales que corresponda a la Administración Actuante según la normativa vigente. En consecuencia, la Junta se constituye con las siguientes finalidades:

1.- Redactar e impulsar la tramitación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); Real Decreto 3288/1978, Reglamento de Gestión Urbanística; las NNSS de Planeamiento de Cañete de las Torres; Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2.008 y el ED UE -4B que lo desarrolla.

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

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

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

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

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

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

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

9.- Todas aquellas actividades que sean necesarias para la

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

10.- En general, el ejercicio de cuantas facultades y derechos le vengan atribuidos según estos estatutos, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; Ley 8/2.007; Real Decreto 3288/1978, Reglamento de Gestión Urbanística; y demás normativa aplicable.

Artículo 4º.- Ámbito

El ED UE-4B se encuentra delimitado por las NNSS de Cañete de las Torres vigentes.

El ámbito de actuación de la Junta se circunscribe al suelo comprendido dentro del ED UE-4B, siendo sus límites por tanto coincidentes con los de ésta última. Comprende una superficie según levantamiento topográfico respetando el límite del arroyo y de la Ronda de la Modificación es de 10.002,10 m²s, lindando al Norte y al Oeste con el Arroyo Guiomar; al Este con la Ronda de Baena (Oeste) y al Sur con Calle de nueva apertura.

Los propietarios de suelo incluidos en el ámbito del ED UE-4B se relacionan en el Anexo I que acompaña al presente documento.

Artículo 5º.- Administración Actuante

1.- La Entidad actuará bajo la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Cañete de las Torres, quien controlará y fiscalizará su gestión dentro del ámbito de sus competencias.

2.- En el ejercicio de esta función de control corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Cañete de las Torres:

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

b) Someter a información pública la aprobación inicial del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, dando audiencia a los propietarios no promotores de la Junta para la formulación de alegaciones y, en su caso, para solicitar su incorporación a la misma, suscribir la oferta de compra de suelo contenida en los mismos, o bien instar la expropiación de sus bienes y derechos afectados por la actuación.

c) En su momento, proponer al Pleno del Ayuntamiento u órgano con competencia delegada, la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación

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

e) Informar, tramitar, ratificar y aprobar el Proyecto de reparcelación conforme a lo dispuesto en el artículo 101 LOUA.

f) Preparar, valorar, tramitar y aprobar los proyectos de delimitación e unidades de ejecución y sus modificaciones.

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

h) Recepcionar las obras de urbanización conforme a lo dispuesto en los artículos 153 y 154 LOUA.

i) Resolver en alzada los recursos contra los acuerdos de la Junta.

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

k) La protección de la legalidad urbanística en la ejecución del sector.

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

m) Recepción definitiva, total o parcial de las obras de urbanización de iniciativa municipal o privada, que sean de su competencia, así como las devoluciones de las fianzas constituidas en garantía de su ejecución.

n) Aprobar los convenios urbanísticos de gestión urbanística.

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

p) Preparar, informar, tramitar y aprobar la iniciativa del procedimiento abreviado en los supuestos previstos en el artículo 132 de la LOUA.

q) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística actualmente vigente.

3.- Corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Cañete de las Torres las siguientes competencias:

a) La aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema, la aprobación inicial y final del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.

b) Ratificar la aprobación efectuada por la Junta del Proyecto de Reparcelación sin perjuicio de lo establecido en los párrafos 2º y 3º del artículo 136.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) El ejercicio de la Expropiación Forzosa en beneficio de la Junta de Compensación, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados, siempre que lo soliciten dentro de plazo, o de quienes incumplan sus obligaciones en los casos en que legalmente resulte procedente.

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

Artículo 6º.- Duración

La entidad tendrá una duración indefinida desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, hasta el cumplimiento total de su objeto.

Artículo 7º. Proyecto de Reparcelación-

Desarrollando los criterios comprendidos en las Bases de Actuación, se redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación que contemplará las fincas originarias aportadas y las de resultado con sus adjudicatarios y los terrenos dotacionales.

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

Artículo 8. Miembros de la Junta.

1- Formarán parte de la Junta de Compensación:

1.1.- Las personas físicas o jurídicas titulares de terrenos incluidos en el sector, que como promotores han tomado la iniciativa del sistema y representan más del 50% de la superficie afectada (Anexo I).

1.2.- Las demás personas físicas o jurídicas, titulares de las fincas a que se refiere el apartado anterior, que expresen su voluntad de integrarse a ella en el trámite de información pública previo a la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, o en último término se incorporen formalmente a la Junta antes de que la misma adquiera personalidad jurídica, según lo dispuesto en los artículos 129.3 y 129.4 de la Ley 7/2002, de Or-

denación Urbanística de Andalucía.

1.3. También formará parte de la Junta el representante del Excmo. Ayuntamiento de Cañete de las Torres de acuerdo con lo establecido en los artículos 129.1 y 134.4 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.4.- La empresa urbanizadora que eventualmente se incorpore a la Junta conforme a las previsiones de estos Estatutos y de las Bases de Actuación.

2. Los propietarios no promotores podrán hacer uso del derecho a incorporarse a la Junta, con independencia del otorgamiento de la escritura de constitución, mediante escrito dirigido dentro de plazo al Excmo. Ayuntamiento de Cañete de las Torres, presentado en su Registro de Entrada, en el que se harán constar los siguientes extremos:

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

3. Inscrita la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, los propietarios que no hubiesen optado por la incorporación a la misma, o bien suscrito en plazo la oferta de compra de sus terrenos, quedarán sujetos al régimen de reparcelación forzosa, salvo que hubieren instado la expropiación de sus bienes y derechos en el plazo de información pública que precede a la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, según lo dispuesto en los artículos 129.3 y 129.4 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.- Los propietarios de fincas sometidos a régimen de reparcelación forzosa no dispondrán de la cualidad de miembros de la Junta, sin perjuicio de su condición de interesados en la tramitación del Proyecto de Reparcelación y en el expediente de liquidación definitiva.

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

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

6. Si existieren titularidades indivisas de fincas, los comuneros designarán una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones hasta tanto los interesados no designen otro.

7. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que carezcan o tengan limitada su capacidad de obrar serán repre-

sentadas en la Junta por sus representantes legales.

8. Serán parte interesada y por tanto serán notificados del proyecto de reparcelación los titulares de derechos incluidos en la unidad de ejecución.

Artículo 9.-Incorporación de Empresa Urbanizadora.

1. La incorporación a la Junta de Compensación de empresa urbanizadora que aporte total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización o que proceda a su ejecución podrá convenirse previamente a la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien podrá concertarse con posterioridad mediante acuerdo de la Asamblea General con el voto favorable de los propietarios que representen mas del 50% de cuotas de participación.

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

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

Artículo 10º. Transmisión de Bienes y Derechos.

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

2.- Las fincas aportadas quedarán directamente afectadas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con anotación en el Registro de la Propiedad según lo preceptuado en el artículo 133 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 19 del RD 1093/97 de 4 de julio.

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

4. La Junta, para hacer frente a los gastos de urbanización, podrá enajenar y gravar con cualquier clase de garantía los terrenos incorporados a ella por expropiación e incluso los aportados por sus miembros, previo acuerdo adoptado por estos últimos en Asamblea General, con la mayoría prevista en el artículo 21 de estos Estatutos, y ello siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

5. Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar terrenos con las siguientes condiciones y efectos:

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

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

Artículo 11º. Acto Constituyente

1.- Aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, y definidos los elementos personales de la misma, los promotores de la iniciativa convocarán a todos los propietarios para el otorgamiento de la escritura de constitución de la entidad dentro del plazo al efecto señalado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. La convocatoria será realizada por cualquier medio que deje constancia de su realización y será cursada al me-

nos cinco días hábiles antes de la fecha prevista, señalando en ella el objeto de la convocatoria.

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

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

Artículo 12º.-Contenido de la Escritura de Constitución.

La Escritura de Constitución comprenderá como mínimo los siguientes extremos:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresa urbanizadora.
- b) Relación de las fincas de que son titulares.
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.
- d) Acuerdo de constitución.

Artículo 13º.-Aprobación de la Escritura de Constitución e Inscripción.

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

2. Aprobada la constitución por la Administración Actuante, ésta elevará el acuerdo adoptado, junto a la copia autorizada de la escritura, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras conforme al artículo 111.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 163.7 en relación con el 27.2 ambos del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

Artículo 14º. Derechos de los miembros.

a) Participar con voz y voto en las reuniones de la Asamblea General.

Las representaciones de los miembros de la Junta en los órganos de la entidad requerirán la correspondiente acreditación mediante poder suficiente o expresa delegación escrita para cada reunión en la que conste el orden del día correspondiente. El derecho de voto de cada asociado será proporcional a la cuota de participación que le haya sido asignada por su respectiva aportación.

- b) Presentar proposiciones y sugerencias en la Asamblea General.
- c) Ser electores y elegibles para todos los cargos de gobierno y administración de la Junta.
- d) Interponer cuando así lo estimen necesario los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta

e) Recibir en proporción a sus cuotas de participación la parte que les corresponda del aprovechamiento subjetivo, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan por diferencias entre aportación y adjudicación, todo ello según lo previsto en las Bases de Actuación, en el Proyecto de Reparcelación que en su momento sea tramitado y en la normativa urbanística vigen-

te.

f) Participar en los beneficios resultantes de la venta de terrenos por la Junta cuando se haya acordado dicha enajenación, y, en general, en cualesquiera otros que resulten de la gestión de la Junta sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de esta última.

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

h) Obtener información sobre la actuación de la Junta y de sus órganos pudiendo solicitar la exhibición de cualquier documentación que obre en poder de la misma.

i) Cuantos derechos les correspondan según el Ordenamiento Jurídico vigente.

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

Artículo 15º. Obligaciones de los miembros.

Son obligaciones de los asociados las siguientes:

a) Los miembros de la Junta deberán proporcionar la documentación acreditativa de su titularidad a requerimiento del Secretario de la entidad o del Consejo Rector en el plazo al efecto señalado, indicando, en su caso, la existencia de cualquier carga, gravamen o derecho real distinto al de propiedad, con expresión de su cuantía y titularidad.

b) Señalar un domicilio a efectos de notificaciones para constancia de la Secretaría de la Junta. Los cambios de domicilio deberán ser comunicados a la misma mediante correo certificado o Burofax. Se considerará correctamente dirigida cualquier comunicación de la Junta al domicilio que de cada socio figure en el Libro Registro.

c) Satisfacer en la proporción que corresponda a cada propietario los gastos que ocasione el funcionamiento de la Junta, honorarios jurídicos y técnicos, costes 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. Los propietarios podrán optar entre el abono en metálico de los costes de la actuación o la cesión de aprovechamiento lucrativo por un valor equivalente a los mismos o parte de ellos, según lo dispuesto en la Base 14ª.

El pago en especie se aplicará con carácter obligatorio para aquellos propietarios de terrenos sometidos al régimen de reparcelación forzosa.

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

e) Notificar a la Junta con 15 días de antelación el propósito de transmitir terrenos.

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

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

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

Artículo 16º. Órganos de la junta de compensación-

La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos, cada uno en su ámbito de actuación:

- a) La Asamblea General.
- b) El Consejo Rector.
- c) El Presidente.

- d) El Vicepresidente.
- e) El Secretario.
- f) El Gerente.
- g) - El Tesorero

Artículo 17º. Asamblea general.

1. La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta. Será presidida por el Presidente del Consejo Rector, actuando de Secretario también el que lo sea del Consejo y estará formada por las personas físicas o jurídicas incorporadas a la Junta, así como por el representante de la administración actuante designado al efecto. Así como el representante de la administración actuante designado al efecto.

Todos los asociados, incluso los disidentes, y los que no hayan asistido a las sesiones, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados, sin perjuicio de su posible impugnación.

2. Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

3. En sesión ordinaria la Asamblea se reunirá al menos dos veces al año: una, en los tres primeros meses de cada ejercicio, al objeto de aprobar la Memoria, las Cuentas de la entidad, y la gestión del Consejo Rector, y designar a las personas que hayan de desempeñar los cargos de Presidente y Secretario en caso de vacante; otra, en los tres últimos meses del ejercicio para la aprobación del presupuesto de gastos e ingresos del ejercicio siguiente y, en su caso, fijación de las cuotas ordinarias y extraordinarias de sus miembros. En dichas reuniones podrán tratarse aquellas cuestiones que señalen el Presidente, el Consejo Rector o los miembros que representen el 15% de las cuotas de participación, así como el representante de la administración actuante designado al efecto. Las cuestiones a tratar deberán de establecerse en el orden del día de la convocatoria.

4. Con carácter extraordinario, podrá reunirse cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector, el representante de la administración actuante designado al efecto o lo soliciten los miembros que representen al menos el 15% de las cuotas de participación; en este último supuesto, la Asamblea se ha de convocar en los 15 días hábiles siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros 15, también hábiles. La petición de reunión extraordinaria se efectuará mediante carta certificada o burofax dirigido al Presidente del Consejo Rector en el domicilio social de la Junta, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

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

Artículo 18º. Facultades de la asamblea

Son facultades de la Asamblea las siguientes:

- a) La designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad, salvo el representante de la administración tutelar.
- b) La aprobación del presupuesto de gastos e inversiones de cada ejercicio.
- c) La aprobación de la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior.
- d) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por la administración actuante.
- e) La imposición de cuotas extraordinarias para atender los gastos no previstos en el presupuesto anual.
- f) Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y autorizar su formalización.
- g) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraí-

das por la Junta.

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

i)- Redactar el Proyecto de Urbanización y presentarlo ante los órganos competentes para su ulterior tramitación conforme a lo dispuesto en los artículos 113.1. e) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 141.1 del Reglamento de Planeamiento y 175.1 del Reglamento de Gestión.

j) Redactar y aprobar el Proyecto de Reparcelación según lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

k) La edificación, en su caso, de los solares resultantes que eventualmente se adjudique la Junta.

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

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

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

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

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

Artículo 19º. Convocatoria de la asamblea.

1.- Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector por cualquier medio que aporte seguridad en cuanto a su recepción por los miembros de la Junta, así como la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado, con cinco días hábiles de antelación al señalado para la reunión.

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

3. No podrá ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que estén presentes todos los miembros del órgano colegiado y sea declarada su urgencia con el voto favorable de la mayoría.

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

Artículo 20º. Constitución de la asamblea.

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

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

3. Los miembros podrán asistir personalmente o representa-

dos en la forma establecida en el art. 14.a) de los presentes Estatutos. Las personas jurídicas deberán designar una sola persona para su representación.

Artículo 21º. Adopción de acuerdos por la asamblea.

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

2. Los acuerdos, conforme al art. 29 del Reglamento de Gestión, se tomarán por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas, correspondiendo a cada miembro un voto por entero de su coeficiente o fracción que exceda de la mitad. No obstante, la adopción de los acuerdos que a continuación se relacionan requerirá el voto favorable de los propietarios que representen más del 50% de las cuotas de participación:

- Modificación de Estatutos y Bases de Actuación.
- Señalamiento y rectificación de cuotas ordinarias y extraordinarias.
- Contratación de créditos.
- Enajenación y gravámenes de terrenos.
- Designación de contratista urbanizador y contratación de obras.
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 136.3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía

El acuerdo de disolución de la Junta de Compensación requerirá el voto favorable de los propietarios miembros que representen el 70% de las cuotas de participación.

3. Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes contra los mismos. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

ARTÍCULO 22º. Actas de la asamblea.

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

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

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

4. El Secretario notificará los acuerdos de la Asamblea adoptados en la respectiva sesión por cualquier medio que deje constancia de su recepción en el plazo de 10 días hábiles. La notificación deberá contener la fecha, la identidad y contenido del acto notificado, recursos que procedan, órgano ante el que hubiesen de presentarse y plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente.

No obstante, si el acta fuese aprobada en la sesión correspondiente se considerarán notificados desde su adopción los acuerdos de la Asamblea General respecto de aquellos propietarios asistentes a la misma, ya sea personalmente o de forma representada, siempre que el acta contenga el texto íntegro del acuerdo así como el resto de menciones a que se refiere el párrafo anterior para las notificaciones.

Artículo 23º. Consejo rector. Composición y carácter.

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

2. Estará constituido por un Presidente, un Vicepresidente, un vocal, el representante del Ayuntamiento en calidad de administración actuante y un Secretario.

3. A excepción del Secretario, que puede recaer en persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de asociados o ser propuestos por ellos. Dicha representación deberá quedar convenientemente acreditada ante la Secretaría de la Junta y se entenderá vigente hasta su expresa revocación; tratándose de personas jurídicas deberá gozar de las formalidades y solemnidades que la legislación mercantil o civil en su caso requiera. Las personas físicas podrán conferir tal representación mediante escritura pública de poder, debiendo el mismo conferir, como en el caso anterior, las más amplias facultades que en derecho sean necesarias para tratar y decidir los asuntos que conforme a los presentes Estatutos competen al Consejo.

4.- El Presidente, Vicepresidente, Secretario y el número de vocales a designar conforme al apartado nº 2 serán elegidos por la Asamblea General por mayoría de las cuotas de participación.

Artículo 24º. Duración del cargo de consejero.

1. La duración del cargo del Consejero será indefinida. Cesarán cuando fuesen removidos por la Asamblea General, renuncien voluntariamente al cargo, fallecieren o quedaran incapacitados por cualquier causa

2. En caso de cesar un Consejero, su puesto será provisionalmente cubierto por designación del Consejo Rector hasta que se reúna la Asamblea General Ordinaria. La Asamblea podrá ratificar la designación o elegir otro, conforme a lo establecido en estos Estatutos.

Artículo 25. Facultades del consejo.

El Consejo Rector está investido con las más amplias facultades de gestión, ejecución y representación de los intereses comunes de la Junta, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos, o las que vengan impuestas por la Asamblea General. Son de su competencia los actos siguientes:

- a) Representar a la Junta de Compensación en juicio y fuera de él.
- b) Convocar la Asamblea General, tanto con carácter ordinario como extraordinario, facultad que compartirá con el Presidente.
- c) Requerir la adopción de acuerdos a la Asamblea General.
- d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- e) La administración económica de la Junta.
- f) Conferir poderes generales y especiales, así como revocarlos, y delegar facultades en cualquiera de los miembros de la Junta.
- g) Nombrar y separar al Gerente de acuerdo con el art. 34 de estos Estatutos.
- h) Contratar y convenir los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las funciones de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.

i) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada, o designar Tesorero que realice tales funciones.

j) Preparar y, presentar a la Asamblea General la Memoria, Cuentas y, el Presupuesto Ordinario así como en su caso los Presupuestos Extraordinarios.

k) Ejercitar cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea, bien con carácter temporal o indefinido.

l) Cualquiera otra facultad de gobierno y administración no reservadas expresamente a la Asamblea General.

Artículo 26º. Reuniones del consejo rector.

1. Las reuniones del Consejo se celebrarán cuando el Presidente o, en su caso, el Vicepresidente lo estime oportuno o cuando lo soliciten, por lo menos, dos de sus miembros o el representante de la Administración actuante.

2. La convocatoria la hará el Secretario y será cursada con 3 días de antelación a la fecha en la que haya de celebrarse por cualquier medio que aporte seguridad en cuanto a su recepción por el destinatario, así como la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado. En la convocatoria deberá figurar el día, hora y lugar de la celebración así como el correspondiente orden del día.

3. El Consejo se considerará válidamente constituido cuando el número de consejeros presentes sea al menos de tres o más. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, si bien se podrá delegar en alguno de los restantes miembros por escrito y para cada reunión.

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

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

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

Artículo 27º. Actas del consejo.

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

2. Las actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3. A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos competentes, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del Libro de Actas.

Artículo 28º. Publicidad de los acuerdos del consejo.

El Secretario notificará a los demás propietarios los acuerdos del Consejo por cualquier medio que deje constancia de su recepción en el plazo de 10 días hábiles a contar desde la firma del acta correspondiente, quedando a disposición de todos los miembros en la Secretaría de la Junta los documentos en que estén interesados.

La notificación deberá contener la fecha, la identidad y contenido del acto notificado, recursos que procedan órgano ante el que hubiesen de presentarse y plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente.

Se considerarán notificados desde su adopción en la correspondiente sesión los acuerdos del Consejo respecto de aquellos propietarios que en su calidad de Consejeros hubieran asistido a la misma, personalmente o de forma representada, siempre que

el acta fuere aprobada en la sesión correspondiente y contuviere el texto íntegro del acuerdo y el resto de menciones a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 29º. El presidente. Nombramiento.

La Presidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración corresponderá al miembro elegido por la Asamblea General según dispone el artículo 23 de estos Estatutos y su nombramiento tendrá carácter indefinido, con las salvedades establecidas para los Consejeros en el artículo 24.

Artículo 30º. Funciones del presidente.

Son funciones del Presidente:

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

2. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y del Consejo Rector, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

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

4. Ejercer, en la forma que el Consejo determine cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.

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

Artículo 31º. Nombramiento y funciones del vicepresidente.

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

2.- Son funciones del Vicepresidente:

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

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

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

Artículo 32º. El secretario. Nombramiento.

El Secretario será nombrado por tiempo indefinido de igual forma que el resto de miembros del Consejo, pudiendo recaer su nombramiento en persona ajena a la Junta. En caso de vacante, ausencia o enfermedad el cargo será desempeñado por el Consejero de menor edad.

Artículo 33º. Funciones del secretario.

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

b) Levantar acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente debidamente diligenciado.

c) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

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

e) Desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

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

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

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

Artículo 34º. El gerente. Nombramiento.

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

Artículo 35º.-- Funciones del gerente.

- a) Impulsar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo con voz y sin voto.
- c) Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos.
- d) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.
- e) Cuantas funciones les sean encomendadas por la Asamblea General, el Consejo o el Presidente.

Artículo 36.- El tesorero

Cuando así lo decida, el Consejo Rector podrá designar Tesorero al que corresponderá la custodia de los fondos de la Junta, la realización de pagos, cobros y liquidaciones cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada, la rendición de cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad y cumplir todas las obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos del Consejo.

Artículo 37º. Medios económicos

Las aportaciones de los miembros de la Junta estarán constituidas:

- a) Por la totalidad de los terrenos y, derechos afectados por la actuación.
- b) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- c) En su caso, por las aportaciones de empresas urbanizadoras cuando se incorporaren a la empresa.

Artículo 38º. Aportación de los terrenos y derechos.

1. La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización viene determinada por la cuota de aprovechamiento de cada uno de los propietarios, calculada en la forma que señalan las Bases de Actuación.

2. La superficie computable de las fincas se acreditará por certificación registral o, en defecto, por testimonio notarial del título de adquisición y será comprobada sobre el terreno.

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

3.- Los supuestos de titularidad controvertida, doble inmatriculación, titular desconocido o en ignorado paradero se resolverán conforme al artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, RD 3288/1987 de 25 de agosto, en relación con el artículo 10 del RD 1093/1997 de 4 de julio, Reglamento Hipotecario Urbanístico.

4.- Los demás derechos afectados por la actuación que no puedan subsistir al ejecutarse la misma serán objeto de valoración a los efectos de su indemnización conforme a lo dispuesto en las Bases de Actuación si bien no afectara a la cuota de participación de los propietarios.

5. Los propietarios afectados están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las cargas reales, gravámenes y demás situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. Si no se declara la carga o si lo declarado no se ajusta a la realidad, los perjuicios que puedan resultar serán de cuenta del propietario que hubiere incurrido en la omisión o en la declaración errónea.

Artículo 39º. Cuotas ordinarias y extraordinarias.

1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta que se recojan en el Presupuesto anual. Son cuotas extraordinarias las que se determinen en acuerdos

específicos de la Asamblea General.

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

Artículo 40º. Cuantía y pago de las cuotas.

1. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta, salvo lo dispuesto en la Base 14ª, respecto a la oferta de compensación de costes.

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

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

a)- El devengo de un interés del 7% anual sobre la cantidad correspondiente a la cuota desde la fecha en que era exigible el pago hasta su efectiva satisfacción.

b) Un recargo del 10% del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen durante los 10 días siguientes a la finalización del indicado plazo.

c) Transcurrido este último plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio con el consiguiente recargo del 20%; incluso la reparcelación forzosa o, en su caso, expropiación, siendo beneficiaria la Junta, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

d)- Los miembros morosos responderán de todos los gastos producidos como consecuencia de la falta de liquidez de la Junta ocasionada por el impago de cuotas, incluidos los derivados de la renovación de letras o de la devolución de éstas últimas, y en general de todos los costes generados.

Artículo 41º. De los gastos anticipados.

1. Todos los gastos que conforme al artículo 113 LOUA se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta podrán ser reclamados por los mismos al resto de los propietarios siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía y el objeto del trabajo ante la Asamblea General. En caso de impago se estará a lo dispuesto en el artículo 40.3 de los presentes Estatutos.

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

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

4.- Los gastos anticipados por los promotores generarán a favor de quienes los hubieran efectuado un interés anual del 7% desde la fecha de su aportación hasta la devolución o compensación de dichas partidas.

Artículo 42º. De la contabilidad.

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

2.- Obligatoria la contabilidad constará, de Libro de ingresos, gastos y caja, así como de cualquier otro exigido por la legis-

lación tributaria.

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

Artículo 43º. Ejecutividad de los acuerdos de la junta.

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

2. Los miembros de la Junta no podrán promover acciones posesorias frente a las resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de los mismos. Tampoco procederá esta clase de acciones cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización; todo ello de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 44º. Recursos contra los acuerdos de la junta.

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados, en el plazo de 15 días hábiles desde su notificación, ante la Asamblea General. Esta última deberá resolver en el plazo de 1 mes, transcurrido el cual sin que haya recaído resolución, se entenderá desestimada la impugnación.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe recurso de alzada ante la Administración Actuante en el plazo de un mes desde su notificación si el acto fuera expreso.

Si no lo fuera el plazo será de tres meses y se contará a partir del día siguiente a aquel en que debió dictarse el acto.

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

Artículo 45º. Disolución de la junta

Junta se disolverá por algunas de las siguientes causas:

- a) Por mandato judicial o prescripción legal.
- b) Cuando haya realizado completamente el objeto para el cual se constituyó. En este supuesto la disolución habrá de ser aprobada por la Administración Actuante.

Artículo 46º. Liquidación

1. Cuando se extinga la personalidad jurídica de la Junta, se procederá a su liquidación por parte del Consejo Rector, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

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

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

4. La cuenta de liquidación se redactará por la Junta de Compensación. La Administración tramitará la misma de acuerdo con las normas del proyecto de reparcelación y lo establecido en la LOUA.

BASES DE ACTUACIÓN DE JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ED UE-4B OESTE "RONDA DE BAENA" PERTENECIENTE A LAS NNSS DE CAÑETE DE LAS TORRES.

BASE 1ª Ámbito territorial

Las Bases de Actuación reglamentan, conjuntamente con los

Estatutos, el funcionamiento de la Junta de Compensación del ED UE-4B Oeste "Ronda de Baena" perteneciente a las NNSS del Excmo. Ayuntamiento de Cañete de las Torres.

El ámbito de actuación de la Junta se circunscribe al suelo comprendido dentro del ED UE-4B, siendo sus límites por tanto coincidentes con los de ésta última. Comprende una superficie según levantamiento topográfico respetando el límite del arroyo y de la Ronda de la Modificación es de 10.002,10 m²s, lindando al Norte y al Oeste con el Arroyo Guiomar; al Este con la Ronda de Baena (Oeste) y al Sur con Calle de nueva apertura.

Los propietarios de suelo incluidos en el ámbito del ED UE-4B se relacionan en el Anexo I que acompaña al presente documento.

BASE 2ª Finalidad de las bases

1.- La Bases de Actuación regulan la ejecución del planeamiento comprendiendo el conjunto de normas sobre valoración de las aportaciones de los miembros, medios económicos, incorporación de empresa urbanizadora, contratación y ejecución de las obras de urbanización, valoración de fincas de resultado, adjudicación del aprovechamiento resultante y la liquidación de los efectos de la Junta, llevando a cabo la equidistribución de beneficios y cargas entre sus miembros.

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

3.- La adquisición de facultades urbanísticas por parte de los propietarios, se regirá por lo establecido en los artículos 50 y 51 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

BASE 3ª Intervención de la administración actuante

La Administración Actuante es el órgano de fiscalización en la ejecución del planeamiento y a la vez miembro propietario de suelo y receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

BASE 4ª Obligatoriedad

1.- Las normas y criterios establecidos en las presentes Bases son de obligado cumplimiento para los propietarios incorporados a la Junta, una vez aprobadas las mismas con carácter definitivo por la administración actuante.

2.- No obstante su contenido podrá ser modificado por la Asamblea General con el voto favorable de los propietarios que representen más del 50% de las cuotas de participación en la Junta. La modificación requerirá ser aprobada por la Administración actuante, previa la tramitación correspondiente. Después de la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Asamblea General, no cabrá modificación alguna de las Bases de Actuación.

BASE 5ª Opciones frente a la iniciativa de establecimiento del sistema

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en la actuación que no hubieran suscrito la iniciativa para el establecimiento del sistema deberán optar por alguna de las siguientes alternativas:

a) Incorporarse a la iniciativa en el plazo de información pública previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, y en cualquier caso antes de que la Junta de Compensación adquiera personalidad jurídica.

b) Solicitar la expropiación forzosa de sus bienes y derechos en los términos contenidos en las presentes Bases, en el plazo de información pública previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.

c) Aceptar la oferta de compra contenida en la Base 7ª en el plazo contemplado en el párrafo anterior.

d) Constituida la Junta e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras, los propietarios que no hubieren manifestado opción alguna en los plazos antes referidos quedarán

sujetos al régimen de reparcelación forzosa.

2.- Los propietarios incorporados a la iniciativa podrán optar en cualquier momento anterior a la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras entre la satisfacción íntegra de los gastos de urbanización correspondientes según cuota de participación, o bien acogerse a la oferta de compensación de costes contemplada en la Base 14ª.

BASE 6ª Régimen jurídico de las distintas alternativas.

1.- Los propietarios promotores y quienes se adhieran con posterioridad se incorporan a la Junta con plenitud de derechos y obligaciones, quedando obligados a satisfacer los gastos de la actuación que correspondan a su cuota de participación salvo que hubieren optado por la oferta de compensación de costes, en cuyo caso verán disminuido el aprovechamiento que les corresponde en la proporción contemplada en la Base 14ª. En este caso, como en el supuesto de fincas expropiadas o adquiridas en virtud de la oferta de compra, el aprovechamiento cedido, adquirido o recibido en su condición de beneficiaria por la Junta incrementará el de aquellos propietarios que así lo solicitaran antes de la constitución de la Junta, quedando obligados a satisfacer los gastos de urbanización correspondientes a dicho incremento. En el caso de que ningún propietario lo solicitare, se incrementará proporcionalmente el del resto de los propietarios que no hubieran optado por la compensación de costes, venta o expropiación.

2.- Los propietarios reparcelados forzosamente carecen de la condición de miembros de la Junta de Compensación, no obstante son parte interesada a efectos de procedimiento administrativo en la tramitación del Proyecto de Reparcelación y en el expediente de liquidación definitiva. En cuanto a su participación en los costes y aprovechamiento resultantes de la actuación les será aplicable el régimen contemplado en el ordinal anterior para los propietarios que hubiesen optado por el pago en especie conforme a lo dispuesto en la Base 14ª.

3.- Los propietarios que hubieran aceptado la oferta de compra de suelo no son miembros de la Junta de Compensación y carecen de cualquier derecho en la misma salvo el de recibir el precio en el plazo y en los términos previstos en la Base 7ª.

BASE 7ª Oferta de adquisición a propietarios no promotores

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 130.2 d) de la LOUA, se oferta la compra de suelo a los propietarios que no suscriban la iniciativa al precio de..... €/m² de suelo.

2.- Los propietarios de suelo que no hayan suscrito la iniciativa podrán aceptar la oferta de compra en el plazo que medie hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación. La aceptación deberá referirse expresamente a las condiciones de la presente oferta, mediante escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento de Cañete de las Torres, suscrito por el titular registral de los terrenos.

3.- La aceptación de la oferta conlleva la perfección del contrato conforme a los artículos 1.262 y 1.450 del Código Civil. La parte vendedora entregará desde ese momento la posesión del inmueble a los promotores de la iniciativa. El pago del precio estipulado se hará efectivo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la administración actuante. La compraventa será formalizada en documento público a favor de la Junta de Compensación, a requerimiento de esta, una vez constituida la misma.

4.- El precio del vuelo existente sobre la finca o fincas objeto de venta será concretado por el equipo jurídico-técnico que suscribe la presente iniciativa conforme a los criterios contenidos en el anexo II. El precio del vuelo será puesto en conocimiento del propietario vendedor una vez éste haya aceptado la oferta de com-

pra de suelo quedando sujeta la validez de ésta a la efectiva aceptación de la propuesta de compra del vuelo. El pago del precio como en el caso del suelo quedará aplazado hasta la aprobación del Proyecto de reparcelación por la administración actuante.

BASE 8ª Valoración de fincas aportadas

1.- El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida en el ámbito de la Unidad.

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

3.- Se considerará que existe titularidad controvertida de una finca o parte de ella exclusivamente si constare anotación preventiva de demanda en el Registro de la Propiedad. En tal caso, la inscripción de la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la de origen, pero trasladando la anotación preventiva que sobre la misma constare practicada, según lo dispuesto en el artículo 10, apartado 3 del RD 1093/1997 de 4 de julio, Reglamento Hipotecario Urbanístico.

4.- Si la discrepancia consistiera en la falta de acuerdo en cuanto a la situación de un lindero, la diferencia de superficie se considerará que pertenece por mitad e iguales partes a los titulares en discordia hasta la resolución definitiva por los Tribunales.

5.- Los supuestos de doble inmatriculación, titular desconocido o en ignorado paradero se resolverán conforme al artículo 10, apartado 1 y 2, del RD 1093/1997 de 4 de julio, Reglamento Hipotecario Urbanístico.

BASE 9ª Fincas a expropiar y su valoración

1.- La Junta de Compensación tendrá la consideración jurídica de beneficiaria en las expropiaciones de fincas practicadas por la administración actuante a los propietarios que lo hubieran solicitado en el plazo legalmente previsto, al igual que en las restantes expropiaciones por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta.

2.- Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se justipreciarán de acuerdo con lo prevenido en el artículo 28 de la Nueva Ley del Suelo. Según dispone el artículo 161 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el justiprecio de los bienes y derechos afectados se determinará por el procedimiento de tasación conjunta o mediante expediente de tasación individualizada.

3.- Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y también estarán exentas del Impuesto sobre el valor añadido de los terrenos de naturaleza urbana. La justificación legal viene contemplada en el artículo 18.7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2.008 y en el artículo 45.7 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de 1.993.

BASE 10ª Valoración de derechos reales distintos al de propiedad y derechos personales constituidos.

1.- La existencia de cargas o derechos reales distintos de la propiedad sobre alguna de las fincas incluidas en el ámbito no altera su valoración como finca aportada ni la adjudicación que corresponda al propietario de la misma, pero si fuesen compatibles

con el planeamiento, pasarán a gravar por subrogación real la finca o fincas adjudicadas. Cuando existiere incompatibilidad con el planeamiento, la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá su extinción, fijando la indemnización correspondiente.

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

3.- Las indemnizaciones correspondientes a la extinción de servidumbres prediales y de derechos de arrendamiento se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a todos los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, todo ello de acuerdo con lo prevenido en el artículo 113 de la LOUA y artículos 98 y 99 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.- Para la valoración de servidumbres prediales, derechos reales sobre fincas y derechos personales que deban extinguirse se estará a lo dispuesto al artículo 102 de la LOUA.

BASE 11ª Valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse.

1.- Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas que deban derruirse por ser incompatibles con las determinaciones del Plan no serán considerados derechos aportados, sino que serán objeto de indemnización como un gasto más de la urbanización, correspondiendo su pago al conjunto de propietarios en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

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

3.- La tasación de estos elementos se efectuará en el propio Proyecto de Reparcelación, con arreglo a lo dispuesto en los apartados siguientes y en su defecto según lo establecido en la Nueva Ley del Suelo.

4.- El valor de las edificaciones se determinará en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación y su conformidad o no con la ordenación en vigor.

5.- En las plantaciones se tasará cualquier especie cuya sustantividad le atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendido su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

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

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

8.- Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban derruirse, la ratificación por la Administración actuante del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio, quedando facultada la Junta de Compensación para proceder a su eliminación material.

BASE 12ª Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras

1.- La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que vayan a ejecutar, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea.

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

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

BASE 13ª Contratación de las obras de urbanización

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

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

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

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

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

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

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

BASE 14ª Plazos y forma de pago de las cuotas-

1. Las cuotas ordinarias y extraordinarias que procedan, conforme a los Estatutos y salvo acuerdo en contrario, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes natural desde que se practique el requerimiento a tal efecto por el Consejo Rector. Transcurrido este plazo entrarán en juego los efectos que establece el número 3 del artículo 40 de los Estatutos.

2. El pago se hará normalmente en metálico exceptuando el supuesto del propietario o propietarios que hubieren optado por hacer efectivo el mismo mediante la cesión a la Junta de parte del aprovechamiento lucrativo correspondiente a su cuota de partici-

pación, según la oferta de compensación contenida en apartado siguiente. El referido pago en especie se aplicara con carácter obligatorio a aquellos propietarios incorporados en régimen de reparcelación forzosa. En ambos casos, el transmitente quedará como partícipe en la proporción que corresponda a la parte de terreno que retenga.

3.- El propietario o propietarios que optaren o se vieren obligados al pago en especie cederán a la Junta la parte del aprovechamiento que les corresponda cuyo valor sea equivalente a los gastos no satisfechos en metálico. Al objeto de establecer dicha equivalencia se valorará el suelo conforme a la oferta de compra de la Base 7ª justificada en el anexo II. Los gastos de urbanización a compensar mediante cesión de aprovechamiento comprenderán el sumatorio total de costes que genere la actuación, excluidos los correspondientes a expropiaciones, en la proporción imputable a cada propietario conforme a las presentes Bases. En todo caso, los gastos de conservación de la urbanización hasta su recepción por la administración corresponderán a todos los adjudicatarios incluidos los que hubieran optado por la oferta de compensación, en proporción a la cuota que retengan.

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

BASE 15ª- Expropiación por incumplimiento de obligaciones-

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

a)- Respecto de aquellos terrenos incluidos en la actuación cuyos propietarios lo hubieren solicitado en el plazo a que se refiere los artículos 129.3 y 129.4 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

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

2. No podrá instarse el procedimiento expropiatorio en el supuesto previsto en el párrafo b) señalado en el apartado anterior hasta que haya transcurrido el plazo establecido en el requerimiento de pago efectuado por el órgano competente de la Junta. Para la práctica de este último, se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 59 de la Ley treinta de mil novecientos noventa y dos de veintiséis de noviembre, modificada en virtud de la Ley 4/1999, de 23 de enero.

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

4. Respecto del procedimiento, elementos personales, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo señalado en la Base 9ª.

5.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 135.2 LOUA, y en previsión del futuro desarrollo reglamentario a que se refiere el ar-

tículo 129.4 del mismo texto legal, el incumplimiento reiterado de las obligaciones inherentes al sistema podrá dar lugar a la aplicación de la reparcelación forzosa frente a aquellos propietarios incumplidores, salvo que soliciten la expropiación.

BASE 16ª Enajenación de terrenos por la junta.

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización e indemnización, incluso los que procedieran en concepto de justiprecio de fincas expropiadas, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles, en todo o en parte, siempre que se 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 la Junta de Compensación, atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto del total aportada por los miembros de la Junta.

3. Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresa urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el aprovechamiento correspondiente al solar con el total resultante.

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

BASE 17ª- Responsabilidad de la junta de compensación.

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

2. En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa, la vía de apremio, incluso la sustitución del sistema de actuación conforme al artículo 109 LOUA y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en los artículos 191 y siguientes del mismo cuerpo legal, si bien la Junta podrá repercutir el importe de la multa cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

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

BASE 18ª Afección real de los terrenos.

1. Según dispone el artículo 133 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con el artículo 5 del RD 1093/1997, de 4 de julio, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a cuya solicitud se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en la actuación.

2. De acuerdo con lo previsto en el artículo 102.2.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículos 19 y 20 del RD 1093/1997, de 4 de julio, las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por la Administración.

BASE 19ª- Criterios de valoración de las fincas resultantes.

Las fincas resultantes con aprovechamiento lucrativo adjudica-

bles a los miembros de la Junta se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real de los mismos, no obstante lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados, podrán adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la Ley o al Planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de tercero

BASE 20ª- Distribución de beneficios y cargas.

1. La distribución de cargas y beneficios resultantes de la actuación urbanística de la Junta de Compensación se efectuará atendiendo a la cuota de participación que cada miembro tenga en la entidad, según lo dispuesto en el apartado 1 de la Base 8ª.

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

3.- Para la aportación de cuotas futuras por parte de los asociados adjudicatarios de solares, la primitiva proporcionalidad se entenderá ahora referida a la que suponga el aprovechamiento urbanístico de las fincas adjudicadas respecto del total de las resultantes. Esta misma regla se aplicará para el pago de cuotas futuras por los adquirentes de solares no aportantes de terrenos, quedando a salvo lo señalado en el número 3 de la Base 16ª.

BASE 21ª Cuantía y forma de la adjudicación de fincas resultantes.

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

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

3. Cuando por ser inferior el número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas o por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la Junta previa o a consecuencia de habersele ya adjudicado alguna finca, no sea posible la atribución de finca independiente, se adjudicará en pro indiviso, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada propietario, salvo que procediera la compensación en metálico conforme a la Base 23ª.

BASE 22ª- Momento y criterios de adjudicación-

1. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el órgano administrativo actuante, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido reseñado en los artículos 6 y 7 del RD 1093/97, Reglamento Hipotecario Urbanístico, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos que establece el artículo 137.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

- La finca a adjudicar estará situada en el lugar más próximo a la finca de origen.
- Se procurará la adjudicación de fincas independientes evitando en la medida de lo posible los condominios.

3. Al estar obligados los miembros de la Junta a subvenir el pago de los costes de la urbanización de todo el terreno ordenado por el planeamiento, la adjudicación de finca urbanizada no modifica en absoluto dicha obligación, por lo que subsiste la afectación real prevista en la Base 18ª, hasta su cancelación.

BASE 23ª- Compensación en metálico por excesos y defectos de adjudicación-

1. Cuando no sea posible la correspondencia entre la cuota de

participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o el exceso se compensarán en metálico. Salvo acuerdo unánime, no procederán diferencias de adjudicación superiores al 15% del aprovechamiento patrimonializable por cada propietario.

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

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

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

BASE 24ª Momento de edificación de los terrenos.

1. No podrá construirse sobre los terrenos adjudicados hasta que los mismos tengan la condición legal de solares según lo dispuesto en el artículo 148.4 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y haya adquirido firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

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

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

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

BASE 25ª Conservación de la urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento.

1. Según dispone el artículo 153.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos dotacionales y servicios por el Excmo. Ayuntamiento de Cañete de las Torres, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de cuotas de conservación.

2.- En cuanto a los adquirentes de terreno por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarde el aprovechamiento correspondiente al solar adquirido respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Junta de Compensa-

ción, como excepción al principio general establecido en el nº 3 de la Base 13ª.

BASE 26ª Transmisión al ayuntamiento de terrenos y servicios

1.-El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de los terrenos dotacionales que han de ser objeto de cesión gratuita para su afección a los usos previstos en el Plan.

2.-Según lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley 7/2002, de

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