

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 8.425/2014

Rfº. PVJ / Planeamiento 4.2.1 - 23/2006

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el día 8 de octubre de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar la Iniciativa para el Establecimiento del Sistema de Compensación y Aprobar Inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la UE-1.3 del PP AL-1 "El Alamillo", presentado por propietarios de fincas incluidas en dicho ámbito que representan más del 55% (81,55%) de la superficie de dicha Unidad de Ejecución.

Segundo. Requerir al promotor para que subsane las observaciones señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento, de cuyo contenido habrá de darse traslado como motivación de la resolución, junto con las que resulten del periodo de información pública, antes de su aprobación definitiva.

Asimismo, esta aprobación inicial queda condicionada a la declaración por el consejo Rector de la G.M.U. de la pertinencia y suficiencia de las garantías presentadas para el 7 % a que se refiere el artículo 130.2 A g) de la LOUA.

Tercero. Someterlo a información pública por plazo de veinte días, publicándose el acuerdo y el texto del proyecto en el Boletín Oficial de la Provincia y notificándose personalmente a los interesados.

Cuarto. Requerir a los propietarios que no han suscrito la iniciativa 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.

Quinto. Advertir igualmente a los propietarios que no han suscrito la iniciativa 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 la Base VII de las bases de actuación.

Córdoba, a 21 de octubre de 2014. El Gerente, Fdo. Ángel Rebollo Puig.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN CORRESPONDIENTE A LA UE ALA 1.3 "EL ALAMILLO CENTRO", PERTENECIENTE AL PP. ALA "EL ALAMILLO" DEL PGOU DE CÓRDOBA

TÍTULO I

CONSIDERACIONES GENERALES

Base I. Ámbito de Ejecución y Sistema de Actuación

Las Bases de Actuación reglamentan junto con los Estatutos, el funcionamiento de la Junta de Compensación de la UE ALA 1.3

"El Alamillo Centro", perteneciente al PP. ALA "El Alamillo" del PGOU de Córdoba.

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

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

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

La adquisición de facultades urbanísticas por parte de los propietarios se rige por lo dispuesto en los artículos 50, 51 y 54 de la LOUA 7/2002.

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

Base II. Obligatoriedad

La aprobación definitiva de estas Bases de Actuación así como de los Estatutos de la Junta de Compensación por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Exmo. Ayuntamiento de Córdoba y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, supone que los miembros aceptan como norma de necesaria observancia todas las reglas y criterios previstos en ellas, quedando por tanto plenamente obligados.

La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación siempre que sea votada en Asamblea General de acuerdo con el artículo 25 de los Estatutos y previa la tramitación correspondiente, sea aprobada por la administración actuante. Dicha modificación solo podrá llevarse a cabo antes de que sea aprobado el Proyecto de Reparcelación por la Asamblea General.

Base III. Órgano de Actuación. Junta de Compensación

1. Para ejecutar la urbanización mediante el sistema de compensación se constituirá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129.1 LOUA, una Junta de Compensación. Estará integrada por un representante de la Administración actuante, los propietarios de los terrenos incluidos en la UE, y si lo estimasen estos, Empresas Urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar en las condiciones que se determinen.

2. La Junta de Compensación se regirá por sus Estatutos, que se adicionarán a las presentes bases.

3. La aprobación de las Bases por el Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de terrenos a la Junta de Compensación, que representen al menos el 50 por 100 de la superficie del Sector, supone que los miembros de éste, aceptan como normas de obligatoria observancia todas las contenidas en estas Bases y Estatutos.

4. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente, y durante un periodo de información pública tras la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta

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

b) 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 afectos a la UE.

5. Los propietarios que no opten en el tiempo legal por alguna de las alternativas anteriores, quedaran sujetos a reparcelación forzosa.

Base IV. Régimen de los Propietarios adheridos con Plenitud de Derechos y Obligaciones

Los propietarios que han promovido la presente iniciativa de compensación y los que opten por adherirse a la Junta de Compensación en idénticas condiciones, quedan obligados a abonar en metálico los costes de urbanización y de gestión propios así como a sufragar los gastos correspondientes a los propietarios que opten por la expropiación de sus terrenos, los de aquellos que elijan la reparcelación voluntaria o, los que correspondan a los expropiados forzosos.

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

Base V. Régimen de los Propietarios Sujetos a Reparcelación Voluntaria

Ostentan la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, ejerciendo su derecho a voto con sujeción a lo previsto en el artículo 25 de los Estatutos.

Las fincas aportadas por estos propietarios se valoraran con arreglo a lo dispuesto en el artículo 21 y ss. del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. No obstante lo anterior, el valor de las fincas aportadas no podrá ser menor que el fijado por los promotores de la iniciativa en la oferta de adquisición contenida en estas Bases.

El Proyecto de Reparcelación reducirá el aprovechamiento atribuible a la finca aportada del propietario acogido a reparcelación voluntaria en la proporción necesaria para cubrir la presión de gastos de urbanización así como los gastos de gestión.

El propietario que opte por la reparcelación voluntaria quedara sujeto al saldo de la cuenta de liquidación definitiva.

Base VI. Régimen de los Reparcelados Forzosos

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

En cuanto a sus derechos y obligaciones urbanísticos les será de aplicación lo dispuesto en la Base anterior para los reparcelados voluntarios.

Base VII. Oferta de Adquisición

De acuerdo con el estudio de viabilidad del Plan Parcial donde se estima una repercusión por metro cuadrado de techo de 75 eu-

ros de gastos de urbanización, cualquiera de los propietarios no promotores puede enajenar los terrenos de su propiedad a la Junta de Compensación, a razón de 30 euros por metro cuadrado de suelo originario. Sin perjuicio de que el Proyecto de Reparcelación pueda concretar definitivamente dicho precio, proyecto que será aprobado por la Asamblea General con el quórum previsto en los Estatutos.

La mera comunicación de esta opción a la administración actuante o a los promotores de la iniciativa en el domicilio que consta en los Estatutos, perfeccionará la compraventa por oferta y aceptación.

Los promotores de la iniciativa vendrán obligados a satisfacer el precio resultante con anterioridad a la aprobación por la administración actuante del proyecto de reparcelación, produciéndose por este instrumento la atribución del aprovechamiento correspondiente a la finca transmitida a favor de los miembros de la Junta de Compensación que participen en el sistema cumpliendo a metálico su liquidación.

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

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

La presente oferta tendrá validez hasta el día en que tenga lugar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Público correspondiente.

Base VIII. Oferta de Compensación de Costes de Urbanización

Los propietarios no promotores pueden manifestar su voluntad de participar en el sistema mediante la cesión de aprovechamiento a favor de la Junta de Compensación.

Los promotores de la iniciativa ofrecen compensar los gastos de urbanización previstos para el sistema incrementado en el tanto por ciento que se prevea para los gastos de gestión que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129.2 LOUA, no podrán exceder del 10% de los gastos de urbanización, valorando al efecto el terreno originario en el precio de la base precedente. Es decir, se valora el metro cuadrado de suelo originario a 30 euros metro, o lo que es lo mismo, a 222,22 euros metro cuadrado techo edificable, considerando que el aprovechamiento subjetivo del sector es de 0,135 metros cuadrados de suelo por cada metro cuadrado de suelo.

La comunicación de sujetarse a esta opción a la administración actuante o a los promotores en el domicilio societario, perfeccionará la permuta en los términos precedentes.

En estos supuestos, el Proyecto de Reparcelación atribuirá el aprovechamiento neto que corresponda mediante adjudicación de parcelas urbanizadas quedando estos propietarios libres de toda otra obligación, sin que les alcance las consecuencias de la liquidación definitiva del sistema.

Las fincas de estos propietarios quedarán libres de la afección a la carga urbanística por haberla satisfecho anticipadamente.

La presente oferta tendrá validez hasta el día en que tenga lugar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Público correspondiente.

TÍTULO II

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Base IX. Criterio de Valoración de las Fincas Aportadas

De conformidad con el artículo 102.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la

valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los propietarios, que a su vez representen al menos el 50% de los terrenos afectados por la reparcelación, los previstos por la legislación general pertinente, y, en concreto los establecidos por la nueva Ley del suelo.

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

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

La titularidad y situación de las fincas iniciales se acreditará mediante la aportación de los títulos que posean, estando los propietarios obligados a declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, si bien la omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la actuación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

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

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

Base X. Fincas a Expropiar y su Valoración

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

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

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

Base XI. Valoración de Derechos Reales distintos al de Propiedad y Derechos Personales Constituidos

La existencia de cargas o derechos reales distintos de la propiedad sobre alguna de las fincas incluidas en el ámbito, no altera su valoración como finca aportada ni la adjudicación que corresponda al propietario de la misma, pero si fuesen compatibles con el planeamiento, pasarán a gravar por subrogación real la fin-

ca o fincas adjudicadas. Cuando existiere incompatibilidad con el planeamiento, la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá su extinción, fijando la indemnización correspondiente.

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

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

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

Base XII. Valoración de Edificaciones, Obras, Plantaciones e Instalaciones que deban Demolerse

Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas y que deban deruirse por ser incompatibles con las determinaciones del Plan, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa la eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuanto 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.

La tasación de estos elementos se efectuará en el propio Proyecto de Reparcelación.

Las edificaciones e instalaciones se tasarán conforme a los criterios de valoración establecidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

En las plantaciones se tasará el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuye una valoración propia, de necesaria compensación, atendiendo su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de Proyecto.

Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deben deruirse, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio.

Base XIII. Criterios de Valoración de las Fincas Resultantes

Por disposición del artículo 100.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las fincas resultantes se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real de los mismos, no obstante, por acuerdo unánime de todos los afectados, podrán adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la Ley o al Planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de tercero.

Base XIV. Distribución de Beneficios y Cargas

1. La distribución de cargas y beneficios resultantes de la actuación urbanística de la Junta de Compensación se efectuará atendiendo a la cuota de participación que cada miembros tenga

en la entidad.

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

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

Base XV. 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 de Compensación, en proporción a la participación de cada uno en la misma de acuerdo con lo señalado en la Base anterior.

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

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

Base XVI. Momento y Criterios de Adjudicación

1. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el órgano administrativo actuante, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas, de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido reseñado en los artículos 6 y 7 del RD 1093/1997, Reglamento Hipotecario Urbanístico, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos establecidos en el artículo 137.1 de la LOUA.

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

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

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

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

Base XVII. Compensación en Metálico por Excesos y Defectos de Adjudicación

Cuando no sea posible la correspondencia entre la cuota de participación de un miembro de la Junta de Compensación y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o el exceso se compensarán en metálico. Salvo acuerdo unánime, no procederá diferencia de adjudicaciones superiores al 15% del aprovechamiento patrimonializable por cada propietario.

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

El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos será llevado a cabo por el equipo técnico y jurídico encargado de

la redacción de los Proyectos de Urbanización y reparcelación antes de las adjudicaciones. Como quiera que dicho precio medio, y las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan, son contenido necesario del Proyecto de reparcelación, la aprobación por la Asamblea General del mencionado estudio se producirá de forma implícita con la aprobación del Proyecto de Reparcelación por el mencionado órgano con la mayoría cualificada requerida para ello.

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

Base XVIII. Momento de Edificación de los Terrenos

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

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

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

Base XIX. Contratación de las Obras de Urbanización

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

En otro caso, la ejecución de las obras de urbanización se realizará por la empresa o empresas que se determine en virtud del acuerdo de la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, a través del concurso, concurso-subasta o adjudicación directa, siempre con respeto a los principios y criterios de adjudicación de la Ley de Contratos del Sector Público, siendo la Asamblea General el órgano competente para fijar el procedimiento y los criterios de participación y adjudicación de las mismas. En el caso de que el presupuesto del proyecto de urbanización supere el umbral comunitario se aplicará íntegramente la Ley de Contratos del Sector Público.

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

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

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

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

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

Base XX. Plazos y Forma de Pago de las Cuotas

Las cuotas ordinarias y extraordinarias que procedan, conforme a los Estatutos y salvo acuerdo en contrario, serán satisfechas en el plazo máximo de 15 días naturales desde que se practique el requerimiento a tal efecto por el Consejo Rector. Transcurrido este plazo entrarán en juego los efectos que establece el artículo 37 de los Estatutos.

Las cuotas no serán exigibles para aquellos propietarios que a su tiempo hubieren optado por satisfacer sus obligaciones urbanísticas mediante cesión de aprovechamiento.

Base XXI. Expropiación por Incumplimiento de Obligaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

Base XXII. Enajenación de Terrenos por la Junta de Compensación

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización e indemnización, incluso los que procedieran en concepto de justiprecio de fincas expropiadas, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles, en todo o en parte, siempre que se hubieren reservado a tal fin en el Proyecto de reparcelación.

2. El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en la Junta de Compensación, atendida la proporción de los terre-

nos adquiridos, respecto del total aportado por los miembros de la Junta.

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

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

Base XXIII. Responsabilidad de la Junta de Compensación

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

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

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

Base XXIV. Afección Real de los Terrenos

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

De acuerdo con el artículo 102.2.c) de la misma Ley y artículos 19 y 20 del Real Decreto antes citado, las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por la Administración.

No precederá la afección respecto de las parcelas resultantes que se hayan acogido a la oferta de compensación anticipada de los gastos de urbanización.

Base XXV. Conservación de la Urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento

Hasta tanto se produzca la transformación de la Junta en Entidad Urbanística de Conservación según el artículo 9 de los Estatutos y el 153 de la LOUA, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma para el pago de las cuotas de conservación que fueran necesarias. La Entidad Urbanística de Conservación habrá de constituirse con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización por parte del Excmo. Ayuntamiento.

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 guarde su superficie respecto al total

de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Junta de Compensación.

Base XXVI. Transmisión al Ayuntamiento de Terrenos y Servicios

El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de los terrenos dotaciones que han de ser objeto de cesión gratuita para su afección a los usos previstos en la Unidad de Actuación, los excesos de aprovechamiento del sector, así como la entrega del diez por ciento del aprovechamiento ya urbanizado o, en su caso, su equivalente en metálico. El abono de la compensación económica sustitutoria en metálico del 10% del aprovechamiento, se realizara previamente a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la administración Actuante se formalizará en escritura pública o en documento expedido por la misma, con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos y la cesión de obras e instalaciones se reflejara en actas que suscribirá con la Junta de Compensación.

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

PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN UE ALA 1.3 "EL ALAMILLO CENTRO", PERTENECIENTE AL PP. ALA "EL ALAMILLO" DEL PGOU DE CÓRDOBA

INTRODUCCIÓN

Se realiza el presente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, para establecimiento de la iniciativa del Sistema de Compensación por encargo de los promotores de la UE ALA 1.3 "El Alamillo Centro", la Asociación de Propietarios "El Alamillo Centro"; encomendado al equipo redactor compuesto por don José Luis Rubio Priego, Arquitecto y don Fernando Lozano Pérez, Abogado.

Asimismo al equipo redactor le han sido encomendados los trabajos consistentes en la constitución de la Junta de Compensación, redacción del Proyecto de Reparcelación y redacción del Proyecto de Urbanización, por los citados promotores, propietarios todos ellos de los terrenos que conforman la UE ALA 1.3.

TÍTULO 1. PLAN LEGÍTIMANTE Y JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 1.º

1. El ámbito de la Unidad de Actuación de la Junta de Compensación, lo constituye el área territorial comprendida en el Plan Parcial ALA "El Alamillo", del PGOU de Córdoba UE ALA 1.3, y en el desarrollara la parte correspondiente del Plan Parcial de Ordenación, mediante el Sistema de Compensación, regulado en la vigente Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el Reglamento de Gestión Urbanística, para lo cual se redacta el presente Proyecto de Bases y Estatutos, para la regulación de la ejecución de las obras de urbanización, y la distribución entre los miembros de los beneficios y cargas de la urbanización del ámbito.

2. Con amparo en dicho planeamiento los titulares de suelo comprendido en el perímetro de la UE ALA 1.3 se constituyen en Junta de Compensación con el fin de proceder por sí a su ejecución y garantizar la plena equidistribución de beneficios y cargas,

todo ello conforme a la normativa vigente de aplicación: Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística; por lo establecido en los presentes Estatutos y Bases de Actuación y supletoriamente por la Ley de Sociedades Anónimas.

Artículo 2.º

La presente Junta de Compensación toma por nombre el de UE ALA 1.3 "El Alamillo Centro" del PGOU de Córdoba.

Artículo 3.º

El domicilio de la Junta de Compensación queda fijado en calle La Bodega número 8, 1º Derecha, CP 14008, de Córdoba.

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

Artículo 4.º

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

Artículo 5.º

La Junta de compensación de la UE ALA 1.3 "El Alamillo Centro" podrá celebrar todos los contratos y asumir todas las obligaciones que sean natural consecuencia de su función de ejecución del planeamiento y, por tanto, podrá adquirir bienes o terrenos, permutarlos, enajenarlos o reivindicarlos, ejecutar obras, interponer recursos y ejercitar acciones. Además, sin necesidad de ostentar la condición de propietaria, tendrá facultades fiduciarias de disposición de los terrenos a ella aportados sin más limitación que las contenidas en los presentes Estatutos.

Artículo 6.º

La Junta de Compensación de la UE ALA 1.3 "El Alamillo Centro" extiende sus competencias en exclusiva a la unidad de ejecución de la que recibe el nombre que es la que pretende desarrollar. Su ámbito de actuación se circunscribe por lo tanto, al suelo comprendido dentro de la UE ALA 1.3 "El Alamillo Centro".

Artículo 7.º

La Junta de Compensación, tiene por fin la ejecución jurídica y material de la UE ALA 1.3 "El Alamillo Centro", a través del sistema de compensación regulado en la legislación vigente de aplicación, y en consecuencia la urbanización de los terrenos comprendidos en dicha unidad de ejecución, la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios de suelo comprendidos en el ámbito de la misma y en su caso la intervención de los propietarios de suelo exteriores a tal unidad destinados a sistemas generales que hayan de hacer efectivos sus derechos en la misma.

A tal efecto se formulará el correspondiente Proyecto de Urbanización, por los técnicos competentes, una vez aprobado el mismo se procederá a redactar el Proyecto de Reparcelación, la Junta ejecutará en su consecuencia por sí las obras de urbanización correspondientes y cederá finalmente a la Administración las obras de urbanización y dotaciones previstas por el Plan. En consecuencia, se constituye la Junta con las siguientes finalidades:

1. Redactar e impulsar la tramitación de los Proyectos de urbanización y Reparcelación según lo establecido en la LOUA 7/2002, de 17 de diciembre, RD 3288/1978, Reglamento de Gestión Urbanística; Ley del Suelo de 2008 y resto de legislación aplicable.

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

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

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

5. La cesión gratuita al Ayuntamiento de Córdoba de los viales, equipamientos y demás dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el Plan y Proyecto de Urbanización. Ceder al Ayuntamiento de Córdoba el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito ya urbanizado y en su caso, los excesos si los hubiere.

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

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

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

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

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

Artículo 8.º

La Junta de Compensación de la UE ALA 1.3 "El Alamillo Centro", ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba que tendrá el carácter de Administración actuante.

En el Ejercicio de su labor de control y fiscalización corresponde al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba:

a) Dictaminar favorablemente y someter al órgano competente para que este, en el plazo de un mes, propuesta de aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensa-

ción, por contar ya con la adhesión de propietarios que representen más del cincuenta por ciento (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.p.3 LOUA, con la advertencia a los mismos de que el sistema continuara en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación respecto de los propietarios que no efectúen opción alguna dentro del plazo concedido.

b) A su tiempo la aprobación definitiva de la iniciativa junto con los presentes Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, publicando el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y notificándolo individualmente a todos los propietarios afectados, haciendo saber a los que no hubieran ejercitado opción alguna que les será de aplicación el régimen de la reparcelación forzosa.

c) Designar un representante de la Administración actuante en la Junta de Compensación, el cual formara parte de la Asamblea General y, en su caso, del Consejo Rector, con voz pero sin voto.

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) El ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de Compensación respecto de los terrenos de los propietarios que así lo hubieran solicitado en el periodo de información pública, así como, a solicitud de la Junta de Compensación, de los pertenecientes a quienes incumplan sus obligaciones en los casos que legalmente resulte procedente.

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

g) Tramitar e informar el Proyecto de Reparcelación conforme a lo dispuesto en el artículo 101 LOUA.

h) La resolución de los recursos de alzada formulados contra los acuerdos de la Junta de Compensación.

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

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

k) En general cuantas otras atribuciones resulten de aplicar el ordenamiento vigente.

Artículo 9.º

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

Conseguido el objeto y fines de la Junta de Compensación, esta se transformara en una Entidad Urbanística de Conservación, por determinarlo así el Planeamiento. A tal efecto la Entidad de Conservación se registrará por lo establecido en el artículo 153 LOUA y por el Reglamento de Gestión Urbanística, quedando los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación obligados a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, todo ello mediante su mencionada transformación en Entidad Urbanística de Conservación (Según lo establecido en el Plan General de Ordenación urbana de Córdoba), hasta tanto esto se pro-

duce, la Junta de Compensación tendrá la obligación de asumir la conservación y mantenimiento de la urbanización. Debiendo de constituirse la citada Entidad Urbanística de Conservación con carácter previo a la recepción de las obras por parte de la administración actuante, no procediendo su recepción en el caso de que no se haya constituido previamente la Entidad Urbanística de Conservación.

Artículo 10.º Proyecto de Reparcelación

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

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

TÍTULO 2. COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 11.º

Forman parte de la Junta de Compensación de la UE ALA 1.3 "El Alamillo Centro", todos los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de la citada unidad de ejecución, nombrados en la Introducción de los presentes Estatutos y cuyas circunstancias personales constan en el Acta inicial que se adjunta, así como el Representante que el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba designe, como administración actuante y a la cual corresponde la tutela de la Junta de Compensación y sus actividades.

Las personas físicas o jurídicas que sean propietarias de las fincas comprendidas en la unidad de ejecución o propietarias de sistemas generales adscritos que expresen su voluntad de integrarse a la Junta de Compensación mediante posterior adhesión durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial y antes de la aprobación definitiva por la Gerencia Municipal de Urbanismos del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, en los términos del artículo 129.3 LOUA.

También cabra la incorporación en la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación o bien, mediante posterior escritura unilateral de adhesión en el plazo establecido en el artículo 18 de los Estatutos, y en todo caso antes de que la Junta de Compensación adquiera personalidad Jurídica.

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

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

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

Si existieren titularidades indivisas de fincas, los comuneros designarán una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efec-

to se señale, lo nombrará el órgano actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones hasta tanto los interesados no designen otro.

Artículo 12.º

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

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

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

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

Artículo 13.º

La titularidad y superficie de los terrenos de los distintos propietarios incorporados a la Junta se acredita mediante título suficiente inscrito o pendiente de inscripción incluidos en la unidad de ejecución.

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

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

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

La transmisión de la propiedad de los terrenos sitos en el ámbito de la UE ALA 1.3 "El Alamillo Centro" que han sido aportados a la Junta por sus respectivos propietarios, en cualquiera de las formas y momentos permitidos por la ley producirá la subrogación real en cuantos derechos y obligaciones correspondieran al anterior titular.

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

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

Artículo 14.º

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

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

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

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

Artículo 15.º Opciones de los Propietarios. Participación en la Gestión del Sistema

Los propietarios, hayan o no suscrito la iniciativa, que aporten sus fincas originarias deben 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, según el artículo 130.2 A a) de la LOUA, en el caso de que se opte por esta última opción se estará a lo dispuesto en la Base VIII.

No participar en la gestión del sistema y solicitar la expropiación de sus terrenos según lo establecido en los artículos 130.2 A b) y 129.3.b) de la LOUA.

Los propietarios que no hubieran 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.

Las opciones anteriores se ejercerán durante el periodo de información pública, tras la aprobación inicial de estos Estatutos y Bases de Actuación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129.3 a) de la LOUA.

Aquellos propietarios que no hubieran efectuado opción alguna dentro del periodo de información pública, quedarán sujetos al régimen de reparcelación forzosa sin más trámites.

Artículo 16.º Reparcelados Forzosos

Los propietarios cuyas fincas sean objeto de reparcelación forzosa por haber omitido en tiempo legal la opción a que se refiere el artículo 129.3 LOUA no obtendrán la cualidad de miembros de la Junta de Compensación si bien tendrán derecho a deliberar y formular alegaciones al proyecto de reparcelación por el mismo periodo fijado reglamentariamente para los propietarios asociados, sin perjuicio de los derechos que les asisten como interesados en orden a formular recursos contra los actos administrativos que les afecten.

Los reparcelados forzosos podrán compensar los costes de urbanización que le correspondan con aprovechamiento para lo cual este se les valorará al mismo precio de la oferta de adquisición de terrenos para los propietarios no promotores y de acuerdo con la Base VII.

Artículo 17.º

La cuota de participación de los miembros de la Junta de Compensación sobre el total de la Unidad de Ejecución consistirá en

el porcentaje que corresponda al total de superficie de su propiedad, con independencia de la calificación o usos que tenga asignados. La cuota definitiva será la que corresponda una vez oportunamente aprobado el Proyecto de Reparcelación.

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

Artículo 18.º Acto Constituyente

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

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

Los propietarios que no otorgaren la escritura de constitución, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión en el plazo que al efecto señale la Asamblea Constitutiva, que no podrá ser superior a dos meses, y en todo caso, antes de que adquiera personalidad jurídica la Junta de Compensación. Transcurrido dicho término, los propietarios no incorporados voluntariamente quedarán sometidos al régimen de reparcelación forzosa salvo que hubieren solicitado la expropiación forzosa en el plazo a que se refiere el artículo 129.3 de la LOUA.

CONTENIDO DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN

La escritura de constitución comprenderá como mínimo los siguientes extremos:

1. Relación de los propietarios y, en su caso, empresa urbanizadora.
2. Relación de las fincas de que son titulares.
3. Personas designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.
4. Acuerdo de constitución.

APROBACIÓN DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN

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

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

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

Artículo 19.º

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

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

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

naturaleza asamblearia.

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

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

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

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

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

Artículo 20.º

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

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

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

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

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

En particular, al pago de sus cuotas de urbanización y cualesquiera otros gastos le sean girados y a realizarlo en el plazo previsto en la oportuna comunicación.

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

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

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

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

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

Las demás obligaciones contenidas en los presentes Estatutos,

la legislación urbanística y sus Reglamentos Ejecutivos, tanto autonómicos como estatales que sean de aplicación supletoria, y del planeamiento urbanístico aplicable.

TÍTULO 3. ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 21.º

Son órganos de Junta de Compensación de la UE ALA 1.3 "El Alamillo Centro" todos ellos compuestos por personas físicas, los siguientes:

- La Asamblea general de propietarios.
- El Consejo Rector.
- El Presidente.
- El Vicepresidente.
- El Gerente.
- El Secretario.

Artículo 22.º Asamblea General y Reuniones de la misma

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

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

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

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

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

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

Con independencia del carácter de la Junta a celebrar todos los asuntos se debatirán y votarán por el orden en que estuviesen relacionados en el orden del día. No obstante lo anterior, el Presidente puede alterar el orden de los temas, o retirar un asunto del

mismo cuando su aprobación exija una mayoría especial y ésta no pueda obtenerse en el momento previsto inicialmente en el orden del día.

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

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

-Requisitos de la Convocatoria de Asamblea General

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

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

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

Artículo 23.º Constitución de la Asamblea General

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

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

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

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

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

Artículo 24.º Facultades de la Asamblea General

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

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

Nombramiento y cese de los miembros del Consejo Rector.

Formulación y aprobación del proyecto de reparcelación y del Proyecto de Urbanización.

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

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

Acordar la distribución de beneficios y pérdidas.

Acordar la incorporación de un agente urbanizador.

Acordar la constitución de garantías que puedan ser exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones con-

traídas por la Junta de Compensación.

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

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

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

Artículo 25.º Régimen de Adopción de Acuerdos por la Asamblea General

El Presidente del Consejo Rector, y en caso de ausencia el Vicepresidente, presidirá la asamblea y dirigirá los debates. Actuará como Secretario el que lo sea del consejo Rector.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas, presentes o representadas; salvo que se trate de los siguientes asuntos, que requerirán para su aprobación una mayoría cualificada consistente en el voto favorable de los miembros que representen al menos el 50% de la superficie de la unidad de ejecución:

1. Modificación de las Bases de Actuación y los Estatutos.

2. Aprobación del Proyecto de Reparcelación en el ámbito de la Junta de Compensación.

3. Incorporación del urbanizador a la Junta de Compensación.

4. Aprobación de servidumbres prediales y derechos personales incompatibles con el planeamiento. Contratación de créditos o préstamos.

5. Enajenación y gravámenes en terrenos.

6. Aprobación de los criterios de valoración de las fincas resultantes y de los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.

7. Designación del contratista urbanizador y contratación de obras.

8. Acordar la disolución de la Junta de Compensación que solo podrá tener lugar una vez cumplido el objeto social.

Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por Asamblea General, sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes. 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.

Para la adopción de los acuerdos relativos a la valoración de bienes y derechos se requiere la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez, representen al menos el 50% de los terrenos afectados por la reparcelación.

Artículo 26.º Presidencia y Secretaría de la Asamblea General

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 27.º Actas de las Sesiones de los Órganos de la Junta

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

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

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

Artículo 28.º Consejo Rector. Composición

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

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

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

cesarias para tratar y decidir los asuntos que conforme a los presentes Estatutos competen al Consejo.

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

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

La duración del cargo será indefinida.

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

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

Artículo 29.º Funciones del Consejo Rector

Corresponde al Consejo Rector:

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

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

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

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

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

La administración económica de la Junta de Compensación.

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

Encargar el Proyecto de reparcelación.

Adjudicar las obras de urbanización.

Enajenar terrenos.

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

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

Artículo 30.º Convocatoria del Consejo Rector

El Consejo Rector se reunirá a convocatoria de su Presidente o a petición de un tercio de sus miembros o cuando lo solicite el representante de la Administración. Las reuniones se realizarán preferentemente de lunes a viernes y en horario laboral (8 a 15 horas).

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

Si la urgencia del asunto a tratar lo requiriese, podrá convocarse, por cualquier medio eficaz y fehaciente, para que se celebre inmediatamente, pero, en este caso, para la validez de los acuer-

dos será necesario que asistan a la reunión la mitad más uno de sus miembros, salvo que se refiera a la adopción de medidas provisionales, en cuyo caso bastará la asistencia de dos de sus miembros.

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

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple, en caso de empate el Presidente tendrá voto dirimente.

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

Artículo 31.º Actas del Consejo

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

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

Artículo 32.º Publicidad de los Acuerdos del Consejo

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

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

Artículo 33.º El Presidente. Funciones

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

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

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

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

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

Artículo 34.º El Vicepresidente. Funciones

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

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

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

sus funciones.

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

Artículo 35.º El Secretario. Nombramiento y Funciones

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

Son funciones del Secretario:

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

2. Levantar Acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente debidamente diligenciado.

3. Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

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

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

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

7. Custodiar los documentos de la Junta de Compensación.

Artículo 36.º El Gerente. Nombramiento y Funciones

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

Funciones:

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

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

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

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

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

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

TÍTULO 4. PRESUPUESTOS, CONTABILIDAD Y RECURSOS ECONÓMICOS

Artículo 37.º

El ejercicio económico coincidirá en el año natural. Corresponde al Consejo Rector, una vez concluido cada ejercicio, la elaboración y posterior presentación a la Asamblea General Ordinaria de la correspondiente memoria, el balance de situación y la cuenta de gastos e ingresos.

La Junta de Compensación de la UE ALA 1.3 "El Alamillo Centro" llevará los libros de contabilidad exigidos con carácter general por las leyes mercantiles a fin de dotarse de la información oportuna y la necesaria transparencia de sus operaciones económicas y cuentas. La Junta de Compensación podrá concertar con cualquier clase de empresa o profesional cualificado la llevanza externa de su contabilidad.

Artículo 38.º

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

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

ción.

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

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

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

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

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

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

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

-Otros ingresos permitidos por la Ley.

Artículo 39.º

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

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

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

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

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

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

Artículo 40.º Gestión de Fondos

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

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

Artículo 41.º De la Contabilidad

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

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

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

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

Artículo 42.º

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

La modificación de los Estatutos, que podrá producirse a través del mismo procedimiento seguido para su adopción inicial, requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante. Los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, habrán de constar en el Registro.

Artículo 43.º

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

Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en el plazo de 15 días 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.

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

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

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

TÍTULO 6. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 44.º Responsabilidad de la Junta de Compensación y sus Miembros

1. La responsabilidad de los miembros de la Junta de Compen-

sación ante ésta y las consecuencias de su incumplimiento, así como la de la Junta y sus miembros ante la Administración actuante, se producirá en los términos regulados en los artículos 181 a 183 RGU, cuyo contenido se da por reproducido en estos Estatutos.

2. El incumplimiento por la Junta de Compensación de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de compensación, conforme a lo dispuesto en el artículo 109 LOUA y 183 RGU.

Artículo 45.º Acciones Sumarias de Retener o Recobrar la Tenencia o la Posesión

Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover demandas en las que se pretenda la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de las fincas o derechos afectados, según dispone el artículo 250 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, frente a las resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento establecido en los presentes Estatutos. Tampoco procederá cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el Plan que se ejecute.

Artículo 46.º Disolución

1. Una vez cumplido el objetivo señalado en el artículo 5 de los Estatutos, el objeto del Consejo de Administración propondrá a la

Asamblea General Extraordinaria, convocada al efecto, la disolución de la Entidad, quedando facultado para realizar las operaciones procedentes para ello.

A tal efecto, se redactará la cuenta de liquidación definitiva que será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el Proyecto de Reparcelación.

2. Para anticipar la disolución será necesario que todos los asociados se subroguen individualmente, en proporción a sus respectivas participaciones, en los compromisos de todo género que determine el órgano tutelar y que haya recaído acuerdo en la Asamblea General.

3. En todo caso la disolución requerirá para su efectividad la aprobación del Órgano bajo cuyo control actúa la Entidad.

4. No sería necesario acuerdo de disolución adoptado en Asamblea General cuando la disolución de la Junta de Compensación sea consecuencia de acuerdo de la Administración actuante ordenando el cambio de sistema, conllevando dicho acuerdo la extinción de la Junta de Compensación.

Artículo 47.º Liquidación

Cuando se acuerde la disolución tendrá lugar la liquidación de la Junta de Compensación.

La Asamblea General procederá a realizar un inventario de bienes y derechos así como un balance.

El patrimonio que pueda existir se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la entidad.