

## OTRAS ENTIDADES

### Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 11.097/2011

Referencia: Planeamiento/FSJ 4.2.1 1/2011

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada el día 23 de noviembre de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar la Iniciativa para el Establecimiento del Sistema de Actuación por Compensación y Aprobar Inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Plan Parcial "Quemadas Altas Este" (PS-PPO-QAE), presentado por Ecourbe Gestión S.L. en representación de la Asociación Vecinal "Unión Las Quemadas" que representan más del 50% de su superficie.

Segundo. Estimar la solicitud de aplazamiento de las garantías económicas previstas en el artículo 130.2º A)-g) de la LOUA, por un importe mínimo del 7% de los costes de urbanización, hasta el momento de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, debiendo, para tal aprobación, haberse aportado tales garantías económicas.

Tercero. Aprobar Inicialmente el Proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación del Plan Parcial "Quemadas Altas Este" (PS-PPO-QAE), presentado por Ecourbe Gestión S.L. en representación de la Asociación Vecinal "Unión Las Quemadas", que habrá de constituirse previamente a la recepción de las obras de urbanización.

Cuarto. Someter los documentos aprobados inicialmente a información pública por plazo de veinte días, publicándose el acuerdo y el texto de los proyectos en el Boletín Oficial de la Provincia y notificándose personalmente a los interesados.

Quinto. Requerir a los propietarios que no han suscrito la iniciativa del sistema de actuación por compensación para que durante el trámite de información pública manifiesten si participan o no en la gestión del sistema, optando por adherirse a la Junta de Compensación y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan (bien en metálico o aportando, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas), o no participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuviesen afectados a la gestión de la Unidad de Ejecución, advirtiéndoles que si no efectúan opción alguna dentro del plazo concedido, el sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

Sexto. Advertir igualmente a los propietarios que no han suscrito la iniciativa del sistema de actuación por compensación y que no hayan optado por ninguna de las alternativas indicadas en el párrafo anterior, que durante el trámite de información pública pueden optar por aceptar la oferta de adquisición, en los términos previstos en el artículo 14 de los Estatutos.

En Córdoba, a 13 de diciembre de 2011. El Gerente, Fdo. Juan Luis Martínez Sánchez.

PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN "QUEMADAS ALTAS ESTE" DEL PGOU DE

## CÓRDOBA

### ÍNDICE

Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación del Plan de Sectorización "Quemadas Altas Este"
Capítulo Primero: De las Disposiciones Generales
Artículo 1. Denominación
Artículo 2. Domicilio
Artículo 3. Objeto y fines
Artículo 4. Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa
Artículo 5. Delimitación
Artículo 6. Duración
Artículo 7. Proyecto de reparcelación
Capítulo Segundo: De los miembros de la Junta de Compensación
Artículo 8. Miembros de la Junta
Artículo 9. Opciones de los propietarios respecto a la participación en la gestión del sistema
Artículo 10. Incorporación de urbanizador
Artículo 11. Transmisión de bienes y derechos
Capítulo Tercero: De la constitución de la Junta
Artículo 12. Contenido de la escritura de constitución
Artículo 13. Quórum de la Asamblea constitutiva
Capítulo Cuarto: De los derechos y obligaciones de los miembros
Artículo 14. Derechos
Artículo 15. Obligaciones
Capítulo Quinto: De los órganos de la Junta de Compensación
Sección Primera: Enumeración
Artículo 16. Enumeración
Sección Segunda: De la Asamblea General
Artículo 17. La Asamblea General
Artículo 18. Facultades de la Asamblea
Artículo 19. Convocatoria de la Asamblea
Artículo 20. Constitución de la Asamblea
Artículo 21. Adopción de acuerdos
Artículo 22. Actas
Sección Tercera: Del Consejo Rector
Artículo 23. Composición y carácter del Consejo Rector
Artículo 24. Duración del cargo de Consejero
Artículo 25. Facultades del Consejo
Artículo 26. Reuniones del Consejo Rector
Artículo 27. Actas del Consejo Rector
Artículo 28. Publicidad de los acuerdos del Consejo
Sección Cuarta: Del Presidente
Artículo 29. Nombramiento de Presidente
Artículo 30. Funciones
Sección Quinta: Del Vicepresidente
Artículo 31. Nombramiento de Vicepresidente
Artículo 32. Funciones
Sección Sexta: Del Secretario
Artículo 33. Nombramiento de Secretario
Artículo 34. Funciones
Sección Séptima: Del Gerente
Artículo 35. Nombramiento de Gerente
Artículo 36. Funciones
Capítulo Sexto: De los medios económicos y reglas para la exacción de las cuotas
Artículo 37. Clases
Artículo 38. Aportación de los terrenos y derechos
Artículo 39. Cuotas ordinarias y extraordinarias
Artículo 40. Cuantía y pago
Artículo 41. De los gastos anticipados

Artículo 42. De la contabilidad

Capítulo Séptimo: De los recursos administrativos contra acuerdos de la Junta

Artículo 43. Ejecutividad de los acuerdos

Artículo 44. Clases de recursos

Capítulo Octavo: De la liquidación y disolución de la Junta

Artículo 45. Liquidación y disolución de la Junta de Compensación

Proyecto de Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Plan de Sectorización "Quemadas Altas Este"

Base Primera: Ámbito territorial

Base Segunda: Finalidad de las bases

Base Tercera: Las bases como técnica redistributiva

Base Cuarta: Obligatoriedad

Base Quinta: Valoración de fincas aportadas

Base Sexta: Fincas a expropiar y su valoración

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

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

Base Novena: Criterios para valorar las aportaciones del urbanizador

Base Décima: Contratación de las obras de urbanización

Base Undécima: Plazos y formas de pago de cuotas

Base Duodécima: Expropiación o reparcelación forzosa por incumplimiento de obligaciones

Base Decimotercera: Enajenación de terrenos por la Junta

Base Decimocuarta: Responsabilidad de la Junta de Compensación

Base Decimoquinta: Afección real de los terrenos

Base Decimosexta: Criterios de valoración de las fincas resultantes

Base Decimoséptima: Distribución de beneficios y cargas

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

Base Decimonovena: Momento y criterios de la adjudicación

Base Vigésima: Compensación en metálico en la adjudicación

Base Vigésimoprimer: Momento de edificación de los terrenos

Base Vigésimosegunda: Conservación de la urbanización

Base Vigésimotercera: Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios

Base Vigésimocuarta: Constitución de Entidad Urbanística de Conservación

Proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación de la Junta de Compensación del Plan de Sectorización "Quemadas Altas Este"

Capítulo Primero: De las Disposiciones Generales

Artículo 1. Denominación

Artículo 2. Domicilio

Artículo 3. Objeto y fines

Artículo 4. Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa

Artículo 5. Ámbito de actuación

Artículo 6. Duración

Capítulo Segundo: De los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación

Artículo 7. De los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación

Artículo 8. Subrogación automática

Capítulo Tercero: De la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación

Artículo 9. Contenido de la escritura de constitución

Artículo 10. Quórum de la Asamblea constitutiva

Capítulo Cuarto: De los derechos y obligaciones de los miembros

Artículo 11. Derechos de los miembros

Artículo 12. Obligaciones

Artículo 13. Participación de cada miembro en la Entidad Urbanística de Conservación

Capítulo Quinto: De los órganos de la Entidad Urbanística de Conservación

Sección Primera: Enumeración

Artículo 14. Enumeración

Sección Segunda: De la Asamblea General

Artículo 15. La Asamblea General

Artículo 16. Facultades de la Asamblea

Artículo 17. Convocatoria de la Asamblea

Artículo 18. Constitución de la Asamblea

Artículo 19. Adopción de acuerdos

Artículo 20. Actas

Sección Tercera: De la Junta Directiva

Artículo 21. Composición y carácter de la Junta Directiva

Artículo 22. Duración del cargo de miembro de Junta Directiva

Artículo 23. Facultades de la Junta Directiva

Artículo 24. Reuniones de la Junta Directiva

Artículo 25. Actas de la Junta Directiva

Artículo 26. Publicidad de los acuerdos de la Junta Directiva

Sección Cuarta: Del Presidente

Artículo 27. Nombramiento de Presidente

Artículo 28. Funciones

Sección Quinta: Del Vicepresidente

Artículo 29. Nombramiento de Vicepresidente

Artículo 30. Funciones

Sección Sexta: Del Secretario

Artículo 31. Nombramiento de Secretario

Artículo 32. Funciones

Sección Séptima: Del Administrador

Artículo 33. Nombramiento de Administrador

Artículo 34. Funciones

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

Artículo 35. Ejercicio económico

Artículo 36. Medios económicos

Artículo 37. Cuotas ordinarias y extraordinarias

Artículo 38. Subvenciones y donaciones

Artículo 39. Cuantía y pago

Artículo 40. De la contabilidad

Capítulo Séptimo: De los recursos administrativos contra los acuerdos de la Entidad Urbanística de Conservación

Artículo 41. Ejecutividad de los acuerdos

Artículo 42. Clases de Recursos

Capítulo Octavo: De la disolución y liquidación de la Entidad Urbanística de Conservación

Artículo 43. Disolución

Artículo 44. Liquidación

PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN "QUEMADAS ALTAS ESTE"

Capítulo primero: De las disposiciones generales

Artículo 1. Denominación

1. Para la ejecución del Plan Sectorización "Quemadas Altas Este" que desarrolla las determinaciones del Plan de Sectorización PAU – P Q.A. Este "Quemadas Altas Este" se constituye la correspondiente Junta de Compensación con personalidad jurídica propia, naturaleza administrativa y plena capacidad de obrar

para el cumplimiento de sus objetivos y fines, y sin perjuicio de su complementación por la Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento de las obras que se ejecutaren, y que se regulará por sus propios Estatutos particulares.

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

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

#### Artículo 2. Domicilio

1. El domicilio de la Junta se establece en Córdoba, Plaza Gonzalo de Ayora 4b Local, CP 14001 (Oficinas ECOURBE).

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

#### Artículo 3. Objeto y fines

La Junta tendrá por objeto la reparcelación y urbanización de los terrenos comprendidos dentro del sector PAU-P Q.A. Este "Quemadas Altas Este" previsto en el Plan de Sectorización P Q.A. Este "Quemadas Altas Este" y su transformación en Entidad Urbanística de Conservación. En razón a ello, los fines principales de la Junta de Compensación serán los siguientes:

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

2. Asumir frente a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización, que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación establecen.

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

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

5. Proceder a la reparcelación forzosa o solicitar de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de Compensación de los terrenos de aquellos propietarios que al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica no se hayan adherido a la misma o de los que, habiéndose adherido, incumplan sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

de la parcela o cuota indivisa que se aporta en relación con la totalidad de las comprendidas en la Unidad de Ejecución. La adquisición por la Junta de Compensación de las fincas que sean expropiadas y los votos correspondientes a las cuotas de finca aportada de los propietarios que opten por contribuir en especie a sus obligaciones urbanísticas, incrementarán proporcionalmente los votos de los propietarios que hayan aceptado afrontar el pago de sus obligaciones en dinero, en proporción a sus respectivas cuotas originarias.

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

8. Recabar el auxilio de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

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

10. Ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba las obras de urbanización, las instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el Plan y Proyecto de Urbanización, con la consiguiente transformación de la Junta de Compensación en Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento de las referidas obras, instalaciones y dotaciones.

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

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

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

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

15. Gestionar, representar y defender los intereses comunes de sus miembros ante cualquier Autoridad u Organismos del Estado, la Provincia o el Municipio o de los organismos autónomos de cualquier clase, así como Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.

16. Adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

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

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

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

Artículo 4. Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa

1. La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo.

mo. Ayuntamiento de Córdoba que tendrá carácter de administración actuante.

2. En el ejercicio de la función de control y fiscalización corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba:

a. Dictaminar favorablemente y someter al órgano competente para que éste, en el plazo de un mes, eleve a la Junta de Gobierno Local de la Corporación, propuesta de aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, por contar ya con la adhesión de propietarios que representan más del 50% de los terrenos afectados. Todo ello, con aprobación inicial de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación que se someterán a información pública a través de la oportuna publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, con notificación individual a todos los propietarios afectados otorgándoles el plazo de 20 días durante el cual los propietarios no promotores podrán formular alegaciones y habrán de ejercitar la opción a que se refiere el artículo 129.3 LOUA, con la advertencia a los mismos de que el sistema continuará en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación respecto de los propietarios que no efectúen opción alguna dentro del plazo concedido.

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

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

d. Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

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

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

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

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

a) Acordar la incoación de los expedientes de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, en los casos en que estos Estatutos y Bases prevean la expropiación en caso de incumplimiento, y siempre que los propietarios lo soliciten expresamente por referirlo a la reparcelación forzosa.

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

i. Instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuera preciso.

j. Tramitar e informar el Proyecto de Reparcelación conforme a lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

k. Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación.

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

ordenamiento vigente.

Artículo 5. Delimitación

El Sector "Quemadas Altas Este" tiene por límites los siguientes:

· Al Norte, con terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado por el PGOU de Córdoba, a desarrollar por el PAM PERI Quemadas, cuyo régimen transitorio es el de Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican. En la actualidad el uso global de esta área es el industrial.

· Al Sur, con terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, por el PGOU de Córdoba, a desarrollar por el PS (PAU)-P-Q. B. Norte.

· Al Este, con la ribera del río Guadalquivir a su paso por la localidad de Córdoba.

· Al Oeste, con terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, por el PGOU de Córdoba, a desarrollar unos por el PS (PAU) -P-Q. A. Oeste y otros por el PS (PAU) I-5.

Artículo 6. Duración

La duración de la Junta de Compensación será indefinida desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras hasta el cumplimiento total de su objeto y su transformación en Entidad Urbanística de Conservación.

Artículo 7. Proyecto de reparcelación

En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará en su día el Proyecto de Reparcelación en el que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder a la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y el importe de las compensaciones en metálico, si fueran procedentes. Aprobado el Proyecto en el seno de la Junta y una vez ratificado por dicho Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de los terrenos.

Capítulo segundo: De los miembros de la Junta de Compensación

Artículo 8. Miembros de la Junta

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

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

b) Las personas físicas o jurídicas que sean propietarios de las fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución delimitada en el artículo 5 de los presentes Estatutos, o de cualesquiera de sus participaciones indivisas, y que expresen su voluntad de integrarse a ella durante el período de información pública antes de la aprobación definitiva por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba del Proyecto de Estatutos y Bases o en el plazo de veinte días a partir de la notificación personal del acuerdo de dicha aprobación. La incorporación se solicitará por escrito a través del Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos aprobados y la superficie de las fincas propiedad del solicitante y adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad.

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

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

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

tular de la finca estuviere en ignorado paradero se aplicarán las previsiones del artículo 10.2 de las Normas Complementarias al Reglamento hipotecario del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio. Si el titular de la finca de origen rechazare la notificación, ésta última se efectuará en la forma que establece el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. En el supuesto de que la nuda propiedad y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del dominio perteneciera a distintas personas, la cualidad de miembro corresponderá al nudo propietario, estándose en última instancia a las normas establecidas al respecto para el derecho común. No obstante el titular del derecho real percibirá el rendimiento económico que le corresponda. Asimismo, serán de cuenta del nudo propietario las cuotas que pudieran corresponder por razón de los terrenos situados en la unidad de ejecución sobre los que el usufructo recayere. De incumplirse esta obligación por el 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 incumpliere las demás obligaciones que le incumben la Junta podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones, solicitar la expropiación de la finca o fincas de que se trate o aplicar la reparcelación con carácter forzoso sobre estos terrenos.

5. La titularidad controvertida de cualquiera de las fincas de origen incluidas en el PAU P.Q.A. Este "Quemadas Altas Este" vendrá determinada por la constancia registral de la correspondiente anotación preventiva de demanda de propiedad. En tal caso, la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada. Sin perjuicio de lo anterior, y siempre que el litigio obtenga resolución firme favorable al que reclamare el dominio antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, el que sea declarado propietario legítimo tendrá la condición de miembro de pleno derecho de la Junta de Compensación, asumiendo las obligaciones y derechos que sean inherentes a esta condición, cesando, en su caso, en esta cualidad el que constare como titular registral de la finca litigiosa.

6. 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.

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

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

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

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

razón de 80 € el metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo bruto, y que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

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

4. Durante el período de información pública al que hace referencia el apartado anterior, los propietarios o copropietarios que, no habiendo suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, y que así lo manifiesten por escrito podrán aceptar la oferta realizada por los promotores de la Junta de Compensación de adquisición de sus terrenos por precio de 12 € por metro cuadrado de suelo inicial aportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El aceptante de la oferta lo comunicará a la Administración actuante, a los promotores de la iniciativa en el domicilio social de la Junta de Compensación, perfeccionándose la compraventa con la comunicación de la aceptación, e implicará el traslado de la posesión a la Junta de Compensación. El aceptante podrá ser requerido por la Junta de Compensación para la formalización del documento público de transmisión. Siendo atribuido el aprovechamiento resultante de la finca transmitida a favor de los miembros de la Junta de Compensación, quienes acrecerán el mismo en proporción a sus respectivos derechos originarios.

5. Aquellos propietarios o copropietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema pueden solicitar la expropiación de sus terrenos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2 A b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6. Dicha solicitud se deberá comunicar en el período de información pública, tras la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129.3 b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

7. Aquellos propietarios o copropietarios que no hubieran efectuado opción alguna de las previstas en los apartados 3 y 4 de este artículo dentro del plazo concedido de información pública, quedarán sujetos a régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129.4 y 130.2 A c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Estos propietarios podrán aceptar la oferta de compensación de los costes de urbanización y gestión mediante cesión de terrenos edificables, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2.A)e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 10. Incorporación de urbanizador

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

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

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

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

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

5. La Junta, para hacer frente a los gastos de urbanización, podrá enajenar y gravar terrenos incluso con garantía hipotecaria, bien incorporados a ella por expropiación, bien aportados por sus miembros, previo acuerdo adoptado por estos últimos en Asamblea General, con el voto favorable de 2/3 de las cuotas de la Junta, y ello siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

#### Artículo 11. Transmisión de bienes y derechos

1. La incorporación de los titulares dominicales a la Junta no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles. Sin embargo los correspondientes terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con anotación marginal en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 19 del Real Decreto 1.093/97.

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

3. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios o copropietarios no se incorporen oportunamente a la entidad como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas en los supuestos que se enumeran en las Bases de Actuación. El procedimiento expropiatorio es el establecido en la legislación urbanística para actuaciones aisladas en suelo urbano, y en cuanto a la valoración se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

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

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

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

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

#### Capítulo tercero: De la constitución de la Junta

##### Artículo 12. Contenido de la escritura de constitución

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

2. En la escritura de constitución se hará constar:

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

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

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

d. Acuerdo de constitución.

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

4. Se trasladará a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, para la adopción, si procede, del acuerdo aprobatorio.

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

#### Artículo 13. Quórum de la asamblea constitutiva

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

2. No obstante lo anterior, también podrá celebrarse esta Asamblea con un quórum inferior al establecido en el apartado anterior en los supuestos previstos en el número 2.A) b) del artículo 131 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. La sesión será presidida por un socio promotor que se designe al efecto, haciendo las veces de secretario uno de los asistentes quien levantará acta de todo lo actuado y acordando en ella, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo anterior.

#### Capítulo cuarto: De los derechos y obligaciones de los miembros

##### Artículo 14. Derechos

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

1. Asistir, presentes o representados con poder suficiente o expresa delegación escrita a cada reunión, a la Asamblea General y deliberar y votar sobre los asuntos de que esta conozca, así como ser electores o elegibles para todos los cargos de gobierno y administración de la Junta. El derecho de voto se ejercerá atribuyendo a cada asociado tantos votos como cuotas de participación le hayan sido asignadas por su respectiva aportación. El cómputo de la participación y representación de los miembros integrantes de la Junta de Compensación se establecerá para los propietarios en función del porcentaje que representen los terrenos de su titularidad respecto de la total superficie de la Unidad de Ejecución. La adquisición por la Junta de Compensación de las fincas que sean expropiadas y los votos correspondientes a las cuotas de la finca aportada de los propietarios que opten por contribuir en especie a sus obligaciones urbanísticas, incrementarán proporcionalmente los votos de los propietarios que hayan

aceptado afrontar el pago de sus obligaciones en dinero, en proporción a sus respectivas cuotas originarias.

2. Presentar proposiciones y sugerencias.

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

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

5. Percibir los beneficios que resulten de la venta de terrenos por la Junta cuando se haya acordado dicha enajenación, así como participar en los beneficios que, por cualquiera otra causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Junta; y todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de esta última.

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

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

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

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

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

#### Artículo 15. Obligaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo quinto: De los Órganos de la Junta de Compensación

#### Sección primera: Enumeración

##### Artículo 16. Enumeración

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

- La Asamblea General.
- El Consejo Rector.
- El Presidente.
- El Vicepresidente.
- El Secretario.
- El Gerente.

#### Sección segunda: De la Asamblea General

##### Artículo 17. La Asamblea General

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

2. Será presidida por el Presidente del Consejo Rector, actuando de Secretario también el que lo sea del Consejo y estará formada por las personas físicas o jurídicas incorporadas a la Junta, y también por el representante de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba. no sólo en calidad de miembro representante de la Administración Urbanística actuante, sino como titular de bienes comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución en defensa de los intereses municipales, en el supuesto de que el derecho al 10% del aprovechamiento ya urbanizado se haga efectivo en terrenos.

3. Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

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

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

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

5. Con carácter extraordinario, podrá reunirse cuando lo acuerde el Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten al menos el 10% de las participaciones; en este último supuesto, la Asamblea se ha de convocar en los 15 días hábiles siguientes a la solicitud y

celebrarse antes de otros 15, también hábiles. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente del Consejo Rector, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

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

#### Artículo 18. Facultades de la Asamblea

Son facultades de la Asamblea las siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. En general, el ejercicio de cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta y cumplimiento de sus fines, de acuerdo siempre con los presentes Estatutos y con la legislación vigente.

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

#### Artículo 19. Convocatoria de la Asamblea

1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector mediante carta certificada remitida a los miembros de la

Junta con ocho días de antelación al señalado para la reunión. Con la misma antelación, se fijará un anuncio en el domicilio social.

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

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

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

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

#### Artículo 20. Constitución de la Asamblea

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

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

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

#### Artículo 21. Adopción de acuerdos

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

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

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

4. Son supuestos de quóruns especialmente reforzados, en los que se precisa el acuerdo favorable de las 2/3 partes de las cuotas presentes o representadas de la Asamblea General, los siguientes:

· Artículo 1.3 de los Estatutos: Modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación.

· Artículo 2.2 de los Estatutos: Modificación del domicilio de la Junta de Compensación.

· Artículo 10.3 de los Estatutos: Incorporación del Urbanizador a la Junta de Compensación.

· Artículo 18.8 de los Estatutos: Constitución de sociedades mercantiles para la urbanización.

· Artículo 23.4 de los Estatutos: Nombramiento de los miembros del Consejo Rector.

· Artículo 29.1 de los Estatutos: Nombramiento del Presidente del Consejo Rector.

· Artículo 31 de los Estatutos: Nombramiento del Vicepresidente del Consejo Rector.

· Artículo 33 de los Estatutos: Nombramiento del Secretario del Consejo Rector.

· Base IV.2: Modificación de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

- Base VII.3: Aprobación de servidumbres prediales y derechos personales incompatibles con el planeamiento.
- Base IX.1: Aprobación del convenio de valoración de las aportaciones del urbanizador.
- Base X.2: Contratación de las obras de urbanización.
- Base XIII.5: Acuerdo de enajenación o gravámenes de fincas por la Junta de Compensación.
- Base XVI.2: Aprobación de los criterios de valoración de las fincas resultantes.
- Base XX.3: Aprobación del precio medio de los terrenos para compensación en metálico.

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

#### Artículo 22. Actas

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

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

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

4. Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contemplan desde su aprobación y notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 23 de enero.

5. En el plazo de 10 días desde la fecha en que se adopten, se notificarán a todos los miembros de la Junta los acuerdos de la Asamblea General en los términos establecidos en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### Sección tercera: Del Consejo Rector

##### Artículo 23. Composición y carácter del Consejo Rector

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

2. Estará formado por un Presidente, un Vicepresidente, tres Vocales elegidos por la Asamblea General, y un Secretario, además de por el representante del Ayuntamiento en calidad de administración actuante, estos dos últimos con voz y sin voto.

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

4. Los miembros del Consejo Rector serán designados por la

Asamblea General, con el voto favorable de 2/3 de las cuotas presentes o representadas.

##### Artículo 24. Duración del cargo de Consejero

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

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

##### Artículo 25. Facultades del Consejo

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

2. Son de su competencia los actos siguientes:

- a. Convocar a la Asamblea General, tanto con carácter ordinario como extraordinario.
- b. Requerir la adopción de acuerdos a la Asamblea General.
- c. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- d. La administración económica de la Junta.
- e. Conferir poderes generales y especiales, así como revocarlos, y delegar facultades a cualquiera de los miembros de la Junta.

f. Nombrar y separar al Gerente de acuerdo con el artículo 33 de estos Estatutos.

g. Contratar los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las funciones de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.

h. Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.

i. Preparar y presentar a la Asamblea General la Memoria, Balance y el Presupuesto ordinario, así como en su caso los Presupuestos extraordinarios.

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

k. Cualesquiera otras facultades de gobierno y administración no reservadas expresamente a la Asamblea General.

##### Artículo 26. Reuniones del Consejo Rector

1. Las reuniones del Consejo se celebrarán cuando el Presidente o, en su caso, el Vicepresidente lo estime oportuno o cuando lo soliciten, por lo menos, dos de sus miembros o el representante de la Administración actuante, y, preferentemente en horario de 8 a 15 horas.

2. La convocatoria la hará el Secretario por carta certificada con 5 días de antelación a la fecha en la que haya de celebrarse, figurando en la misma el día, hora y lugar así como el correspondiente orden del día.

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

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

5. En cada reunión del Consejo, cada Consejero tiene derecho

a un voto. En caso de empate dirime el del Presidente.

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

#### Artículo 27. Actas del Consejo Rector

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

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

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

#### Artículo 28. Publicidad de los Acuerdos del Consejo

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

#### Sección cuarta: Del Presidente

##### Artículo 29. Nombramiento de Presidente

1. El Presidente será elegido por la Asamblea General por acuerdo que requerirá para su aprobación el voto favorable de 2/3 de las cuotas presentes o representadas, y su nombramiento tendrá la duración de un año, con las salvedades establecidas para los Consejeros en el artículo 23.

2. No obstante lo anterior, y previo acuerdo de la Asamblea General en la misma forma que su nombramiento, podrá ser prorrogado por idéntico período de tiempo.

##### Artículo 30. Funciones

1. Son funciones del Presidente:

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

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

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

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

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

#### Sección quinta: Del Vicepresidente

##### Artículo 31. Nombramiento de Vicepresidente

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

##### Artículo 32. Funciones

Son funciones del Vicepresidente:

1. Ejecutar todas las facultades que correspondan al Presidente en el caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste.

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

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

#### Sección sexta: Del Secretario

##### Artículo 33. Nombramiento de Secretario

El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente, pudiendo recaer su nombramiento en persona ajena a la Junta. En caso de vacante, ausencia o enfer-

medad el cargo será desempeñado por el Consejero de menor edad.

##### Artículo 34. Funciones

Son funciones del Secretario:

1. Enviar las convocatorias y asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

2. Levantar acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, diligenciando al efecto por el Secretario del Ayuntamiento.

3. Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

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

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

6. Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

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

#### Sección séptima: Del Gerente

##### Artículo 35. Nombramiento de Gerente

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 36. Funciones

Son funciones del Gerente:

1. Impulsar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

2. Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo con voz y sin voto.

3. Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos.

4. Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.

5. Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General, el Consejo o el Presidente.

#### Capítulo sexto: De los medios económicos y reglas para la exacción de las cuotas

##### Artículo 37. Clases

Las aportaciones de los miembros de la Junta estarán constituidas:

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

2. Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.

3. Por las garantías económicas previstas en el artículo 130.2. A) g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso de incorporación a la Junta.

##### Artículo 38. Aportación de los terrenos y derechos

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

2. La superficie de las fincas se acreditará por certificación registral o, en su defecto y alternativamente, por testimonio notarial o documento privado original del título de adquisición, sin perjuicio de su comprobación sobre el terreno.

3. Cuando exista discordancia entre los títulos y la realidad físico-jurídica de alguna finca, los interesados aportarán los datos catastrales y los documentos o pruebas necesarios y si, a pesar de ello, existe discrepancia sobre la propiedad de un terreno o parte de él por ser litigioso, por doble inmatriculación u otras circunstancias, se considerará perteneciente por partes iguales a los propietarios discrepantes hasta tanto no se resuelva por acuerdo o resolución judicial, en virtud del artículo 10.3 del Real Decreto 1093/97.

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

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

6. El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Plan que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización no influirá en la participación de los asociados, pero determinará a los efectos de su indemnización en la forma que señalen las Bases.

#### Artículo 39. Cuotas ordinarias y extraordinarias

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

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

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

#### Artículo 40. Cuantía y pago

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

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

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

a. Un recargo del 20% del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen durante el mes siguiente a la finalización del indicado plazo.

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

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

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

#### Artículo 41. De los gastos anticipados

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

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

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

#### Artículo 42. De la contabilidad

1. La Junta llevará la contabilidad de la gestión en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse. Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de Libro de ingresos, gastos y caja.

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

#### Capítulo séptimo: De los recursos administrativos contra acuerdos de la Junta

##### Artículo 43. Ejecutividad de los acuerdos

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

2. Los miembros de la Junta no podrán promover el Juicio Declarativo Verbal previsto en el número 250.1.4º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, frente a las resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de los mismos. Tampoco procederá esta acción cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización.

##### Artículo 44. Clases de recursos

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados, en el plazo de 15 días hábiles desde su notificación, ante la Asamblea General. Esta última deberá resolver en el plazo de 3 meses, transcurrido el cual sin que haya recaído resolución, se entenderá desestimada la impugnación.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe Recurso de Alzada ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en el plazo de un mes desde su notificación o desde que se entiendan presuntamente desestimados por silencio. El plazo para su resolución y notificación será de tres meses conforme al artículo 115.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 23 de enero.

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

#### Capítulo octavo: De la liquidación y disolución de la Junta

Artículo 45. Liquidación y disolución de la Junta de Compensación

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

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

3. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se aportará a la Entidad Urbanística de Conservación como aportaciones singulares de los miembros de la Junta de Compensación en proporción a su participación en la Junta.

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

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

#### PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN "QUEMADAS ALTAS ESTE"

Base primera: Ámbito territorial

1. Las presentes Bases de Actuación son aplicables a la Junta de Compensación del Plan Sectorización "Quemadas Altas Este" que desarrolla las determinaciones del Plan de Sectorización PS (PAU)- P.Q.A. Este "Quemadas Altas Este" cuyos límites son los siguientes:

Al Norte, con terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado por el PGOU de Córdoba, a desarrollar por el PAM PE-RI Quemadas, cuyo régimen transitorio es el de Planeamiento Aprobado cuyas determinaciones se modifican. En la actualidad el uso global de esta área es el industrial.

Al Sur, con terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, por el PGOU de Córdoba, a desarrollar por el PS (PAU)-P-Q. B. Norte

Al Este, con la ribera del río Guadalquivir a su paso por la localidad de Córdoba.

Al Oeste, con terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, por el PGOU de Córdoba, a desarrollar unos por el PS (PAU) -P-Q. A. Oeste y otros por el PS (PAU) I-5.

Base segunda: Finalidad de las Bases

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

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

Base tercera: Las Bases como técnica redistributiva

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

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

3. En virtud de lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba la Ley de Suelo, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al Excmo. Ayto. de Córdoba le corresponde por cesión libre y gratuita de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda o su monetización, además de los terrenos correspondientes a dotaciones públicas, tales como viales, aparcamientos, sistemas técnicos de infraestructuras, espacios libres de dominio y uso público y equipamientos previstos en el planeamiento del que trae causa.

4. En desarrollo de estas Bases se formulará el Proyecto de Reparcelación que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de terrenos, de conformidad con el artículo 100 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Base cuarta: Obligatoriedad

1. La aprobación definitiva de estas Bases, así como de los Estatutos de la Junta de Compensación, por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que sea acordada en Asamblea General por voto favorable de 2/3 de las cuotas presentes o representadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.3 inciso final de los Estatutos. Dicha modificación sólo podrá llevarse a cabo antes de que sea aprobado el Proyecto de Reparcelación por la Asamblea General.

Base quinta: Valoración de fincas aportadas

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

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

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

4. En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, de parte de él o señalamiento de lindes, la superficie discutida se estará a lo previsto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 1.093/1.997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Base sexta: Fincas a expropiar y su valoración

1. En las fincas que hubieren de expropiarse por el Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporen a la Jun-

ta de Compensación en los plazos señalados al efecto, tendrá esta última la consideración jurídica de beneficiaria al igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta y, unas y otras, se regirán de forma supletoria y en lo que sea compatible con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y otras disposiciones vigentes, por el procedimiento establecido en el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística hasta tanto se dicten las disposiciones reglamentarias previstas en la citada Ley.

2. Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se justipreciarán de acuerdo con lo prevenido en los artículos 20 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

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

4. Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa están exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos o cualquiera otro que sustituya a los indicados.

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

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

1. El hecho de que existan cargas reales sobre algunas de las fincas incluidas en la zona a urbanizar no altera su valoración como finca aportada ni la adjudicación que corresponda a la misma pero, si son susceptibles de subrogación real, pasarán a gravar las fincas resultantes adjudicadas al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.

2. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y los artículos 7.6, 11 y 12 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.

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

4. La Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la extinción de las servidumbres prediales y de los derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución. Las indemnizaciones correspondientes a estos conceptos se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos; todo ello de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 168 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/1992 y 113 de

la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Los artículos 101 de la LOUA y 11 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario, establecen la obligación de notificar a los titulares la aprobación del Proyecto de Reparcelación respecto de los derechos, cargas y titularidades que consten inscritos a su favor en las fincas de origen en el registro de la Propiedad.

5. Para la valoración de servidumbres prediales, derechos reales sobre fincas y derechos personales, se estará a lo dispuesto en los artículos 21 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

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

1. Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas y que deban derribarse por ser incompatibles con el Plan, no se considerarán como valores o derechos aportados, sino que serán objeto de indemnización con cargo al fondo de reparcelación.

2. Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situadas en una superficie que no se deba 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 las normas que rigen la expropiación forzosa.

4. Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que sean incompatibles con el Plan, el acuerdo de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio, quedando la Junta de Compensación facultada desde ese momento para proceder a su eliminación material.

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

Base novena: Criterios para valorar las aportaciones del urbanizador

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

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

3. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, salvo que alguno opte por realizar en dinero su

aportación con lo cual mantendrá íntegro su aprovechamiento lucrativo en el suelo que le pertenezca en adjudicación.

Base décima: Contratación de las obras de urbanización

1. La adjudicación de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases y, de conformidad con la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público.

2. El anuncio de licitación deberá ser publicado en un Diario Local o en el Boletín Oficial de la Provincia, debiéndose efectuar esta publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea siempre que el presupuesto de las obras de urbanización supere el umbral comunitario, siendo el plazo de presentación de las proposiciones, como mínimo, de veintiséis días según lo dispuesto en el artículo 143.2 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público. En el anuncio deberá señalarse la necesidad de presentar las ofertas en sobre cerrado, con señalamiento de día y hora de apertura de las ofertas para que puedan comparecer los representantes de las empresas que hubieran concurrido.

3. Los requisitos para participar en la licitación, de conformidad con el artículo 130 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público serán los siguientes:

- Acreditación de la capacidad mediante presentación de escritura de constitución de la entidad y copia de los poderes de su representante.

- Acreditación de la solvencia técnica y económica mediante la presentación del certificado de clasificación.

- Aportación de declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar.

4. En relación a los criterios de valoración de las ofertas, la Junta de Compensación podrá adjudicar la obra siguiendo cualquiera de los criterios recogidos por el artículo 134.1 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público atendiendo a criterios directamente vinculados al objeto del contrato tales como la calidad, precio, plazo de ejecución o entrega de la prestación, coste de la utilización, características medioambientales o vinculadas con la satisfacción de exigencias sociales que respondan a necesidades, la rentabilidad, el valor técnico, las características estéticas o funcionales, el servicio postventa u otro semejantes. No obstante, cuando se utilice sólo un criterio de adjudicación, éste ha de ser, necesariamente, el del precio más bajo.

5. El órgano competente para acordar el inicio del procedimiento, fijar los criterios de participación y adjudicación y de decidir la adjudicación del contrato será la Asamblea General de la Junta de Compensación, siendo el Presidente y el Secretario los encargados de proceder a la apertura de pliegos, lo cual se podrá llevar a cabo sesión celebrada por el Consejo Rector.

Base undécima: Plazos y formas de pago de cuotas

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

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

3. El pago se hará en metálico, salvo para aquellos propietarios que hayan optado por abonar en especie los costes de urbanización mediante la aportación de su aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de los Estatutos, así como los que, sometidos a reparcelación forzosa, hayan optado por compensar los costes de urbanización mediante cesión de terrenos

edificables.

Base duodécima: Expropiación o reparcelación forzosa por incumplimiento de obligaciones

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

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

- En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 14 de los Estatutos, debidamente acreditado y aprobada la sanción por la Asamblea General.

2. No podrán instarse ninguno de los procedimientos señalados en el apartado anterior, hasta transcurrido el plazo establecido en el requerimiento de pago, efectuado por el órgano competente de la Junta. Para la práctica de este último, se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común a propósito de comunicaciones y notificaciones.

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.

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

Base decimotercera: Enajenación de terrenos por la Junta

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

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

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

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

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

Base decimocuarta: Responsabilidad de la Junta de Compensación

sación

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

2. En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio, y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás disposiciones aplicables; si bien la Junta podrá repercutir el importe de la multa cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

3. En el supuesto de intervención del urbanizador, el acuerdo que habilite su actuación fijará el alcance de su responsabilidad en los aspectos señalados en este apartado.

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

Base decimoquinta: Afección real de los terrenos

1. De acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en la correspondiente Unidad de Ejecución.

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

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las fincas resultantes adjudicadas a los propietarios que optaron por compensar sus costes de urbanización y gestión del sistema con parte de su aprovechamiento, quedarán libres de la afección a la carga urbanística por haberla compensado anticipadamente.

Base decimosexta: Criterios de valoración de las fincas resultantes

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

2. A los efectos de establecer la justa distribución de los aprovechamientos, en el desarrollo de los instrumentos necesarios se propondrán los correspondientes coeficientes de homogeneización por tipologías, usos y otros, que serán aprobados por el voto favorable de las 2/3 partes de las cuotas presentes o representadas en la Asamblea General de la Junta de Compensación y que previamente haya fijado el instrumento de planeamiento correspondiente.

Base decimoséptima: Distribución de beneficios y cargas

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

2. La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenación o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta o por

la incorporación de empresas urbanizadoras, que participarán en la forma indicada en la Base Novena, y salvo la excepción que la misma recoge en su último número.

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

4. Para la aportación de cuotas futuras por parte de los asociados adjudicatarios de solares, la primitiva proporcionalidad se entenderá ahora referida a la que suponga el valor de las fincas adjudicadas respecto del total de las resultantes, previa Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

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

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

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

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

3. Cuando por ser inferior el número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas o por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la Junta, previa o consecuencia de haberse ya adjudicado alguna finca, no sea posible la atribución de finca independiente, se adjudicarán en proindiviso, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada propietario, salvo que proceda la adjudicación en metálico, de acuerdo con lo establecido en la base 20ª.

Base decimonovena: Momento y criterios de la adjudicación

1. La aprobación/ratificación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecha por el órgano administrativo actuante, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido reseñado en el art. 113 del Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

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

Base vigésima: Compensación en metálico en la adjudicación

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

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

3. El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General, antes de las adjudicaciones y se reflejarán en el Proyecto de Reparcelación las concretas adjudicaciones en metálico que se prevean, y que será aprobado con el voto favorable de las 2/3 partes de las cuotas presentes o representadas de la Asamblea General.

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

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

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

Base vigésimo primera: Momento de edificación de los terrenos

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

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

a) Que hubiese obtenido firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación y que la Administración conceda autorización para ello.

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

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

d) Que se presente aval por importe del 100% del coste de la obra de urbanización.

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

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

Base vigésimo segunda: Conservación de la urbanización

1. Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación y mantenimiento de la urbanización corre a cargo de los propietarios agrupados en Entidad Urbanística de Conservación de acuerdo con lo establecido en el PGOU de Córdoba, 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 conser-

vación, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Base Vigésimocuarta.

2. En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de los terrenos respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Junta de Compensación, como excepción al principio general establecido en el número tres de la de la Base decimotercera.

Base vigésimo tercera: Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios

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

2. La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración Actante se formalizará en Escritura Pública o en documento expedido por la misma, con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos. La cesión de obras e instalaciones se reflejará en acta que se suscribirá con la Junta de Compensación.

Base vigésimo cuarta: Constitución de Entidad Urbanística de Conservación

1. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos correrá a cargo de los propietarios o copropietarios adjudicatarios de las fincas resultantes en el Proyecto de Reparcelación, que constituirán obligatoriamente al efecto una Entidad Urbanística de Conservación.

2. La participación de cada propietario o copropietario en la Entidad Urbanística de Conservación será idéntica a la que ostentare en la Junta de Compensación.

3. En los compromisos anteriores a la constitución de la Entidad de Conservación, entre los miembros de la Junta y los adquirentes de las fincas resultantes, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que, conforme al planeamiento urbanístico, haya de asumir y su incorporación a la entidad de conservación de los futuros propietarios. Para ello, los miembros de la Junta deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de estos compromisos por los adquirentes y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Una copia de la citada escritura pública deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante dicha Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

#### PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN "QUEMADAS ALTAS ESTE"

Capítulo primero: De las disposiciones generales

Artículo 1. Denominación

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, y de conformidad con lo establecido en el artículo 1.1 de los Estatutos reguladores de la Junta de Compensación de Plan Sectorización P.Q.A. Este "Quemadas Altas Este" que desarrolla las determinaciones del Plan de Sectorización PAU - P.Q.A. Este "Quemadas Altas Este", se constituye la Entidad Urbanística de Conservación, con personalidad jurídica

ca propia, naturaleza administrativa y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus objetivos y fines.

2. La Entidad Urbanística de Conservación se denominará "Quemadas Altas Este", sin perjuicio de que su denominación pueda ser modificada por el acuerdo favorable de las 2/3 de las cuotas presentes o representadas en la Asamblea General.

3. La Entidad Urbanística de Conservación se regirá por lo establecido en la Sección Primera del Capítulo V de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (artículos 153 y 154), por lo dispuesto en la en la Sección 6ª del Capítulo I del Título I (artículos 24 a 30), y el Capítulo IV del Título II (artículos 67 a 70) ambos del Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, y por lo dispuesto en los presentes Estatutos y, con carácter supletorio, por la Ley de Sociedades Anónimas y la Ley de Propiedad Horizontal en lo que fuere aplicable a las particulares circunstancias de la Urbanización.

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

#### Artículo 2. Domicilio

1. El domicilio de la Entidad radicará en Córdoba, Plaza Gonzalo de Ayora, 4B, local, CP 14001 (Oficinas ECOURBE).

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

#### Artículo 3. Objeto y fines

La Entidad Urbanística de Conservación tendrá por objeto la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos comprendidos dentro del Plan Sectorización "Quemadas Altas Este" que desarrolla las determinaciones del Plan de Sectorización PAU – P Q.A. Este "Quemadas Altas Este" según lo dispuesto por el PGOU 2001, sin perjuicio de la contratación de otros servicios para la consecución de los objetivos que le son propios. En razón a ello, los fines principales de la Entidad Urbanística de Conservación serán los siguientes:

1. Contratar y financiar cuantos servicios estime necesarios para la conservación de las obras de urbanización ejecutadas según el proyecto correspondiente, bajo la supervisión de la Administración actuante.

2. Velar por la correcta prestación de los servicios de la urbanización, mediante la contratación con las entidades públicas o privadas y empresas suministradoras correspondientes.

3. Efectuar cuantas gestiones fueren necesarias ante toda clase de organismos públicos o privados que sirvan para los objetivos genéricos de conservación y que contribuyan a ordenar y mejorar la organización de la convivencia en el entorno.

4. Velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización garantizando y exigiendo el cumplimiento de los derechos y obligaciones que competen a los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación.

5. Aprobar, en desarrollo de los presentes Estatutos, reglamentos de régimen interior que ordenen la convivencia dentro de la Urbanización, y que deberán ser aprobados por el acuerdo favorable de las 2/3 partes de las cuotas presentes o representadas en la Asamblea General.

6. Distribuir los gastos comunes entre todos los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación de conformidad con las nor-

mas establecidas en los presentes Estatutos y los acuerdos de los órganos de gobierno, y exigir el pago de las cuotas procedentes.

7. Dirimir las diferencias que pudieran surgir entre los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación, sin perjuicio de las acciones legales que les pudieran corresponder a éstos.

8. Actuar como órgano unificador y aglutinador de las distintas comunidades de propietarios que pudieran existir en la Urbanización.

9. Colaborar con la Administración actuante, proponiendo la adopción de los acuerdos pertinentes para el mejor cumplimiento de los fines que le han sido encomendados.

10. Realizar cualquier actividad relacionada con la conservación de las obras y servicios de la Urbanización que tengan carácter extraordinario, incluso las mejoras, cuando dicha actividad se entienda realizable dentro de la naturaleza administrativa de la presente Entidad Urbanística de Conservación.

11. Adoptar las medidas y ejercitar, en su caso, las acciones correspondientes frente a los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación o terceras personas, para exigir el adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas por razón del planeamiento aprobado y de la normativa interna de la actuación.

12. Recabar el auxilio de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

13. Interesar la inscripción de la Entidad Urbanística de Conservación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

14. Formalizar operaciones de crédito para el cumplimiento de los fines que le son propios.

15. Gestionar, representar y defender los intereses comunes de sus miembros ante cualquier Autoridad u Organismos del Estado, la Provincia o el Municipio o de los organismos autónomos de cualquier clase, así como Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.

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

#### Artículo 4. Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa

1. La Entidad Urbanística de Conservación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, que tendrá carácter de Administración Actuante.

2. En el ejercicio de la función de control y fiscalización corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba:

a. Aprobar inicialmente, junto con los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la que esta Entidad Urbanística de Conservación trae causa, los presentes Estatutos, sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo III de los mismos.

b. Aprobar definitivamente los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación y sus modificaciones.

c. Aprobar la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

d. Designar el representante de la administración actuante en la Entidad Urbanística de Conservación.

e. Solicitar al Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la entidad.

f. Resolver los recursos administrativos formulados contra los

acuerdos de la Entidad Urbanística de Conservación, de conformidad con las normas sustantivas y procesales vigentes, y que agotarán la vía administrativa.

g. Proteger la legalidad vigente en el cumplimiento de las funciones propias de la Entidad Urbanística de Conservación, sin perjuicio del ejercicio individual de las acciones que correspondan en el ámbito del Derecho Privado a los miembros de la misma.

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

#### Artículo 5. Ámbito de actuación

El ámbito de actuación de la Entidad Urbanística de Conservación "Quemadas Altas Este" coincide exactamente con el ámbito del Plan Sectorización (PAU) P.Q.A. Este "Quemadas Altas Este" que desarrolla las determinaciones del Plan de Sectorización PAU – Q.A. Este "Quemadas Altas Este", con la extensión y límites que se concretan en el correspondiente Plano, que se adjunta como anexo a estos Estatutos.

#### Artículo 6. Duración

La duración de la Entidad se establece con carácter indefinido, cesando en sus funciones y procediendo a su liquidación y disolución en el momento en que el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba se haga cargo de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos comprendidos dentro de su ámbito de actuación.

La Entidad Urbanística de Conservación, sin perjuicio de su constitución simultánea con la Junta de Compensación del Plan Sectorización (PAU) P.Q.A. Este "Quemadas Altas Este", no iniciará las actividades que son propias a su objeto y fines hasta que las obras de urbanización sean efectivamente recepcionadas por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y haya transcurrido el periodo de garantía correspondiente.

#### Capítulo segundo: De los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación

#### Artículo 7. De los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación

1. La Entidad Urbanística de Conservación estará formada por todas las personas físicas o jurídicas propietarias de suelo en el ámbito de actuación del Plan Sectorización P.Q.A. Este "Quemadas Altas Este", todos y cada uno de los titulares dominicales de fincas, parcelas lucrativas incluidas dentro del ámbito definido en el artículo 5 de los presentes Estatutos, siendo obligatoria la pertenencia a la misma al tiempo del inicio de las actividades de la misma, previsto en el último párrafo del artículo anterior.

2. También formará parte de la Entidad Urbanística de Conservación un representante de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en la calidad de ésta como Administración Actuante.

3. En el supuesto de titularidad compartida, los copropietarios designarán por mayoría y por escrito un representante de la finca a los efectos de su participación como miembro en la Entidad Urbanística de Conservación, sin perjuicio de las particulares relaciones entre los cotitulares, y respondiendo todos ellos solidariamente frente a la Entidad Urbanística de Conservación de las obligaciones que dimanen de su pertenencia a ella. Si no designaren representante lo hará la Gerencia Municipal de Urbanismo, entre los cotitulares a petición de la Entidad. El designado en esta forma ejercerá sus funciones, mientras los interesados no designen a otro.

4. En el supuesto de que la nuda propiedad y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del dominio perteneciera distintas personas, la cualidad de miembro corresponderá al nudo

propietario, estándose en última instancia a las normas establecidas al respecto para el derecho común. Serán de cuenta del usufructuario las cuotas que pudieran corresponder por razón de los terrenos situados en la Urbanización sobre los que el usufructo recayere. De incumplirse esta obligación por el usufructuario, la Entidad Urbanística de Conservación deberá admitir el pago de las cuotas hecho por el nudo propietario, sin perjuicio del derecho de repetición que le corresponda a éste.

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

#### Artículo 8. Subrogación automática

1. La transmisión de la titularidad que determina la pertenencia a la Entidad Urbanística de Conservación llevará consigo la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones urbanísticos del anterior propietario causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad Urbanística de Conservación a partir del momento de la transmisión.

2. A los efectos comprendidos en el párrafo anterior, el transmitente miembro de la Entidad Urbanística de Conservación deberá notificar a la Junta Directiva por cualquier medio que deje constancia de su fehaciencia la transmisión de su propiedad.

3. El nuevo adquirente se hará cargo de las deudas o créditos del causante frente a la Entidad Urbanística de Conservación incluso en el caso de que la adjudicación se lleve a cabo por subasta.

#### Capítulo tercero: De la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación

#### Artículo 9. Contenido de la escritura de constitución

1. Una vez aprobados definitivamente los presentes Estatutos y, con anterioridad a la solicitud relativa a la recepción de las obras de urbanización por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución de la entidad dentro del plazo que fije la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, realizando la convocatoria mediante carta certificada cursada al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de la convocatoria.

2. En la escritura de constitución se hará constar:

- Relación de propietarios.
- Relación de fincas de que son titulares, o de sus cuotas indivisas.
- Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de la Junta Directiva.
- Acuerdo de constitución.

3. Los interesados que no otorguen su escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo que a tal efecto señale la Asamblea constitutiva, que no podrá ser superior a un mes.

4. Se trasladará a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, para la adopción, si procede, del acuerdo aprobatorio.

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

6. El Proyecto de Reparcelación establecerá el porcentaje de participación en los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización en cada una de las parcelas resultantes para su

inscripción en el Registro de la Propiedad junto a la pertenencia de cada propietario a la Entidad Urbanística de Conservación. El Excmo. Ayuntamiento de Córdoba contribuirá a los gastos de mantenimiento de la urbanización por la cuota que le corresponda en relación a las parcelas resultantes adjudicadas como cesión gratuita.

7. Tras la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, los propietarios que no formaren parte de la Entidad Urbanística de Conservación dispondrán de un plazo de un mes para proceder al otorgamiento de la escritura de adhesión a la que se refiere el apartado 3º de este artículo, transcurrido el cual se entenderán automáticamente incorporados a la misma.

#### Artículo 10. Quórum de la Asamblea constitutiva

1. Para la celebración de la Asamblea a que se refiere el artículo 9.1 de los presentes Estatutos se requerirá la presencia, personal o representada, de los propietarios o copropietarios titulares de terrenos incluidos dentro del ámbito de actuación de la Urbanización, que representen más del 50% de su superficie.

2. La sesión será presidida por el Presidente de la Junta Directiva, e interviniendo como Secretario el que lo fuere de la misma, quien levantará acta de todo lo actuado y acordando en ella.

#### Capítulo cuarto: De los derechos y obligaciones de los miembros

##### Artículo 11. Derechos de los miembros

Son derechos de los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación los siguientes:

1. Usar y disfrutar los servicios e instalaciones comunes de la Urbanización, en los términos que establezcan los presentes Estatutos y la normativa de régimen interior.

2. Asistir, presentes o representados con poder suficiente o expresa delegación escrita a cada reunión, a la Asamblea General y deliberar y votar sobre los asuntos de que esta conozca.

3. Ser elector o elegible para todos los cargos de gobierno y administración de la Entidad Urbanística de Conservación.

4. Presentar proposiciones y sugerencias.

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

6. Informarse sobre la actuación de la Entidad Urbanística de Conservación y conocer el estado de cuentas, solicitando incluso la exhibición de cualquier documento en los términos que se acuerde en la Asamblea General.

7. Participar en el haber social de la Entidad Urbanística de Conservación en el momento de la liquidación, en su caso.

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

##### Artículo 12. Obligaciones

Son obligaciones de los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación las siguientes:

1. Satisfacer puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias que se establezcan por el órgano competente de la Entidad Urbanística de Conservación para hacer frente a los gastos generales y de conservación de las instalaciones de la Urbanización, así como cualquier otro gasto que legalmente se derive del cumplimiento de los presentes Estatutos.

2. Usar de manera civilizada y conforme a su uso natural, las instalaciones y servicios comunes de la Urbanización, procediendo a informar al órgano de gobierno de la Entidad Urbanística de Conservación de los daños a las mismas de que tuvieren conocimiento y sus causas.

3. Mantener en buen estado de conservación las fincas privadas, reparando inmediatamente y sin necesidad de requerimiento

alguno, los daños que fueren causados con dolo o culpa a las obras e instalaciones de la Entidad Urbanística de Conservación por ellos mismos o por las personas de las que fueren civilmente responsables.

4. Permitir el acceso a las fincas privadas de las que son titulares, siempre que así lo exijan las actividades propias de la Entidad Urbanística de Conservación, sin perjuicio del resarcimiento que por este motivo pudiera corresponderle.

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

6. Notificar a la Entidad Urbanística de Conservación, dentro del mes siguiente a su producción, la transmisión de la totalidad o parte de la propiedad de que sea titular dentro de la Urbanización.

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

#### Artículo 13. Participación de cada miembro en la Entidad Urbanística de Conservación

El cómputo de la participación de los miembros integrantes de la Entidad Urbanística de Conservación se establecerá en función del porcentaje que representen los terrenos de su titularidad respecto de la total superficie del ámbito de la Urbanización.

#### Capítulo quinto: De los Órganos de la Entidad Urbanística de Conservación

##### Sección primera: Enumeración

##### Artículo 14. Enumeración

Los órganos que han de regir y administrar la Entidad Urbanística de Conservación, cada uno en su ámbito de actuación, son:

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

##### Sección segunda: De la Asamblea General

##### Artículo 15. La Asamblea General

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

2. Será presidida por el Presidente de la Junta Directiva, actuando de Secretario también el que lo sea de la misma y estará formada por las personas físicas o jurídicas incorporadas a la Junta, y también por el representante de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

3. Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

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

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

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

5. Con carácter extraordinario, podrá reunirse cuando lo acuerde el Presidente, la Junta Directiva o lo soliciten al menos el 10%

de las participaciones. En este último supuesto, la Asamblea se ha de convocar en los 15 días hábiles siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros 15, también hábiles. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente de la Junta Directiva, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

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

#### Artículo 16. Facultades de la Asamblea

Son facultades de la Asamblea las siguientes:

1. La designación y cese de los miembros de la Junta Directiva, salvo el representante de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, decidiendo sobre la remuneración o no de los cargos de Secretario y Gerente.

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

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

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

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

6. La delegación expresa en la Junta Directiva de la gestión de todas las facultades reconocidas a favor de la Entidad Urbanística de Conservación.

7. En general, el ejercicio de cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Entidad Urbanística de Conservación y cumplimiento de sus fines, de acuerdo siempre con los presentes Estatutos y con la legislación vigente.

8. Todas aquellas facultades que no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Entidad Urbanística de Conservación.

#### Artículo 17. Convocatoria de la Asamblea

1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente de la Junta Directiva mediante carta certificada remitida a los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación con ocho días de antelación al señalado para la reunión. Con la misma antelación, se fijará un anuncio en el domicilio social.

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

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

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

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

#### Artículo 18. Constitución de la Asamblea

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

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

3. Los miembros habrán de asistir personalmente o representados en la forma establecida en el artículo 11.2 de los presentes Estatutos. Las personas jurídicas deberán designar una sola persona en su representación.

#### Artículo 19. Adopción de Acuerdos

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

2. Actuará como Secretario el que lo sea de la Junta Directiva.

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

4. Son supuestos de quórum especialmente reforzados, en los que se precisa el acuerdo favorable de las 2/3 partes de las cuotas presentes o representadas de la Asamblea General, los siguientes:

- Artículo 1.2: Modificación de la denominación de la Entidad Urbanística de Conservación.

- Artículo 1.4: Modificación de los Estatutos.

- Artículo 2.2: Modificación del domicilio de la Entidad Urbanística de Conservación.

- Artículo 3.5: Aprobación de reglamentos de régimen interior.

- Artículo 21.4: Composición mayoritaria de la Junta Directiva.

- Artículo 27.1: Nombramiento del Presidente.

- Artículo 29: Nombramiento del Vicepresidente.

- Artículo 31: Nombramiento del Secretario.

- Artículo 38.2: Aceptación de donaciones condicionales por la Entidad Urbanística de Conservación.

- Artículo 44.1: Nombramiento de Comisión Liquidadora.

- Artículo 44.3: Reparto del patrimonio existente de la Entidad Urbanística de Conservación.

5. Todos los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación, 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 suspenderán la ejecución del acto impugnado.

#### Artículo 20. Actas

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

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

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

4. Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contemplan desde su aprobación y notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 23 de enero.

5. En el plazo de 10 días desde la fecha en que se adopten, se notificarán a todos los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación los acuerdos de la Asamblea General en los términos establecidos en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### Sección tercera: De la Junta Directiva

##### Artículo 21. Composición y carácter de la Junta Directiva

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

2. Estará formado por un Presidente, un Vicepresidente, tres Vocales elegidos por la Asamblea General, y un Secretario, además de por el representante del Ayuntamiento en calidad de administración actuante, estos dos últimos con voz y sin voto.

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

4. Con el fin de obtener un equilibrio representativo de toda la Entidad Urbanística de Conservación, cuatro de los miembros designados por la Asamblea General serán elegidos por mayoría de las cuotas que representen 2/3 de las presentes o representadas.

##### Artículo 22. Duración del cargo de miembro de Junta Directiva

1. La duración del cargo de Miembro de Junta Directiva será de un año, salvo que antes fuesen removidos por la Asamblea General, renuncien voluntariamente al cargo, fallecieren o quedaran incapacitados por cualquier causa.

2. En el caso de cesar un miembro de la Junta Directiva, su puesto será provisionalmente cubierto por designación de los restantes miembros de ésta, hasta que se reúna la Asamblea General Ordinaria. La Asamblea podrá ratificar la designación o elegir otro, conforme a lo establecido en estos Estatutos. El ratificado o elegido ostentará el cargo por el plazo que faltare hasta finalizar el mandato del sustituido.

3. En cualquier caso, el Vocal que represente al grupo minoritario solo podrá ser cesado mediante acuerdo por mayoría restringida entre las cuotas que participaron en su elección, de acuerdo con lo previsto en el artículo precedente.

##### Artículo 23. Facultades de la Junta Directiva

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

2. Son de su competencia los actos siguientes:

a. Convocar a la Asamblea General, tanto con carácter ordinario como extraordinario.

b. Requerir la adopción de acuerdos a la Asamblea General.

c. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

d. La administración económica de la Entidad Urbanística de Conservación.

e. Conferir poderes generales y especiales, así como revocarlos, y delegar facultades a cualquiera de los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación.

f. Nombrar y separar al Administrador de acuerdo con el artículo 33 de estos Estatutos.

g. Contratar los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las funciones de la Entidad Urbanística de Conservación, y

cuantos demás actos sean de su incumbencia.

h. Informar de los contratos, proyectos, transacciones referidas a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, inspeccionarlas y mantener la oportuna relación con la dirección facultativa de éstas.

i. Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.

j. Preparar y presentar a la Asamblea General la Memoria, Balance y el Presupuesto ordinario, así como en su caso los Presupuestos extraordinarios.

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

l. Cualesquiera otras facultades de gobierno y administración no reservadas expresamente a la Asamblea General.

##### Artículo 24. Reuniones de la Junta Directiva

1. Las reuniones de la Junta Directiva 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 por carta certificada con 5 días de antelación a la fecha en la que haya de celebrarse, figurando en la misma el día, hora y lugar así como el correspondiente orden del día.

3. La Junta Directiva se considerará válidamente constituida cuando el número de miembros presentes sea por lo menos de tres o más. La asistencia a la Junta Directiva se realizará personalmente, si bien se podrá delegar en alguno de los restantes miembros por escrito y para cada reunión.

4. Se entenderá válidamente convocada y constituida la Junta Directiva para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los miembros de la Junta Directiva y acepten por unanimidad la celebración del mismo.

5. En cada reunión de la Junta Directiva, cada miembro 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 25. Actas de la Junta Directiva

1. De cada sesión de la Junta Directiva 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 miembros de la Entidad Urbanística de Conservación, o de los órganos urbanísticos competentes, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del Libro de Actas.

##### Artículo 26. Publicidad de los acuerdos de la Junta Directiva

Los acuerdos de la Junta Directiva serán notificados a los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación, dándoseles traslado de los mismos en el plazo de 10 días hábiles desde la fecha en que se adopten, quedando a disposición de aquellos en la Secretaría de la Junta Directiva los documentos en que estén interesados.

#### Sección cuarta: Del Presidente

##### Artículo 27. Nombramiento de Presidente

1. El Presidente será elegido por la Asamblea General por acuerdo que requerirá para su aprobación el voto favorable de las 2/3 de las cuotas presentes o representadas, y su nombramiento tendrá la duración de un año, con las salvedades establecidas pa-

ra los miembros de la Junta Directiva en el artículo 22.

2. No obstante lo anterior, y previo acuerdo de la Asamblea General en la misma forma que su nombramiento, podrá ser prorrogado por idéntico período de tiempo.

#### Artículo 28. Funciones

Son funciones del Presidente:

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

2. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Entidad Urbanística de Conservación y de la Junta Directiva, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

3. Autorizar las actas de la Asamblea General y de la Junta Directiva, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

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

5. Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Junta Directiva.

#### Sección quinta: Del Vicepresidente

##### Artículo 29. Nombramiento de Vicepresidente

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

##### Artículo 30. Funciones

Son funciones del Vicepresidente:

1. Ejecutar todas las facultades que correspondan al Presidente en el caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste.

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

3. Asistir en su condición de miembro a las sesiones de la Junta Directiva, incluso cuando esté presente el Presidente.

#### Sección sexta: Del Secretario

##### Artículo 31. Nombramiento de Secretario

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

##### Artículo 32. Funciones

Son funciones del Secretario:

1. Enviar las convocatorias y asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Entidad Urbanística de Conservación y de la Junta Directiva.

2. Levantar acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, diligenciando al efecto por el Secretario del Ayuntamiento.

3. Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

4. Llevar un libro-registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Entidad Urbanística de Conservación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

5. Desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o la Junta Directiva.

6. Notificar a todos los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación, cuando por naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta Directiva y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

7. Custodiar todos los documentos de la Entidad Urbanística de Conservación.

#### Sección séptima: Del Administrador

##### Artículo 33. Nombramiento de Administrador

En atención a las necesidades de la Entidad Urbanística de Conservación, la Junta Directiva podrá designar un Administrador que ejercerá el cargo hasta tanto no sea removido del mismo por acuerdo de la propia Junta Directiva.

##### Artículo 34. Funciones

Son funciones del Administrador:

1. Impulsar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta Directiva.

2. Asistir a las sesiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva con voz y sin voto.

3. Representar a la Entidad Urbanística de Conservación a efectos puramente administrativos.

4. Organizar los servicios de régimen interior de la Entidad Urbanística de Conservación.

5. Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General, la Junta Directiva o el Presidente.

#### Capítulo sexto: De los medios económicos y reglas para la exacción de cuotas

##### Artículo 35. Ejercicio económico

1. En el primer año de actividad, el ejercicio económico de la Entidad Urbanística de Conservación, comenzará el día de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradores y cesará el 31 de diciembre de ese mismo año.

2. En los restantes años, el ejercicio económico de la Entidad Urbanística de Conservación se inicia el 1 de Enero y termina el 31 de diciembre.

##### Artículo 36. Medios económicos

Las aportaciones de los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación estarán constituidas:

1. Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.

2. Por las subvenciones y donaciones que se le concedan.

##### Artículo 37. Cuotas ordinarias y extraordinarias

1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Entidad Urbanística de Conservación que se recojan en los Presupuestos anuales.

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

3. Ambas clases de cuotas serán fijadas por la Asamblea General a propuesta de la Junta Directiva.

##### Artículo 38. Subvenciones y donaciones

1. La Entidad Urbanística de Conservación podrá ser beneficiaria de subvenciones y donaciones, conforme a lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente.

2. La aceptación de donaciones condicionales por parte de la Entidad Urbanística de Conservación requerirá el acuerdo favorable de las 2/3 partes de las cuotas presentes o representadas de la Asamblea General.

##### Artículo 39. Cuantía y pago

1. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro en la Entidad Urbanística de Conservación.

2. Las cuotas resultantes se harán efectivas en el plazo y forma que determine la Asamblea General o, por delegación, la Junta Directiva. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas ordinarias se ingresarán mensualmente en la cuenta corriente que apertura la Entidad Urbanística de Conservación en la entidad financiera que se determine en la Asamblea General por acuerdo adoptado por mayoría simple de cuotas presentes o representadas. Respecto de las cuotas extraordinarias se estará a lo que se acuerde en la Asamblea General.

3. La falta de pago de tres de las cuotas ordinarias y dos ex-

traordinarias en el plazo establecido producirá los siguientes efectos:

a. Un recargo del 20% del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen durante el mes siguiente a la finalización del indicado plazo.

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

4. Los miembros morosos responderán de todos los gastos derivados de la renovación de letras o de la devolución de estas últimas, de los honorarios de los profesionales que intervengan en la reclamación de las cantidades adeudadas, y en general de todos aquellos producidos como consecuencia de la falta de liquidez de la Entidad Urbanística de Conservación ocasionada por el impago de cuotas.

#### Artículo 40. De la contabilidad

1. La Entidad Urbanística de Conservación llevará la contabilidad de la gestión en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse. Obligatoria y necesariamente la contabilidad constará, como mínimo, de Libro de ingresos, gastos y caja.

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

#### Capítulo séptimo: De los recursos administrativos contra los acuerdos de la Entidad Urbanística de Conservación

##### Artículo 41. Ejecutividad de los acuerdos

Los acuerdos de los órganos de la Entidad Urbanística de Conservación 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 constituya la garantía que se estime necesaria.

##### Artículo 42. Clases de recursos

1. Los acuerdos de la Junta Directiva 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 3 meses, transcurrido el cual sin que haya recaído resolución, se entenderá desestimada la impugnación.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por

silencio, cabe recurso de alzada ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en el plazo de un mes desde su notificación o desde que se entiendan presuntamente desestimados por silencio. El plazo para su resolución y notificación será de tres meses conforme al artículo 115.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 23 de enero.

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

#### Capítulo octavo: De la disolución y liquidación de la Entidad Urbanística de Conservación

##### Artículo 43. Disolución

1. La Entidad Urbanística de Conservación se disolverá cuando Excmo. Ayuntamiento de Córdoba se haga cargo de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos comprendidos dentro de su ámbito de actuación.

2. En todo caso, la disolución requerirá el acuerdo de la Administración actuante y no procederá la aprobación de la disolución de la Entidad Urbanística de Conservación mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes.

##### Artículo 44. Liquidación

1. Acordada válidamente la disolución de la Entidad Urbanística de Conservación, se nombrará con el acuerdo favorable de las 2/3 partes de las cuotas presentes o representadas en la Asamblea General una Comisión Liquidadora formada por cinco miembros, pertenecientes a su vez a la Entidad Urbanística de Conservación y sin perjuicio de que sean asistidos por profesionales externos, que procederá a la liquidación de aquella.

2. La liquidación estará condicionada a la satisfacción de posibles créditos de terceros así como al cobro de las cantidades de que la Entidad Urbanística de Conservación pudiera ser acreedora.

3. El patrimonio existente de la Entidad Urbanística de Conservación podrá ser repartido entre sus miembros en proporción a sus cuotas de participación o donadas a una organización sin ánimo de lucro. Esta opción será adoptada con el acuerdo favorable de las 2/3 partes de las cuotas presentes o representadas en la Asamblea General.

4. La liquidación definitiva de la Entidad Urbanística de Conservación será aprobada por la Asamblea General y la Administración actuante, y se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.