

ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION

JUNTA DE COMPENSACION

PLAN PARCIAL

R-5.1

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.
La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020

Código seguro verificación (CSV) 6EE4 DF5B D7AC 2A6B 9AD8



6EE4DF5BD7AC2A6B9AD8

**PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN
PARCIAL R-5.1 DEL PGOU DE PUENTE GENIL, CÓRDOBA.**

CAPÍTULO I

-Disposiciones Generales-

Art. 1.º Denominación

1. Con la denominación de “Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial R-5.1 Entidad Urbanística colaboradora del Ilmo. Ayuntamiento de Puente Genil”_se constituye una Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2.- La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo L.O.U.A.), en el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, y por lo dispuesto en los presentes Estatutos y Bases de Actuación y, con carácter supletorio por lo dispuesto para las sociedades anónimas en el Texto Refundo de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Art. 2.º Domicilio.

1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Avda. de la Estación 13-15 2º Dcha. 14500 Puente Genil –Córdoba-.

2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar dentro de la misma localidad por acuerdo de la mayoría simple de la Asamblea General, el cual deberá ser notificado al Ilmo. Ayuntamiento de Puente Genil para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 3.º Objeto.

El objeto de la Junta de Compensación consiste en la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial R-5.1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Puente

1

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.

La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020

Código seguro verificación (CSV) 6EE4 DF5B D7AC 2A6B 9AD8



6EE4DF5BD7AC2A6B9AD8

Genil (Córdoba), que comprende la distribución justa de beneficios y cargas mediante el correspondiente proyecto de reparcelación y la ejecución de las obras de urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

Art. 4.º Fines.

1. Además de los establecidos por la normativa urbanística, serán fines primordiales de la Junta de Compensación que se enuncian a título indicativo que no limitativo, los siguientes:

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

B) Solicitar del Órgano actuante la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, tanto respecto a los propietarios que no se incorporen a la misma como de los que incumplan sus obligaciones, en los términos señalados en las Bases de actuación, así como la reparcelación forzosa de aquellos que no hubieran efectuado alguna de las opciones que establece el artículo 129.3 Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA nº 154 de 31 de Diciembre de 2.002) en adelante LOUA.

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

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

E) Ceder al Ilustrísimo Ayuntamiento de Puente Genil las obras de urbanización, instalaciones, servicios y dotaciones, cuya ejecución estuviera prevista en el Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, según el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice el 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio.

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



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

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

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

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

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

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

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

N) Redactar e impulsar los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA, Reglamento de Gestión Urbanística, en los Estatutos y en las Bases de Actuación.

O) Solicitar al Ilustrísimo Ayuntamiento de Puente Genil el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

P) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según estos Estatutos, la LOUA y demás disposiciones aplicables.

Art. 5.º Proyecto de Reparcelación.

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



el Ilustrísimo Ayuntamiento de Puente Genil, constituirá título para la adjudicación de los terrenos.

Art. 6º Duración y Ejercicio Económico

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

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

CAPÍTULO II

-Del Organo Urbanístico bajo cuya tutela se actúa-

Art. 7º Órgano urbanístico de control.

1.La Junta de Compensación desarrollará su actividad y ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Ilustre Ayuntamiento de Puente Genil que tendrá carácter de Administración actuante .

2. En el ejercicio de la función de control y fiscalización corresponde al Ilustre Ayuntamiento de Puente Genil:

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



- A su tiempo, proponer al órgano municipal competente la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, publicándolo en el B.O.P. y notificándolo individualmente a los propietarios afectados, haciendo saber a los que no hubieren ejercitado opción alguna que les será de aplicación el régimen de reparcelación forzosa.
- Designar su representante en la Junta de Compensación en el acto de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, conforme al artículo 162.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Ejercitar la facultad expropiatoria, en beneficio de la Junta, en los casos previstos en estos Estatutos.
- Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Entidad.
- Resolver los recursos contra los acuerdos de los órganos de la Junta.
- Aprobar los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación así como, en su caso, las modificaciones y complementos de los mismos.
- 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.
- Proteger la legalidad urbanística de la Unidad de Ejecución y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.
- Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- Tramitar e informar el Proyecto de Reparcelación conforme a lo dispuesto en el art. 101 LOUA.
- Acordar la recepción de las obras en los términos de los arts. 153 y 154 LOUA.
- Y , en general cuantas otras atribuciones resulten de aplicar el ordenamiento vigente.

-CAPÍTULO III-

-De los miembros de la Junta-

Art. 8.º Miembros de la Junta de Compensación.

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.

La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020

Código seguro verificación (CSV) 6EE4 DF5B D7AC 2A6B 9AD8



6EE4DF5BD7AC2A6B9AD8

- La Junta de Compensación quedará compuesta por las siguientes personas o entidades:
 - a) La personas físicas o jurídicas, propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos que voluntariamente se incorporen a ella.
 - b) Cualquier Entidad pública titular de bienes incluidos en el ámbito de actuación que generen derecho a aprovechamiento, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y sea o no promotora de la Junta.
 - c) El representante del Ilustrísimo Ayuntamiento de Puente Genil en su calidad de representante de la Administración Urbanística actuante, en la de titular de intereses municipales, para el supuesto de que el derecho al 10% del aprovechamiento ya urbanizado se haga efectivo en terrenos.

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

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

Art.9 Clases de miembros

Los miembros de la Junta de Compensación serán fundadores o adheridos, en atención al momento de su ingreso, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones, y sin que las condiciones o requisitos para la incorporación a

6

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.

La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020

Código seguro verificación (CSV) 6EE4 DF5B D7AC 2A6B 9AD8



6EE4DF5BD7AC2A6B9AD8

aquella sea más gravosa para unos que para otros propietarios, en virtud de los preceptuado en el artículo 166.e) del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 10 Miembros Fundadores

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

Art. 11 Miembros adheridos

1. Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que sean titulares de fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución y que, no habiendo participado en la iniciativa, expresen su voluntad de integrarse en la Junta:
 - a) Dentro de los 20 días siguientes a la notificación personal del acuerdo de aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
 - b) Antes de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica.
2. La incorporación se solicitará, directamente a la Junta de Compensación o a través del Ilustrísimo Ayuntamiento de Puente Genil, haciendo constar expresamente la adhesión a la iniciativa urbanística formulada para la ejecución del planeamiento, Estatutos y Bases de Actuación y restantes documentos aportados con la misma, debiendo aportarse la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante junto con la documentación acreditativa del dominio y cargas sobre aquellas fincas y, en su caso, de la representación ostentada. A los efectos de la adhesión a la Junta de Compensación que, por sí misma, no comporta ni prejuzga reconocimiento de derechos a efectos del Proyecto de Reparcelación, podrá presentarse certificación del Registro de la Propiedad, del catastro o de cualquier otro Registro Público en el que conste el dominio, el título público o privado de propiedad y, en su defecto, cualquier otro medio que, a criterio de quien lo aporta, sirva para fundamentar la titularidad sobre la finca.
3. Transcurrido el último plazo de incorporación a la Junta los propietarios no adheridos quedarán excluidos de la misma a todos los efectos y sus fincas sujetas a expropiación

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.

La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020

Código seguro verificación (CSV) 6EE4 DF5B D7AC 2A6B 9AD8



6EE4DF5BD7AC2A6B9AD8

o reparcelación forzosa conforme a lo dispuesto en los artículos 135 de la LOUA y 168.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. A la finca o fincas que se encontrasen en esta situación le serán de aplicación, en el proyecto de reparcelación, las reglas contenidas en el art. 10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Artículo 12º Titularidades especiales

1. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no se designare representante en el plazo que al efecto señale la Junta, será nombrado por ésta con aprobación municipal. Esta misma regla se aplicará cuando la situación de cotitularidad se produzca respecto a fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación.
2. En el supuesto de concurrir cualquier derecho real limitativo de dominio sobre una finca, o de la existencia de un arrendamiento sobre la misma, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a su propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente.
3. En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenezcan a distintas personas, la cualidad de miembro de la Junta se reconocerá al nudo propietario sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente. Serán de cuenta del nudo propietario las cuotas ordinarias o extraordinarias que establezca la Asamblea General o, por su delegación, el Consejo de Administración por razón de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución sobre los que recaiga la nuda propiedad. De incumplirse esta obligación por el nudo propietario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hecho por el usufructuario. De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados, o si el nudo propietario incumpliere las demás obligaciones que le incumben, la Junta podrá optar entre

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.
La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020



exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones o instar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

4. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar estarán representadas en la Junta por quienes ostenten la representación leal de los mismos.
5. De acuerdo con lo establecido por el artículo 101 LOUA, los titulares de cargas o gravámenes inscritos serán debidamente notificados del proyecto de reparcelación que se elabore, al objeto de que puedan formular cuantas alegaciones consideren convenientes durante el período de deliberación establecido en dicho precepto normativo.

Art. 13. Incorporación de empresas urbanizadoras.

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.
2. La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la empresa de los compromisos que al respecto se establezcan y la adopción del acuerdo con el quórum establecido en el artículo 17 de estos Estatutos.
3. Para la validez de la incorporación de la empresa urbanizadora será preciso además que la misma garantice su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.
4. Para la valoración de la aportación de la empresa urbanizadora y de las adjudicaciones a su favor se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.
5. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona, conforme al artículo 166 f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 14.º Transmisión de la titularidad.

1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo, según lo establecido en la LOUA.



2. Los miembros de la Junta podrán enajenar sus terrenos, y la correlativa cuota de participación en la Junta, con las siguientes condiciones y efectos:
 - a) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia.
 - b) El adquirente por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y obligaciones vinculadas a la participación enajenada, aunque no se hubiera hecho expresa mención de ello en el título de transmisión.
 - c) La condición de miembro de la Junta es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.
3. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Entidad, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas.
4. La Junta de Compensación podrá gravar y enajenar los terrenos adquiridos por expropiación para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, previo acuerdo adoptado por la Asamblea General con el quórum previsto por el art. 22.2 de estos Estatutos. El adquirente quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.
5. El aprovechamiento urbanístico que adquiera la Junta por causa de expropiación, por reparcelación forzosa o por provenir de aquellos propietarios que opten por satisfacer sus cargas mediante entrega de aprovechamiento, tendrá como destinatarios únicos a los propietarios que satisfagan en dinero sus obligaciones, los cuales acrecerán tal aprovechamiento en proporción a sus respectivos derechos originarios.

-CAPÍTULO IV-

-De la Constitución de la Junta de Compensación-

Art. 15.º Acto de Constitución.

10

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.

La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020

Código seguro verificación (CSV) 6EE4 DF5B D7AC 2A6B 9AD8



6EE4DF5BD7AC2A6B9AD8

1. Una vez aprobado definitivamente por el Ilustre Ayuntamiento los Estatutos y las Bases de Actuación se procederá a la constitución de la Junta de Compensación que se realizará en Escritura Pública.
2. Conforme a lo previsto en el artículo 163.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Ilustrísimo Ayuntamiento de Puente Genil requerirá a los interesados para la constitución de la Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública dentro del plazo que al efecto se señale en el propio requerimiento.
3. Los promotores de la Junta de Compensación, mediante carta certificada remitida con una antelación mínima de 10 días hábiles respecto a la fecha prevista para la constitución, convocarán a todos los propietarios con identidad y domicilios conocidos, expresando el objeto de la convocatoria y el orden del día de la sesión constitutiva de la Junta de Compensación. Asimismo lo notificarán al Órgano Urbanístico de Control. El acto de otorgamiento tendrá el carácter de Asamblea Fundacional, quedando la Junta válidamente constituida con la concurrencia, personal o representada, de propietarios titulares de terrenos que representen más del 50 por ciento de la superficie total de la Unidad de Ejecución.
4. La sesión de constitución de la Junta será presidida por el socio promotor que se designe al efecto, haciendo de secretario la persona que con este objeto se designe en la sesión, la cual levantará acta de todo lo actuado y acordado en ella, salvo que la Asamblea se celebre en presencia notarial, en cuyo caso dará fe el funcionario público.

-CAPÍTULO IV-

De los derechos y obligaciones de los junteros

Art. 19.º Cuotas sociales.

1. La participación de los junteros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrán definidos por la cuota o porcentaje que sobre el total a cada uno corresponda.



2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad del plan de actuación.

3. La propiedad se acreditará por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite éste.

4. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo a lo establecido al efecto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado se hará cargo de la cuota atribuida. En el supuesto de no declararse alguna carga, o que las declaraciones no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieren resultar en el momento de la equidistribución serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de la finca de resultado que le correspondan.

6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectado por el Proyecto de Reparcelación; no influirá en el coeficiente de participación de los junteros y se satisfacen con cargo al Proyecto de Urbanización.

7. En el supuesto de la incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los junteros, asignándose la cuota correspondiente a la Empresa Urbanizadora incorporada en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del sector.

Art. 20.º Derechos de los junteros.

1. Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

A) Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad, y las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea, en función de sus aportaciones, y de la cuota de Patrimonio común en su caso sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico y en estos Estatutos.

B) Concurrir personalmente o mediante representante debidamente acreditado, a las reuniones de la Asamblea e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

B) Asistir, presentes o representados con poder suficiente o expresa delegación escrita para cada reunión, a la Asamblea General y deliberar y votar sobre los asuntos de que ésta



conozca, así como ser electores o elegibles para todos los cargos de gobierno y administración de la Junta.

El derecho de voto se ejercerá atribuyendo a cada asociado tantos votos como cuotas de participación ostente por su respectiva aportación. Para el cálculo de los votos, se tomará la proporción porcentual de participación de cada propietario en el total aprovechamiento urbanístico de la Unidad.

C) Participar, como elector o candidato en la designación del Presidente, Vicepresidente, vocal y Secretario.

D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones establecidas en los presentes Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.

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

F) Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos los presentes Estatutos.

G) Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación.

H) Percibir los beneficios que resulten de la venta de terrenos por la Junta cuando se haya acordado dicha enajenación, así como participar en los beneficios que, por cualquier otra causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Junta; y todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de esta última (art. 177 del Reglamento de Gestión Urbanística).

I) Presentar proposiciones y sugerencias.

J) Satisfacer las cuotas de urbanización totalmente o parcialmente mediante cesión a la Junta de parte de su terreno o cuota en la proporción establecida en las Bases de Actuación, o en aquella otra valoración de tipo general que la Junta pueda acordar.

K) Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Disposiciones legales aplicables.

2. Los propietarios no adheridos que se encuentren en la situación jurídica de reparcelación forzosa, tendrán derecho a deliberar y formular alegaciones respecto del Proyecto de Reparcelación y otro tanto en el expediente de liquidación definitiva, y a



formular los recursos administrativos y jurisdiccionales que derivan de su condición de interesado en estos expedientes.

Art. 21.º Obligaciones de los junteros.

1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

B) Poner a disposición de la Junta en el plazo de un mes, a partir de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad, y en su caso, si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas, gravámenes, así como, la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, acompañando los contratos o documentación existente. En todo caso, la Junta de Compensación, interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.

C) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

D) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.

E) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, tales como los ocasionados por el funcionamiento de la Junta, honorarios por redacción de los instrumentos de planeamiento que procedan y de los Estatutos y Bases de actuación de la Entidad, de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación y, en general todos los que originen el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto la Asamblea General fijará las cuotas que sean precisas .

F) Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.

G) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación.

H) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, públicas, etc. resultante del planeamiento urbanístico y en el Proyecto de Reparcelación.

I) Designar en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.

La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020

Código seguro verificación (CSV) 6EE4 DF5B D7AC 2A6B 9AD8



6EE4DF5BD7AC2A6B9AD8

estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos, verificando dicha designación –en caso de no existir acuerdo entre los interesados– el Presidente, a favor necesariamente de uno de los copropietarios.

J) Notificar con un mes de antelación a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración, o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.

K) Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.

L) Los demás que se deriven de los Estatutos, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.

2. El incumplimiento de deberes con el alcance definido en las Bases adjuntas, legitima a la Junta para promover la expropiación.

-CAPÍTULO V-

-De los Órganos de la Junta de Compensación-

Art. 22.ºEnumeración

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

a)-La Asamblea General.

b)- Consejo Rector.

c)- El Presidente.

d)- El Vicepresidente

e)- El Secretario.

A)-DE LA ASAMBLEA GENERAL

15

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.

La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020

Código seguro verificación (CSV) 6EE4 DF5B D7AC 2A6B 9AD8



6EE4DF5BD7AC2A6B9AD8

Art.23º La Asamblea General.

1. La Asamblea General, constituida con arreglo a estos Estatutos, es el órgano supremo de la Junta. Es presidida por el Presidente, y está compuesto por todos los junteros, y el representante de la Administración actuante, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados al cumplimiento de sus acuerdos todos los miembros, incluidos los disidentes y los ausentes, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercitar.

2. Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

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

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

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

4. Con carácter extraordinario, podrá reunirse cuando lo estime oportuno el Presidente, o cuando lo soliciten por escrito los junteros que representen al menos el 20% de las cuotas definidas en el artículo 19 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar. En este último supuesto la Asamblea deberá celebrarse dentro de los siguientes 30 días naturales desde la presentación de la solicitud en la Secretaría de la Junta de Compensación. Si el Presidente no la convocara en el plazo señalado, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento para que éste la curse.

5. La Asamblea como órgano supremo de decisión, tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia para el cumplimiento del objeto y fines de la Junta. Serán atribuciones de la Asamblea:

- A) Aprobación de la memoria de actuación.
- B) Aprobación de las cuentas y balances del ejercicio anterior.
- C) Aprobación del Programa de actuación del ejercicio siguiente.



D) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, excepto el representante del Órgano Urbanístico de Control.

E) La modificación de los Estatutos y Bases de actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior.

F) La imposición de las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste.

G) Disponer el cese del Presidente o Secretario, y el nombramiento de quienes hubieran de sustituirles, hasta la inmediata renovación reglamentaria.

H) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.

I) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

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

K) Resolver la incorporación de Empresas Urbanizadoras, o en otro caso, determinar la empresa o empresas que ejecutarán las obras de urbanización o incluso acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarias de la misma.

L) Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.

M) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el Capítulo VIII de estos Estatutos.

N) Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta.

Ñ) Acordar la retribución en su caso, del Presidente o Secretario.

O) Encomendar y aprobar el Proyecto de Reparcelación, el de urbanización y tramitar su aprobación administrativa.

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

Q) Si no fuere constituido el Consejo Rector y hasta tanto lo fuese, las enumeradas en el art.29 como facultades del Consejo Rector.

Q) Cuantas sean precisas para la gestión común y no sean atribuidas a otro órgano de la Junta.

Art. 24.º Convocatoria de la Asamblea



1. Derecho de Asistencia. Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas, los representantes de las personas jurídicas en quienes concurren la calidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante de la Administración.

Igualmente podrán asistir para aspectos informativos que puedan interesar, los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente el Presidente de la Junta quienes, en tal caso, intervendrán con voz pero sin voto.

2. Convocatoria.

A). Las reuniones de la Asamblea, tanto Ordinarias como Extraordinarias, serán convocadas por el Presidente o el Secretario de la Junta de Compensación por correo certificado con acuse de recibo, burofax, o cualquier medio del que exista constancia, a los miembros de la Junta, con antelación cuanto menos a ocho días naturales a la fecha en que hayan de celebrarse.

B). La convocatoria señalará lugar, día y hora de la primera reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea. En caso de no existir el quórum necesario, en la convocatoria se señalará la segunda reunión, que podrá celebrarse con un intervalo de 30 minutos.

C). La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria expresará el lugar en que estará a disposición de los junteros, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

D). No podrán ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare su urgencia por mayoría de las cuotas de asistencia que a su vez representen al menos el 50% de las de participación en la Junta.

Art. 25.º Constitución.

1. La Asamblea General, tanto ordinario como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación, que representen al menos el 50% del total de las cuotas de participación.

2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de los asistentes a la misma y las cuotas de participación representadas.



3. Los junteros habrán de asistir personalmente o representados por la persona que designen por escrito y para cada reunión. Las personas jurídicas deberán designar una sola persona en su representación.

4. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los junteros, y el representante de la Administración y por unanimidad acuerdan celebrar la Asamblea, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

Art. 26.º Régimen de sesiones.

1. El Presidente –o quien reglamentariamente le sustituya– presidirá la Asamblea, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación si procediere.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas y serán inmediatamente ejecutivos.

Igualmente será necesario el voto favorable de la mayoría simple de los miembros de la Junta para la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Para acordar la disolución de la Junta, el voto favorable de los miembros que representen más del 50% de las cuotas de participación.

3. 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.

Art. 27.º Reajuste de cuotas.

Si a consecuencia de la incorporación de Empresas Urbanizadoras, o por virtud de aportaciones en terrenos o expropiaciones que hayan tenido que efectuarse, o después de practicada la reparcelación y como resultado de las compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan, previo acuerdo aprobatorio del Órgano Urbanístico de control, a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los junteros de la Junta de Compensación.

Art. 28.º Actas y Certificaciones.



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

2. Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea con la firma de todos los asistentes o bien posteriormente en el plazo que se señale, por medio del Presidente, el Secretario de la Junta de Compensación y un juntero asistente a la propia Asamblea. Asimismo cabrá posponer su aprobación para la siguiente reunión.

3. Dichas actas figurarán en el Libro correspondiente o en folios numerados correlativamente o con medios informáticos constatables, pudiendo solicitar los Junteros o los órganos urbanísticos competentes la expedición de certificaciones del contenido del Libro de Actas, las cuales serán firmadas por el Secretario, con el visto bueno del Presidente.

4. En el plazo de 10 días desde la fecha en que se adopten, se notificarán a todos los miembros de la Junta los acuerdos de la Asamblea General en los términos establecidos en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

B) DEL CONSEJO RECTOR

Art. 29º Composición y carácter.

1.- Si fuere necesario, por acuerdo de la Asamblea General por mayoría de cuotas, podrá constituirse un Consejo Rector con los miembros y cargos que la misma designe. En tal caso el Consejo Rector será el representante permanente de la Asamblea y el órgano



ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta y está investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la Entidad.

2.- Estará formado como mínimo por un Presidente, un Vicepresidente, y un Secretario elegidos por la Asamblea General, además de por el representante del Ayuntamiento en calidad de administración actuante, que junto con el Secretario tendrá voz pero no voto.

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

Art. 30º Duración del cargo de Consejero.

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

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

Art.31º Facultades del Consejo.

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

Son de su competencia los actos siguientes:

- a)-Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General.
- b)-La administración económica de la Junta.
- c)-Contratar y convenir los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las funciones de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.



- d)-Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- e)-Ejercitar cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea , bien con carácter temporal o indefinido.
- f)-Cualquiera otra facultad de gobierno y administración.

Art.32º Reuniones del Consejo Rector

- 1.- Las reuniones del Consejo se celebrarán cuando el Presidente lo estime oportuno o cuando lo soliciten, por lo menos, dos de sus miembros o el representante de la Administración actuante.
- 2.- La convocatoria la hará el Secretario por carta certificada con 5 días de antelación a la fecha en la que haya de celebrarse, figurando en la misma día, hora y lugar así como el correspondiente orden del día.
- 3.- El Consejo se considerará válidamente constituido cuando el número de consejeros presentes sea al menos de dos o más. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, si bien se podrá delegar en alguno de los restantes miembros por escrito y para cada reunión.
- 4.- Se entenderá válidamente constituido el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los Consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo.
- 5.- En cada reunión del Consejo, cada Consejero tiene derecho a un voto. En caso de empate dirime el del Presidente.
- 6.- Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las actuaciones y recursos que sean procedentes.

C) DEL PRESIDENTE

Art. 33.º Nombramiento.

El Presidente será designado por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación.

Art. 34.º Duración del cargo.



1. El nombramiento del Presidente, tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea. E incluso podrá ser elegido indefinidamente.

2. Si la Asamblea acordase su cese, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona que hubiere de sustituirle hasta la renovación inmediata del mismo.

Art. 35.º Competencia.

El Presidente, junto con el Vicepresidente, y el Secretario son los responsables de la ejecución de los acuerdos de la Asamblea, y como tales le corresponde al Presidente las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, debiendo, en aquellos casos que la urgencia obligase a adoptar una resolución previa a la celebración de la Asamblea someter al conocimiento y ratificación de la misma dichos asuntos.

Art. 36.º Funciones.

1. Serán funciones del Presidente.

A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.

B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y del Consejo Rector pudiendo otorgar poderes a favor de abogados y procuradores para el ejercicio de dicha representación judicial y extrajudicial.

C) Autorizar las Actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

D) En la forma que la Asamblea o el Consejo lo determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes, y de ahorro en toda clase de Bancos o instituciones de Crédito y de Ahorro, disponer de esas cuentas, si bien para ello precisará la concurrencia de otra firma de uno de dos miembros que designe la Junta de Compensación a tal efecto, conjuntamente con la suya, firmar la correspondencia, recibos y resguardos, librar, endosar y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio, y en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas, por la actividad de la Junta de Compensación.

E) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea.



F) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea o por el Consejo Rector, específicamente, tendrá las siguientes funciones:

-Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la memoria y cuantas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea.

-Proponer a la Asamblea el presupuesto anual de ingresos y gastos, y a plicarlo en la medida de lo correspondiente.

-Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.

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

-Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.

-Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, banco de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.

-Proponer a la Asamblea las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.

-Fijar las cantidades para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacer, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.

-Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquéllos.

-Proponer a la Asamblea el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los junteros dicho cambio, mediante carta certificada.

-Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen a favor de la Junta de Compensación.

D) DEL VICEPRESIDENTE

Art. 37º. Nombramiento.

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

Art. 38º. Funciones.

24

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.

La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020

Código seguro verificación (CSV) 6EE4 DF5B D7AC 2A6B 9AD8



6EE4DF5BD7AC2A6B9AD8

Son funciones del Vicepresidente:

- Ejercitar todas las facultades que corresponden al Presidente en el caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste.
- Sustituir al Presidente en los casos en que éste le delegue sus funciones.

E) DEL SECRETARIO

Art. 39.º Nombramiento.

El Secretario será designado por la Asamblea y su nombramiento tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, o por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso. No será preciso que sea socio, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto.

Art. 40.º Funciones.

Serán funciones del Secretario:

- A) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea.
- B) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea con el visto bueno del Presidente.
- C) Expedir certificaciones con el visto bueno del presidente.
- D) Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea.
- E) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los junteros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.
- F) Notificar a los miembros de la Junta los acuerdos de la Asamblea, cuando por su naturaleza o entidad proceda.
- G) Ejercitar las acciones correspondientes para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros que hayan sido declarados formalmente incursos en mora, instando la vía de apremio y, en su caso, la expropiación.

Art. 41.º Sustitución.

25

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.
La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020

Código seguro verificación (CSV) 6EE4 DF5B D7AC 2A6B 9AD8



6EE4DF5BD7AC2A6B9AD8

El cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por la persona que la Asamblea designe, pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

-CAPÍTULO VI-
-Del Régimen Económico-

Art. 42.º Ingresos de la Junta de Compensación.

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones iniciales de los junteros.
- B) Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por los junteros con carácter ordinario o extraordinario.
- C) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- D) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- E) Las rentas y los productos de su patrimonio.
- F) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de los fines urbanísticos.

Art.43º. Aportación de los terrenos y derechos.

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

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

3.Cuando exista discordancia entre los títulos y la realidad físico-jurídica de alguna finca, los interesados aportarán los datos catastrales y los documentos y pruebas necesarios y si, a pesar de ello, existe discrepancia sobre la propiedad de un terreno o parte de él por ser litigioso, por doble inmatriculación u otras circunstancias, se considerará perteneciente por



iguales partes a los propietarios discrepantes hasta tanto no se resuelva por acuerdo o resolución judicial.

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

Art. 44. Gastos de la Junta de Compensación.

Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

A) Promoción de la actuación urbanística.

B) Ejecución de las obras de urbanización.

C) Abono de honorarios profesionales, y administrativos.

D) Justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.

E) Indemnizaciones que deban satisfacerse por derechos que deban extinguirse con cargo al Proyecto de Urbanización.

F) Remuneraciones o dietas del Presidente y Secretario en la cuantía que acuerde la Asamblea, en su caso.

G) Cuantas vengan exigidas por la administración y en cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Art.45º. Cuotas ordinarias y extraordinarias.

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

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

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

Art. 46º. Cuantía y pago.



1. El Presidente, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados por la Junta, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 19 de estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores, y sustituible en la cesión de terrenos en la forma y condiciones fijadas en estos Estatutos y en las Bases adjuntas.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los junteros se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo de la Asamblea, acordando el pago y transcurrido dicho plazo, el juntero que no haya ingresado podrá ser sancionado, mediante acuerdo de la Asamblea, con un recargo del diez por ciento de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de un mes a contar del requerimiento de pago que por la Asamblea se le practique.

4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la Junta de Compensación a través del Secretario, procederá contra el socio moroso por vía de apremio sobre la finca afectada, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento, con el consiguiente recargo del 20%.

5. También se podrá utilizar la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento siendo beneficiaria la Junta, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

6. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el juntero moroso queda en suspenso del derecho de voto, a no ser que hubiese impugnado judicialmente las cuentas o a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

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



Art.47º De los gastos anticipados.

1.Todos los gastos que se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta podrán ser reclamados por los mismos al resto de los propietarios siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía y el objeto del trabajo ante la Asamblea General. En caso de impago se estará a lo dispuesto en el artículo 46º de los presentes Estatutos.

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

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

Art.48º De la contabilidad.

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

2.Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de Libro de Ingresos, Gastos , Caja y cualesquiera otros que sean exigibles conforme a la legislación tributaria.

3.La contabilidad estará a cargo de la persona designada por el Presidente , la cual actuará bajo la inspección del Secretario o del miembro del Consejo rector designado para la custodia de fondos y en todo caso del Presidente.

Art. 49.º Actuación.

La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad, y eficacia, mediante la prestación personal de sus componentes, salvo

29

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.

La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020

Código seguro verificación (CSV) 6EE4 DF5B D7AC 2A6B 9AD8



6EE4DF5BD7AC2A6B9AD8

que fuese demasiado onerosa para los que ostente cargos sociales, en cuyo supuesto, el Presidente acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea.

Art. 50.º De las garantías económicas.

Se habrá de establecer garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferior en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

-CAPÍTULO VII-
-Del Régimen Jurídico-

Art. 51.º Vigencia de los Estatutos.

1. Los presentes estatutos una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras serán vinculantes para la Administración, y los miembros de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea se acuerde, requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Art. 52.º Ejecutoriedad.

1. Los actos y acuerdos de los Órganos de la Junta serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos. Y no se suspenderán en caso de impugnación. No obstante el órgano que deba resolver el recurso podrá acordar la suspensión siempre que constituya la garantía que se estime necesaria.

Art. 53.º Ejercicio de acciones.



Para el ejercicio por los junteros de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo 54 de estos Estatutos.

Art. 54.º Recursos administrativos.

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

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá interponerse recurso de alzada ante el Ilmo. Ayuntamiento de Puente Genil, el cual deberá interponerse en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la celebración de la Asamblea por el caso de asociado asistente a la misma, o a partir del día siguiente a su notificación para aquellos que no hayan asistido a la reunión. La resolución del recurso de alzada por el Ilustre Ayuntamiento de Puente Genil o su desestimación presunta por el transcurso del plazo de tres meses sin que se notifique su resolución expresa, dejará expedita la vía jurisdiccional. Sin embargo, si el recurso se hubiera interpuesto contra un acto de desestimación presunta de la Asamblea General, se entenderá el recurso estimado si llegado el plazo de resolución de éste, el Ilustrísimo Ayuntamiento de Puente Genil no hubiera dictado resolución expresa sobre el mismo.

3. No podrán impugnar los acuerdos quienes hubiesen votado a favor del mismo por sí o por medio de representante.

Art. 55.º Responsabilidad de la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación será directamente responsable de la Urbanización completa de la Unidad de Actuación frente a los Órganos Urbanísticos.

El patrimonio del miembro de la Junta, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y en consecuencia, los junteros responden de las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado al coeficiente que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto de patrimonio de cada uno de los miembros.



-CAPÍTULO VIII-
-De la disolución de la Junta de Compensación-

Art. 56.º Causas de la disolución.

1. La disolución de la Junta de Compensación se ajustará al artículo 30 del Reglamento de Gestión Urbanística y sólo podrá efectuarse una vez que se hayan suscrito con el Órgano urbanístico de control las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias, y se hayan cumplido las demás obligaciones de la Junta de Compensación.
2. La solicitud de disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General, una vez que se hayan cumplido los fines señalados en el artículo 4 de estos Estatutos.
3. El Consejo Rector estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Art. 57.º Liquidación.

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

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

3.- En la liquidación de la actuación se estará a lo previsto en el art. 128 de la L.O.U.A.

Art. 58.º Destino del patrimonio común.

El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los junteros en proporción a su participación en la Junta, en su caso se enajenarán los



terrenos o derechos, distribuyéndose el metálico por el Consejo o el liquidador, si a éste se atribuyeran las funciones de liquidación, por la Asamblea. Los propietarios reparcelados, por opción o forzosos, serán parte en el expediente de liquidación definitiva con plenitud de derechos y obligaciones.

Art. 59.º Cumplimiento de los requisitos del artículo 130 de la LOUA.

1. Opciones de los propietarios frente a la iniciativa de compensación:

1.1 Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito que no hayan promovido la iniciativa de compensación que ha dado origen el procedimiento, podrán optar entre las siguientes alternativa:

- Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de compensación con plenitud de derechos y obligaciones, abonando los costes de urbanización y gestión propios, así como la cuota que les corresponda en los costes correspondientes a los expropiados y a los reparcelados por opción y forzosos.
- Participar mediante adhesión a la Junta con abono en metálico de los costes de urbanización y gestión propios, exclusivamente.
- Incorporarse a la Junta de Compensación haciendo constar su voluntad de satisfacer los costes de urbanización y gestión mediante aportación de parte del aprovechamiento lucrativo o de las fincas resultantes que deban serle adjudicadas y según liquidación que se practicará conforme a las presentes bases.
- No participar en la gestión del sistema y solicitar la expropiación de su propiedad siendo en este caso beneficiaria la Junta de Compensación.

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



- 1.3 Los propietarios que no opten en tiempo legal por alguna de las alternativas anteriores, quedarán sujetos al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.
2. Régimen de los propietarios adheridos con plenitud de derechos y obligaciones:
 - 2.1 Los propietarios que han promovido la presente iniciativa de compensación y los que opten por adherirse a la Junta en idénticas condiciones, quedan obligados a abonar en dinero los costes de urbanización y de gestión propios así como a sufragar los gastos correspondientes a los propietarios que opten por la venta o expropiación de sus terrenos y los correspondientes a los reparcelados por opción o forzosos.
 - 2.2 Quienes se hallen en esta situación acrecerán su aprovechamiento en proporción a la superficie de su finca aportada, incorporando el aprovechamiento correspondiente a las fincas adquiridas o expropiadas por voluntad de sus propietarios, el que proceda de la compensación de gastos de urbanización y gestión a reparcelados por opción o forzosos y el que tenga origen en la expropiación forzosa.
 3. Régimen de los propietarios sujetos voluntariamente a reparcelación (Reparcelados por opción):
 - 3.1 Ostenta la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, ejerciendo su derecho a voto con sujeción a lo previsto para el mismo en los Estatutos.
 - 3.2 Las fincas aportadas por estos propietarios se valorarán con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana . No obstante lo anterior, el valor de las fincas aportadas no podrá ser menor que el fijado por los promotores de la iniciativa en la oferta de adquisición contenida en estas Bases.
 - 3.3 El Proyecto de Reparcelación reducirá el aprovechamiento atribuible a la finca aportada del propietario acogido a esta modalidad en la proporción necesaria para cubrir la previsión de gastos de urbanización incrementado en un cinco por ciento (5 %) por gastos de gestión.



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

4. Régimen de reparcelados forzosos:

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

4.2 En cuanto a la efectividad y liquidación de sus derechos y obligaciones urbanísticas les será de aplicación lo dispuesto en el estatuto anterior.

5. Oferta de adquisición:

5.1 Cualquiera de los propietarios no promotores del sistema puede enajenar los terrenos de su propiedad a la Junta de Compensación a razón de 2,42 € por metro cuadrado de suelo originario.

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

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

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



- 5.5 Los propietarios que acepten la oferta no quedarán sujetos a la liquidación definitiva.
- 5.6 La presente oferta tendrá validez hasta el día en que tenga lugar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Público correspondiente, sin perjuicio de ulteriores acuerdos.

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.
La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020

Código seguro verificación (CSV) 6EE4 DF5B D7AC 2A6B 9AD8



6EE4DF5BD7AC2A6B9AD8

ANEXO I

RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE TERRENOS INCLUIDOS DENTRO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR R-5.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PUENTE GENIL.

PROPIETARIOS
ALJONOS DE PROMOCIONES S.L. - DESARROLLOS INMOBILIARIOS LUCENA 2003 S.L.
AYTO DE PUENTE GENIL
SOLEDAD RIVAS COSANO
PROYECTOS DE ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE INMUEBLES S.L.

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.

La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020

Código seguro verificación (CSV) 6EE4 DF5B D7AC 2A6B 9AD8



6EE4DF5BD7AC2A6B9AD8

ANEXO II

PRESUPUESTO ESTIMADO DE GASTOS DE URBANIZACIÓN

584.671,37 €

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.
La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020

Código seguro verificación (CSV) 6EE4 DF5B D7AC 2A6B 9AD8



6EE4DF5BD7AC2A6B9AD8

ANEXO III

IMPORTE DE LAS GARANTÍAS ECONÓMICAS PARA EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS:

40.926,99 €

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.
La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020

Código seguro verificación (CSV) 6EE4 DF5B D7AC 2A6B 9AD8



6EE4DF5BD7AC2A6B9AD8

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE
ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL R-5.1**

- BASE 1ª:** ÁMBITO TERRITORIAL
- BASE 2ª:** FINALIDAD DE LAS BASES
- BASE 3ª:** LAS BASES COMO TÉCNICA REDISTRIBUTIVA
- BASE 4ª:** OPCIONES DE LOS PROPIETARIOS FRENTE A LA INICIATIVA DE COMPENSACIÓN
- BASE 5ª:** OBLIGATORIEDAD
- BASE 6ª:** CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS Y CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.
- BASE 7ª:** VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS, SERVIDUMBRE PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS.
- BASE 8ª:** VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE.
- BASE 9ª:** CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS.
- BASE 10ª:** CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- BASE 11ª:** COSTES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.
- BASE 12ª:** PLAZOS Y FORMA DE PAGO DE CUOTAS.
- BASE 13ª:** EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.
- BASE 14ª:** ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA.
- BASE 15ª:** RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.
- BASE 16ª:** AFECCIÓN REAL DE LOS TERRENOS.
- BASE 17ª:** CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.
- BASE 18ª:** DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.
- BASE 19ª:** CUANTÍA Y FORMA DE LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES.
- BASE 20ª:** MOMENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.
- BASE 21ª:** COMPENSACIÓN A METÁLICO EN LA ADJUDICACIÓN.
- BASE 22ª:** MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.
- BASE 23ª:** CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN HASTA SU ENTREGA AL AYUNTAMIENTO.
- BASE 24ª:** TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS
- BASE 25ª:** CAPACIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
- BASE 26ª:** OFERTA DE ADQUISICIÓN A LOS PROPIETARIOS QUE NO HAYAN SUSCRITO LA INICIATIVA DE LOS TERRENOS DE SU TITULARIDAD.
- BASE 27ª:** OFERTA DE COMPENSACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN MEDIANTE CESIÓN DE TERRENOS EDIFICABLES, APLICÁNDOLES IGUALMENTE A LOS PROPIETARIOS QUE PUEDAN QUEDAR SUJETOS A REPARCELACIÓN FORZOSA

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.
La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020



PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL R-5.1

-BASE 1ª-
-AMBITO TERRITORIAL

Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial R-5.1. Coincidiendo su ámbito territorial con el establecido en el mencionado Plan Parcial.

La gestión urbanística y la ejecución de la urbanización de la unidad de actuación por el Sistema de Compensación, se ajustará a las determinaciones de la Ley 7/2002, DE 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.), y que regirá supletoriamente en lo no previsto en las presentes bases.

-BASE 2ª-
-FINALIDAD DE LAS BASES

La finalidad es la de reglamentar la incorporación de los miembros a la Junta, establecer los criterios de valoración de las fincas aportadas y la de resultado, promover la ejecución de la obra urbanizadora y proceder a la liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello contemplando al Ilustre Ayuntamiento de Puente Genil como órgano de fiscalización y a la vez como miembro propietario de suelo y receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

-BASE 3ª-
-LAS BASES COMO TÉCNICA REDISTRIBUTIVA-

1º. La función de estas Bases, como técnica de reparto de beneficios y cargas, es la de contener un conjunto de normas que permitan, en el marco de la técnica reparcelatoria regulada en los Artº 100 y ss de la LOUA, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de las aportaciones y adjudicaciones y su distribución equitativa.

2º Para ello, una vez aprobadas estas Bases y en desarrollo de ellas, se formulará un proyecto de reparcelación, con el contenido que señala el articulado de los Estatutos de la Junta y conforme dispone el Art. 136 de la LOUA, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de los títulos para la adjudicación de los terrenos.

3º. De acuerdo con la L.O.U.A. al Ilmo. Ayuntamiento de Puente Genil le corresponde el 10% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución ya urbanizado.

BASE 4ª-
-OPCIONES DE LOS PROPIETARIOS FRENTE A LA INICIATIVA DE COMPENSACIÓN-

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.
La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020



1º. Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito que no hayan promovido la incoativa de la compensación que ha dado origen al procedimiento, podrán optar por las siguientes alternativas:

a.- Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación con plenitud de derechos y obligaciones, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan, así como la cuota en los costes correspondientes a los expropiados y a los re parcelados por opción o forzosos.

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, haciendo constar su voluntad de optar entre uno u otro.

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 Unidad de Ejecución.

2º Los propietarios no promotores que no lo hubieren hecho con anterioridad habrán de manifestar su elección durante el periodo de información pública de los Estatutos y Bases de Actuación, y en todo caso, antes de la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas.

3º.- Los propietarios que no opten en el tiempo legal por alguna de las alternativas anteriores quedaran sujetos a reparcelación forzosa y carecerán de la condición de miembros de la Junta de Compensación.

-BASE 5ª-
-OBLIGATORIEDAD-

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

2º. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación siempre que sea aprobada en Asamblea General por miembros que representen, al menos, dos tercios de las cuotas de participación en la Junta y, previa la tramitación correspondiente, sea aprobada por el Ilustre Ayuntamiento de Puente Genil. Dicha modificación sólo podrá llevarse a cabo antes de que sea aprobado el Proyecto de Reparcelación por la Asamblea General.

-BASE 6ª-

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.

La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020



- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS Y CUOTAS DE PARTICIPACIÓN -

1º Los terrenos incluidos en la delimitación de la unidad de actuación, y a efectos de su aportación a la Junta de Compensación, se valorarán proporcionalmente a la superficie aportada, una vez deducida de la superficie total la que corresponda al 10% del aprovechamiento que por imperativo legal corresponde a la Administración actuante y la superficie correspondiente a los excesos de aprovechamiento.

2º Las superficies computables se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad o del Catastro o, en su defecto, mediante el título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada un croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como el recibo justificativo del pago de Impuesto de Bienes Inmuebles, certificación de estar la finca catastrada a su nombre.

3º.- En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad del terreno, de parte de él o señalamiento de lindes se estará a lo dispuesto en el Artº 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el Artº 10 del RD 1093/1997, de 1 de Julio.

-BASE 7ª-

-VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS-

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

2º. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir se estará a lo previsto en el artículo 12 del RD 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

3º. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la extinción de las servidumbres prediales y de los derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución. Las indemnizaciones correspondientes a estos conceptos se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

4º. Los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas se valorarán, a los efectos de su modificación o extinción, según proceda, con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y en

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.
La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020



particular, a los artículos 24 a 27 y 85 de la Ley de Expropiación Forzosa y 25 a 47 y 101 a 103 de su Reglamento;

subsidiariamente, según las normas de Derecho Civil o Administrativo que regule la institución, y en su defecto, por las establecidas para los impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados.

Ello no obstante, la Asamblea General podrá acordar la aplicación de otros criterios que deberán sufrir el trámite de modificación estatutaria.

-BASE 8ª-

-VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE-

1º. Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas, y que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo al Proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

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

3º. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio Proyecto de Reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa, siendo órgano expropiante el Ayuntamiento y beneficiaria la Junta de Compensación.

4º. El valor de las edificaciones se determinará en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor; de acuerdo con lo prevenido a este respecto en el Real Decreto 7/2015 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

5º. En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendiendo al valor agrícola y en base al criterio de reposición

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

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



8º. Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban derruirse, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio.

-BASE 9ª-

-CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS-

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

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

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

-BASE 10ª-

-CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN-

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

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

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

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



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

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

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

-BASE 11ª-

-COSTES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN-

1º. Los propietarios estarán obligados a soportar el coste de la ejecución de la urbanización. Se considerarán incluidos en el coste de la urbanización:

a) El coste de las obras de urbanización, y de demolición de las construcciones existentes.

b) El coste de proyectos y dirección técnica.

c) Las indemnizaciones por destrucción o inutilización de bienes o instalaciones.

d) Los intereses de capitales a invertir.

e) Cualquier otro que la Junta determine.

Las obras de urbanización realizadas que puedan conservarse y sean conformes al planeamiento vigente y al Proyecto de Urbanización se valorarán a tenor del coste que representa su no ejecución por la empresa urbanizadora, disminuido por la amortización o demérito sufrido por el uso y antigüedad, valorado por los técnicos que elaboren el Proyecto de Urbanización, tomando como base los costes unitarios reales del referido proyecto a ejecutar.

-BASE 12ª-

-PLAZOS Y FORMA DE PAGO DE CUOTAS-

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

2º. Transcurrido este plazo entrarán a juego los efectos que establece el número 46 de los Estatutos.

3º. El pago se hará normalmente en metálico pero por acuerdo con el obligado que se apruebe en Asamblea General, podrá sustituirse por la aportación de industria, o por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas.



4º. La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta contemplada en el número anterior, implica que ella o el futuro adquirente de éstos, en su caso, acrediten la superficie correspondiente aportada, a resulta de la actuación de la Junta, en tanto que el transmitente sólo es partícipe por el terreno que retenga.

-BASE 13ª-

-EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES-

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

a)- El impago de cuotas a la Junta transcurrido el plazo de pago voluntario a que alude el artículo 43 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna otra cuota.

b)- En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 22 de los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

2º. No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el apartado anterior hasta que haya transcurrido el plazo establecido en el requerimiento de pago efectuado por el órgano competente de la Junta. Para la práctica de este último, se tendrá en cuenta lo previsto en la Ley 39/2015.

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

4º. Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo señalado en la Base 6ª.

-BASE 14ª-

-ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA-

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

2º. El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que



corresponderían al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.

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

4º. En el caso de enajenación de terrenos como gravar fincas será necesario el oportuno acuerdo de la Asamblea General, en el cual incluso se podrá fijar el precio de venta.

-BASE 15ª-

-RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN-

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

2º. En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en el Real Decreto 7/2015 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, si bien la Junta podrá repercutir el importe de la multa cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

3º. Según lo dispuesto den el Artº 153 LOUA, la Junta será responsable de las obras hasta su recepción en las condiciones previstas en el Artº 154 LOUA.

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

-BASE 16ª-

-AFECCIÓN REAL DE LOS TERRENOS-

1º. De acuerdo con lo previsto en la L.O.U.A., los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en la Unidad de Ejecución.

2º. 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 del órgano actuante una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento.

-BASE 17º-

-CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES-

1º. Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privado, adjudicables a los miembros de la Junta, se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real de los mismos.

Las parcelas con aprovechamiento lucrativo se valoraran en proporción a sus respectivas superficies.

No obstante lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados, pueden adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la Ley o al Planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

-BASE 18ª-

-DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS-

1º. La distribución de beneficios, cargas o pérdidas resultantes de la actuación urbanística de la Junta de Compensación, se hará atendiendo a la participación que cada miembro tenga en la entidad.

2º. La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras, que participarán en la forma indicada en la Base 10ª, y salvo la excepción que la misma recoge en su último número.

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

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

5º. En cuanto a la aportación de dichas cuotas futuras por los adquirentes de solares no aportantes de terrenos, se estará a lo señalado en el número 3º de la Base 14ª.

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.

La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020

Código seguro verificación (CSV) 6EE4 DF5B D7AC 2A6B 9AD8



6EE4DF5BD7AC2A6B9AD8

-BASE 19ª-

-CUANTÍA Y FORMA DE LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES-

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

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

-BASE 20ª-

-MOMENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN-

1º. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecha por el órgano administrativo actuante y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido reseñado en el art. 113 del Reglamento de Gestión, según lo establecido en los artículos 6 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos que establece el art. 137 de la L.O.U.A.

2º. En la formulación del Proyecto de Reparcelación se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán a favor de quien reúna ambos o por el orden de su enumeración, en otro caso:

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

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

3º. Al estar obligados los miembros de la Junta a subvenir al pago de los costes de urbanización de todo el terreno ordenado por el planeamiento, la adjudicación de finca urbanizada no modifica en absoluto dicha obligación, por lo que subsiste la afección real prevista en la Base 16º, hasta su cancelación.

-BASE 21ª-

-COMPENSACIÓN A METÁLICO EN LA ADJUDICACIÓN-

1º. Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o el exceso se compensarán en metálico, salvo lo determinado en el punto 4 de estas bases.



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

3º. El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General antes de las adjudicaciones y se reflejarán en el Proyecto de Reparcelación las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.

4º. Todos los miembros de la Junta, sea cual fuere su participación, tendrán derecho a la adjudicación de al menos una parcela mínima edificable, siempre y cuando dichos miembros estuvieren dispuestos a compensar en metálico el defecto.

5º. A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución a empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación de dinero, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación in natura, determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total.

-BASE 22ª-
-MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS-

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

2º. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución podrán solicitar licencia de edificación y construir, si se obtiene ésta, antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos de conformidad con lo dispuesto en el art. 54.3 y siguientes de la L.O.U.A.:

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

b)- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

c)- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar siendo preceptiva la formalización de aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecución.

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



3º. En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta la edificación de algún terreno por cuenta de la misma y aunque ello no está 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.

4º. No se permitirá la ocupación ni se otorgará licencia municipal a tal fin, de los edificios hasta que no está realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos y estén en condiciones de funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios de suministro de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado y demás que fueran precisos.

-BASE 23ª-

-CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN HASTA SU ENTREGA AL AYUNTAMIENTO-

1º. La Junta de Compensación se responsabilizará de la ejecución de las obras de urbanización de conformidad al Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

2º. La Junta de Compensación se hará cargo de la conservación de los servicios urbanísticos sólo hasta el momento en que se perfeccione su cesión al Ilustre Ayuntamiento de Puente Genil. Tal cesión puede efectuarse de forma parcial, o por fases de obra realizada.

3º. Los gastos de conservación que estén a cargo de la Junta de Compensación, se distribuirán en proporción al derecho de cada uno de los propietarios.

-BASE 24ª-

-TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS-

1º.- El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el Plan, así como los de concreción de 10 % del aprovechamiento, urbanizados.

2º.- La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicables se efectuará por la Junta de Compensación a favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta.

La cesión a la que se alude anteriormente puede referirse a una parte de la unidad de actuación aún cuando no se haya completado la urbanización de este ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable. Y ello en virtud de lo previsto en el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.
La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020



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

-BASE 25ª-

-CAPACIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN-

La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no conllevará la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión en común.

No obstante lo establecido en el apartado anterior, la Junta de Compensación actuará como fiduciaria, con poder dispositivo de las fincas afectadas a la gestión en común, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

La Junta de Compensación podrá concertar los créditos que estime necesarios para ejecutar la acción urbanizadora con la garantía de los terrenos afectados por el Plan que se ejecute que a tal fin se reserve.

-BASE 26ª-

-OFERTA DE ADQUISICIÓN A LOS PROPIETARIOS QUE NO HAYA SUSCRITO LA INICIATIVA, DE LOS TERRENOS DE SU TITULARIDAD-

De conformidad con las previsiones del artículo 130.2,A),d) de la LOUA, por los promotores de la presente iniciativa, se formula oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa para el establecimiento del sistema, en los siguientes términos:

- Importe económico de la oferta: 2,42 €/m2 de suelo de la finca original aportada al Sector.

- Forma de pago: en metálico al momento de formalizar el documento público de transmisión.

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

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

- BASE 27ª-

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.
La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020



- OFERTA DE COMPENSACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN MEDIANTE CESIÓN DE TERRENOS EDIFICABLES, APLICÁNDOSE IGUALMENTE A LOS PROPIETARIOS QUE PUEDAN QUEDAR SUJETOS A REPARCELACIÓN FORZOSA

A los efectos del artículo 129.4 (Régimen de aportación forzosa) y 129.3.a) (Propietarios adheridos que abonan aportando terrenos) de la LOUA, el Proyecto de Reparcelación determinará, motivadamente y de conformidad con las presentes Bases, la cesión de los terrenos edificables a que haya lugar, a fin de compensar los costes de urbanización que corresponda a dichas superficies, en cuyo caso, los beneficiarios de dicha cesión asumirán los costes de urbanización correspondientes.

DILIGENCIA: EE y BB aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 03/02/2020.
La Secretaria General

Firmado por Secretaria General LOPEZ PRIETO CARMEN el 10/2/2020

Código seguro verificación (CSV) 6EE4 DF5B D7AC 2A6B 9AD8



6EE4DF5BD7AC2A6B9AD8