



NÚMERO 2024058003

Administración Local

AYUNTAMIENTO DE JUN

Administración

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y BASES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR R1 CORTIJO CAICEDO

Resolución de Alcaldía n.º 2024-0708 de fecha 12 noviembre de 2024 del Ayuntamiento de Jun por la que se aprueba definitivamente la constitución de Junta de Compensación, sus Estatutos y sus Bases de Actuación.

Visto que, con fecha 13 de noviembre de 2022, tuvo entrada la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación y constitución de la junta de compensación, presentada por los propietarios que representan más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución:

Unidad de Actuación Afectada	Plan parcial "R-1 Cortijo de Caicedo"
Instrumento de Planeamiento que desarrolla	Plan parcial

Visto que el Servicio de Urbanismo formuló su propuesta de inicio de expediente para la aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación y constitución de la junta de compensación.

Iniciado el expediente y realizada la tramitación establecida en la normativa aplicable, que ha quedado plasmada mediante la incorporación de la siguiente documentación:

Documento	Fecha/N.º
Solicitud de la persona interesada	13/10/2022
Propuesta del Servicio	23/12/2022
Providencia de Alcaldía	29/12/2022
Informe Jurídico	01/02/2022
Resolución de Alcaldía	01/02/2022
Anuncio aprobación inicial	01/12/2024
Notificación y Emplazamiento a las personas interesadas	01/12/2024
Informe de los Servicios Técnicos	16/01/2024
Escritura pública de constitución de la Junta	03/06/2024
Solicitud de la persona interesada	03/06/2024
Providencia de Alcaldía	11/11/2024
Informe-Propuesta de Resolución	11/11/2024

Visto que la aprobación definitiva corresponde a la Alcaldía conforme a lo establecido en el artículo 21.1.j) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local; se emite la siguiente

RESOLUCIÓN

«PRIMERO. Aprobar la constitución de la Junta de Compensación formalizada en la Escritura pública n.º mil cuatrocientos veintitrés (1.423), ante el Notario Álvaro E. Rodríguez Espinosa, del Ilustre Colegio de Notarios de Andalucía.

SEGUNDO. Aprobar definitivamente los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación.

TERCERO. Remitir la Resolución de la constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como un ejemplar de los Estatutos de la Junta de Compensación, para su inscripción y archivo.

CUARTO. Nombrar representante del Ayuntamiento de Jun, en la Asamblea General de la Junta de Compensación, a la persona titular de la plaza de Técnico de Urbanismo funcionario de este Ayuntamiento.

QUINTO. Solicitar al Registro de Propiedad de Granada que extienda nota marginal de afección de las fincas incluidas en la unidad de ejecución.

SEXTO. Publicar la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada a los efectos de su general conocimiento. Asimismo, estará a disposición de las personas interesadas en el tablón de anuncios y en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://ayuntamientojun.sedelectronica.es>].

SÉPTIMO. Notificar a las personas interesadas la presente Resolución con indicación de los recursos pertinentes.»

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante la Alcaldía de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

En Jun, a 25 de noviembre de 2024
La Alcaldesa Presidenta

Fdo.: María Pilar Jiménez Tortolero

TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Denominación, naturaleza y capacidad

1. Con la denominación de "JUNTA DE COMPENSACIÓN S-R1 CORTIJO CAICEDO (JUN)", se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora para el desarrollo urbanístico del Sector R1, constitutivo de una sola unidad de ejecución, por el sistema de compensación. El citado sistema fue establecido mediante Convenio Urbanístico, conforme a lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, desde la aprobación de sus estatutos por parte de la Administración Actuante y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que:

- a) Asume frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
- b) Actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.
- c) Puede recabar el auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
- d) Tiene tan amplia capacidad como requiere la consecución de sus fines, por lo que podrá realizar toda clase de actos encaminados al desarrollo del Sector por el sistema de compensación, incluida la modificación del planeamiento, y de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización aprobados, así como de cualesquiera otros instrumentos urbanísticos, la tramitación *ex novo* de los mismos, y la

práctica de las operaciones reparcelatorias y de equidistribución que procedan.

4. La constitución de la Junta de Compensación implica la unidad de sus miembros en una gestión común con solidaridad de beneficios y cargas, en proporción a la participación de cada uno de ellos en la misma.

5. La Junta de Compensación gozará de plena autonomía económica y financiera en el desarrollo de su actividad.

Artículo 2. Normativa aplicable.

1. La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos y por las Bases de Actuación, así como por la normativa contenida en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y en las disposiciones reglamentarias de aplicación.

2. Cuando los actos de la Junta no impliquen ejercicio directo de funciones públicas, les serán de aplicación las normas de derecho privado. En consecuencia, la Junta de Compensación podrá realizar con arreglo a las normas de derecho privado, y dentro de los límites y con sujeción a los presentes Estatutos y al ordenamiento jurídico vigente, a título enunciativo, toda clase de actos de administración, gestión y disposición; adquirir, enajenar, poseer, reivindicar, permutar, gravar e hipotecar todo tipo de bienes; obligarse y celebrar contratos de asistencia técnica, de prestación de servicios, de ejecución de obras de urbanización y cualquier otra naturaleza; concertar créditos; establecer y explotar obras y servicios; ejercitar acciones y excepciones e interponer recursos de toda clase.

3. En el supuesto de modificación de la legislación vigente, tanto los presentes Estatutos como las Bases de Actuación de la Junta de Compensación que los complementan, se adaptarán a la misma, sin perjuicio, en su caso, de la inmediata y directa aplicación de aquélla.

4. En todo aquello que no se encuentre regulado en los presentes Estatutos regirán, como derecho supletorio, las normas de derecho público o privado según

sea la naturaleza de la materia cuya regulación necesite integración, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4.3 del Código Civil.

Artículo 3. Domicilio

1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Granada, calle Almona del Campillo, nº 2, 5º B, sin perjuicio que las reuniones de sus órganos puedan tener lugar en el Ayuntamiento de Jun o donde se señale en la correspondiente convocatoria.

2. No obstante, el Consejo Rector podrá acordar, sin que suponga una modificación estatutaria, el traslado del domicilio a otro lugar, comunicándolo al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 4. Objeto

El objeto de la Junta de Compensación es la ejecución urbanística de la única unidad de ejecución delimitada por el Plan Parcial Sector R1 del PGOU de Jun, con solidaridad de beneficios y cargas, por los propietarios del suelo afectados, así como el desarrollo de todas las actuaciones exigidas por el sistema de compensación.

Artículo 5. Fines

1. En cumplimiento de su objeto y teniendo en consideración la existencia de Convenio urbanístico y Proyecto de Reparcelación aprobado, la Junta de Compensación desarrollará especialmente las siguientes funciones:

- La integración de los propietarios de suelo en la unidad de ejecución a fin de promover e instrumentar el cumplimiento, por parte de éstos, de los deberes de urbanísticos pendientes de cumplimiento, fundamentalmente, el de urbanizar, así como los que resulten de la modificación, en su caso, de los instrumentos urbanísticos aprobados o que se tramiten *ex novo* si procede.
- Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la potestad de reparcelación forzosa, o en su caso, expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, de los terrenos de los propietarios que no se incorporen

en tiempo oportuno a la misma, así como de aquellos que incumplan sus obligaciones.

- Aprobar y fijar las condiciones de incorporación y representación de las empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación.
- La redacción, iniciativa e impulso de la innovación del Plan Parcial aprobado, así como de la modificación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización, en su caso, o de cualquier otro instrumento urbanístico, incluso su tramitación *ex novo*.
- Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros incluidas en el Sector, sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos.
- La contratación, control y ejecución a su costa de las obras de urbanización del Sector y terrenos e infraestructuras vinculadas, en los términos y condiciones establecidos en el planeamiento vigente.
- Exigir de las empresas suministradoras el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica, salvo en la parte que corresponda a los usuarios conforme a la legislación vigente.
- La enajenación de los terrenos de propiedad de la Junta en beneficio común, cuando fuera acordada.
- Formalizar operaciones de crédito con garantía de los terrenos de propiedad de la Junta en beneficio común, cuando fuere acordada.
- Demandar a sus miembros su contribución a los gastos de la urbanización del Sector y a las indemnizaciones y demás gastos que se aprueben, de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos.
- Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta

por sus miembros, o la expropiación de los terrenos de éstos cuando proceda.

- I) Acreditar ante el Ayuntamiento el cumplimiento de los deberes de ceder, equidistribuir y urbanizar la unidad de ejecución en los plazos establecidos en el planeamiento y la iniciativa, e instar la expedición de la certificación pertinente.
 - m) La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización hasta su recepción por parte del Ayuntamiento.
 - n) La cesión efectiva al Ayuntamiento de los terrenos dotacionales de dominio público una vez urbanizados, así como las obras de urbanización e instalaciones previstas en el Plan que se ejecuta.
 - o) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales o particulares.
 - p) La solicitud y gestión de cuantos beneficios fiscales sean procedentes.
 - q) La actuación a todos los efectos como Entidad Urbanística Colaboradora.
 - r) El ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan, sobre la base de la legislación vigente.
 - s) Y en general, cualquier otra función que sea compatible con los fines que con carácter especial marca la legislación vigente para una Junta de Compensación.
2. El desarrollo de estas funciones se llevará a cabo en lo que proceda de acuerdo con las determinaciones de las Bases de Actuación, que constituyen complemento indispensable de los Estatutos.
3. En los supuestos previstos en estos Estatutos o en la legislación aplicable en los que proceda la expropiación forzosa, ésta se tramitará por el Ayuntamiento, siendo beneficiaria de la misma la Junta de Compensación. Los terrenos expropiados podrán ser adjudicados, si así se acuerda, entre los miembros interesados en proporción a sus cuotas de participación.

Artículo 6. Administración urbanística actuante

La Junta de Compensación actuará, sin perjuicio de su plena capacidad jurídica y de obrar, bajo la tutela del Ayuntamiento de Jun, y en ejercicio de sus funciones corresponden al mismo las siguientes facultades:

- a) Verificar la concurrencia de quórum bastante de los propietarios que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, dando audiencia al resto de propietarios para que puedan ejercitar cuantos derechos les asisten por la legislación aplicable.
- b) Tramitar y aprobar el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, así como sus modificaciones.
- c) Requerir a los interesados para que constituyan la Junta de Compensación, así como proceder a su aprobación y elevar el acuerdo en el que se adopte la misma, junto con copia autorizada de la escritura, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.
- d) Designar un representante en la Asamblea General de la Junta de Compensación, con voz, pero sin voto.
- e) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa en los supuestos previstos en los presentes Estatutos.
- f) Ratificar el Proyecto de Reparcelación y sus modificaciones.
- g) Tramitar y aprobar el Proyecto de Urbanización y sus modificaciones, controlar la ejecución de las obras y, una vez finalizadas, total o parcialmente, proceder a su recepción.
- h) Resolver los recursos que se interpongan contra los acuerdos de la Junta de Compensación, conforme a lo previsto en los presentes Estatutos.
- i) Seguir la vía de apremio o tramitar la expropiación forzosa, cuando sea requerido para ello por la Junta de Compensación, en los supuestos previstos en estos Estatutos.

- j) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación y coordinarla con los demás órganos de la Administración y empresas suministradoras de servicios públicos, así como expedir certificación acreditativa de los costes de establecimiento y de conservación de los mismos a efectos de su resarcimiento por los propietarios.
- k) Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación, instruir y asesorar de la política urbanística municipal.
- l) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- m) En general, ejercitar las funciones de control y fiscalización atribuidas a la Administración actuante por la legislación vigente.

Artículo 7. Duración y ejercicio económico

1. La Junta de Compensación tendrá una duración correspondiente al cumplimiento de los fines para los que se constituye, salvo que se produzca su disolución anticipada, ya sea por causa legal, ya conforme a los presentes Estatutos. Cumplidos sus fines, procederá su disolución conforme a lo dispuesto en estos Estatutos.

2. La Junta de Compensación dará comienzo a sus actividades desde la aprobación de sus Estatutos por parte de la Administración Actuante, todo ello sin perjuicio de su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. No obstante lo anterior, los propietarios de la unidad de ejecución podrán aprobar actuaciones preparatorias relativas a tal unidad, antes que la Junta de Compensación dé comienzo a sus actividades. Tales actuaciones deberán ser ratificadas por la Asamblea General de la Junta de Compensación en la primera reunión que celebre.

4. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural. Su primer ejercicio será el que medie entre la fecha de constitución y el

último día del año natural en el que la misma tenga lugar.

Artículo 8. Estatutos, Bases de Actuación y Proyecto de Reparcelación

1. Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación, constituyendo las Bases de Actuación que se tratan y aprueban simultáneamente con éstos, el conjunto de reglas y criterios conforme a los cuales sus miembros han de proceder a la distribución de los beneficios y cargas derivados del sistema de compensación, caso de resultar necesario, así como a dar cumplimiento a sus deberes urbanísticos.

2. La modificación de los Estatutos y/o las Bases requiere acuerdo de la Asamblea general votado por miembros que representen al menos el 51 por 100 de las cuotas de participación en la Junta de Compensación, y de una sola aprobación por el Ayuntamiento, sin necesidad de observar trámite de información pública.

3. En caso de modificación del Proyecto de Reparcelación aprobado, deberán observarse los criterios resultantes de las Bases de Actuación, así como los términos y forma exigidos por la legislación urbanística e hipotecaria.

TITULO SEGUNDO

MIEMBROS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 9. Miembros

1. Las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos o adscritos al ámbito de actuación, podrán integrarse como miembros en la Junta de Compensación, ya sea en calidad de promotoras o de adheridas a la misma.

2. El Ayuntamiento quedará integrado en la Junta como Administración actuante. No obstante, existiendo Proyecto de Reparcelación aprobado, tendrá la condición de miembro de la misma en el caso de haber sido adjudicatario de parcelas de resultado con aprovechamiento

lucrativo procedentes de la aportación de fincas de origen de su propiedad

3. Por el mismo motivo, se entenderán integradas como miembros de la Junta de Compensación por imperativo de la Ley, las Entidades públicas titulares de parcelas de resultado con aprovechamiento lucrativo.

4. También serán, en su caso, miembros de la Junta de Compensación, las empresas urbanizadoras que hayan de participar en la gestión de la unidad de actuación, así como cualquier persona física o jurídica a la que legalmente se le reconozca tal derecho.

Artículo 10. Incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación

1. Los propietarios que no hayan promovido la iniciativa deberán decidir, antes que la Junta de Compensación adquiera personalidad jurídica, entre adherirse o no integrarse en la misma.

2. Debido a que el sistema de compensación se estableció mediante Convenio Urbanístico y que el Proyecto de Reparcelación se encuentra aprobado y ha causado estado en el Registro de la Propiedad, en el supuesto de no adhesión a la Junta de Compensación o de no efectuar opción alguna, procederá necesariamente la expropiación forzosa del suelo y demás bienes y derechos del propietario afectado, siendo beneficiaria la Junta de Compensación, sin que quepa en ningún caso la sujeción al régimen de reparcelación forzosa. Sin perjuicio de lo anterior, la Junta de Compensación podrá optar por otras alternativas, siempre que quede garantizado el cumplimiento del principio de equidistribución y la posibilidad de exigirles el pago de los gastos de urbanización que les corresponda.

3. Por el mismo motivo señalada en el apartado anterior, los propietarios que decidan adherirse a la Junta de Compensación, salvo que la misma acuerde otra cosa, no podrán hacer uso de la facultad prevista en el artículo 101.3.a) de LISTA respecto a la aportación de aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o fincas resultantes, debiendo abonar las cantidades que les sean giradas.

4. La Junta de Compensación quedará integrada por los promotores de la iniciativa y los demás propietarios que soliciten la incorporación a la misma en plazo. No obstante, la Asamblea General podrá aceptar discrecionalmente la incorporación de propietarios solicitada con posterioridad al término señalado en el apartado 1, siendo condición para ello el *previo* abono de las cantidades que, de forma proporcional a sus respectivas cuotas de participación, les corresponda con arreglo a los gastos ya realizados y a los de previsión inmediata.

5. La incorporación se solicitará por los interesados mediante escrito presentado en el Registro del Ayuntamiento, debiendo cumplir para su efectividad lo siguiente:

a) Aportar con el mismo escritura pública de adhesión, en la que conste expresamente sin reserva de ningún tipo, el consentimiento a los presentes Estatutos y a las Bases de Actuación, las fincas aportadas, así como la designación de un representante e conformidad con lo previsto en el artículo 14.1 de dichos Estatutos en caso de copropiedad.

b) Declarar en el mismo las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afecten a sus respectivas parcelas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, y de los nombres y los domicilios de los titulares de los derechos reales o arrendamientos.

6. Si algún propietario incumpliera su deber de manifestación de cargas, o si las que declarase no se ajustaran a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del mismo, y de sus derechos en la reparcelación se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

7. La incorporación de los propietarios a la Junta supone su plena aceptación de estos Estatutos y de las Bases de Actuación que los complementan y de los instrumentos urbanísticos aprobados hasta la fecha.

8. Todos los miembros de la Junta tendrán, una vez incorporados a ella, los mismos derechos y obligaciones y en la proporción de sus respectivas cuotas de participación.

9. Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier momento, la Junta de Compensación podrá realizar una oferta de adquisición de los terrenos a los propietarios que no se hayan incorporado a la misma.

10. Los promotores de la Junta de Compensación y los demás propietarios adheridos a la misma, habrán de constituirla mediante escritura pública.

Artículo 11. Incorporación de Empresas Urbanizadoras

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

2. La incorporación podrá instrumentarse en el acto de constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, con la asunción por la empresa de los compromisos al respecto.

3. Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, además, que éstas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine la Asamblea General.

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

Artículo 12. Constitución de la Junta de Compensación

1. Aprobados definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación, el Ayuntamiento requerirá a los propietarios que hayan de incorporarse, para que constituyan la Junta de Compensación mediante escritura pública.

2. A partir de este requerimiento, los promotores de la Junta de Compensación designarán Notario autorizante, así como lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, y lo notificará al Ayuntamiento y al resto de los propietarios con una antelación mínima de diez días hábiles a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

8. En la escritura pública de constitución se hará constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Acuerdo de constitución de la Junta de Compensación.
- d) Personas que se designen para ocupar los cargos de los órganos de la Junta de Compensación, así como el otorgamiento de los apoderamientos que procedan.
- e) Domicilio de la Junta de Compensación.

Artículo 13. Domicilio de los miembros de la Junta de Compensación

1. A todos los efectos, se entenderá que cada miembro de la Junta de Compensación tiene el domicilio que exprese en la escritura de constitución o de adhesión a la misma, y la dirección de correo electrónico que conste en la primera actuación que realice con ella, mientras no notifique otro distinto al Secretario de la Junta formalmente por escrito y con constancia de su recepción.

2. Sin perjuicio de lo anterior, los miembros de la Junta de Compensación deberán indicar, al tiempo de su primera actuación ante ella, cuantos datos puedan ser de utilidad para su localización, como números de teléfono, fax, domicilio, dirección de correo electrónico y cualesquiera otros, a efectos de notificaciones o similares.

3. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados, durante la existencia de ésta, a indicar cualquier cambio relativo a su domicilio y medios de comunicación anteriormente citados; caso contrario se reputarán válidas las notificaciones realizadas en el domicilio o en la dirección de correo electrónico que conste en la Junta de Compensación.

Artículo 14. Titularidades especiales

1. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar, en la propia escritura pública de constitución de la Junta de Compensación o en la de adhesión a la misma a una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la

Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a ésta de cuantas obligaciones dimanen de tal condición. En caso de cotitularidad sobrevenida, el nombramiento del representante deberá efectuarse notarialmente y comunicarse a la Junta de Compensación dentro de los diez días siguientes desde la producción de la misma, siendo nombrado en caso contrario por el Consejo Rector.

2. Cuando las fincas pertenezcan a menores o a personas que tengan limitadas su capacidad de obrar, estarán representadas por quienes ostenten su representación legal.

3. Cuando la titularidad de una finca corresponda a una persona jurídica, ésta será representada en la Junta de Compensación por la persona física a quien según sus Estatutos corresponda tal representación, o por persona física apoderada mediante documento notarial para ello por la misma. En todo caso, la persona designada como representante habrá de acreditar que la Entidad representada le ha concedido las facultades necesarias para quedar obligada a cuanto implica la incorporación a la Junta de Compensación, su funcionamiento, y la gestión y ejecución del ámbito de actuación.

4. Los titulares de derechos reales limitativos del dominio sobre las fincas incluidas en el ámbito de actuación, estarán representados por el propietario de la finca sobre la que estén constituidos, sin perjuicio de que el titular de tales derechos reales perciba el beneficio económico que se derive del mismo.

5. Cuando estuvieran separados los derechos de nuda propiedad y usufructo, el representante ante la Junta será, como regla general, el nudo propietario, salvo comunicación expresa en contrario suscrita por ambos.

Artículo 15. Titularidad, capacidad y representación

1. En orden a la resolución de las cuestiones de titularidad, capacidad y representación que puedan plantearse, se estará a lo dispuesto en la legislación

urbanística, hipotecaria y de expropiación forzosa.

2. En caso de litigio entre propietarios privados miembros de la Junta sobre la titularidad de las fincas afectadas, se estará a lo establecido en el Real Decreto 1093/1997.

3. Cuando en el litigio entre miembros de la Junta esté afectado el Ayuntamiento u otra Administración pública, se estará a lo que resulte de los actos administrativos adoptados por éstas, sin perjuicio de lo que resulte de los recursos que se interpongan en vía administrativa o contenciosa-administrativa.

4. En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la superficie disputada se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, de modo provisional, hasta tanto se resuelva por convenio entre los interesados o resolución judicial.

Artículo 16. Actuación fiduciaria de la Junta de Compensación

1. Sin perjuicio de la conservación de la propiedad de los terrenos por sus dueños, la incorporación de éstos a la Junta de Compensación supone, en todo caso, la afección directa de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad, correspondiendo a la Junta de Compensación la actuación fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus miembros, en orden a la gestión y urbanización de la unidad de ejecución, sin mas limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.

2. La Junta de Compensación, a través de sus órganos rectores, podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización.

Artículo 17. Transmisión de bienes y derechos

1. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no supone la transmisión a la misma de los inmuebles aportados. Los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.
2. Los miembros de la Junta podrán enajenar libremente sus terrenos, con las siguientes condiciones y efectos:
 - a) El transmitente deberá solicitar a la Secretaría de la Junta de Compensación certificación acreditativa de estar al corriente de todas sus obligaciones.
 - b) El transmitente notificará de forma fehaciente a la Junta de Compensación las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a efectos de su debida constancia. Hasta tanto no se produzca la citada notificación, el transmitente seguirá siendo a todos los efectos el titular de las obligaciones que se derivan de la compensación.
 - c) El adquirente quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de las fincas enajenadas, debiéndose hacer mención de ello en el título de transmisión. Esta mención incluirá específicamente la responsabilidad directa del adquirente en el pago de las cuotas que se encuentren pendientes por parte del vendedor, quedando el mismo exonerado de su satisfacción desde el mismo momento de la notificación de la transmisión a la Junta de Compensación, y ello con independencia del estado en el que se encuentre el cumplimiento de esta obligación en ejecución, situándose por tanto el comprador en el mismo trámite del procedimiento, incluso si fuera de apremio, en el que se encontrara el vendedor.
2. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los bienes y derechos afectados, por lo que su transmisión comporta la

subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente.

3. Las transmisiones de terrenos propiedad de miembros de la Junta de Compensación, al igual que la incorporación de nuevos asociados o de empresas urbanizadoras implicará de modo inmediato y sin más trámite, la correspondiente modificación de las cuotas de participación en la Junta, sin que ello pueda en ningún caso interpretarse como modificación de los presentes Estatutos.

Artículo 18. Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación y adquirirá la propiedad de los terrenos expropiados cuyos propietarios incumplan las obligaciones contraídas.
2. Asimismo la Junta de Compensación podrá adquirir terrenos incluidos en la unidad de ejecución por compra a sus propietarios o como resultado de la aportación por sus miembros para hacer frente a los gastos de urbanización.
3. En todo caso, la adquisición de terrenos incluidos en la unidad de ejecución que efectúe la Junta, por expropiación o por compra, serán con cargo a una cuota extraordinaria, y llevará aparejada una modificación de las cuotas de participación de los asociados en la proporción correspondiente. La atribución de las cuotas derivadas de los nuevos terrenos adquiridos se hará prorrataéndolas entre los miembros de la Junta. Dichos terrenos podrán ser también gravados o enajenados por la Junta para hacer frente a los gastos de urbanización.
4. La Junta de Compensación podrá disponer libremente de los terrenos adquiridos para atender los gastos de urbanización.
5. En caso de enajenación de terrenos propiedad de la Junta de Compensación, sus miembros tendrán derecho de tanteo en su favor conforme a lo previsto en el Código Civil, y de ser varios los interesados, se prorrataará en función de los derechos que ostente cada uno en la misma. El plazo para el ejercicio del

derecho de tanteo será de veinte días naturales, contados a partir de la adopción del acuerdo de enajenación.

Artículo 19. Participación en la Junta de compensación

1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación estará en función del aprovechamiento urbanístico asignado en el Proyecto de Reparcelación.

2. La participación de los miembros de la Junta se expresará en cuotas porcentuales de participación, del aprovechamiento urbanístico que les corresponda sobre el aprovechamiento objetivo total de la unidad de ejecución.

3. Desde el acto de constitución de la Junta, el cómputo de las cuotas de participación, tanto para fijar sus aportaciones, como la participación en las decisiones de sus órganos, se hará excluyendo del mismo a los propietarios u otros titulares de derechos no incorporados efectivamente a la misma.

4. Las cuotas de participación serán actualizadas automáticamente con cada transmisión de terrenos que se produzca, incluidas las expropiaciones forzosas de los mismos.

Artículo 20. Derechos de los miembros

1. Los miembros de la Junta de Compensación tendrán los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

- a) Adjudicarse los terrenos que como resultado de la aplicación del sistema les correspondan y las compensaciones que procedan por diferencias de adjudicación, en el supuesto de modificación del Proyecto de Reparcelación aprobado.
- b) Participar en las sesiones de la Asamblea General, por si o por medio de representante, presentando proposiciones o sugerencias.
- c) Elegir a los miembros de los órganos de gestión y administración de la Entidad y ser elegidos para el desempeño de cargos.

- d) Emitir su voto en proporción a sus respectivas cuotas y, en su caso, individualizadamente.
 - e) Recibir información puntual y detallada de las actuaciones de la Junta de Compensación y de sus órganos rectores, y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes.
 - f) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.
 - g) Participar en los beneficios que, en su caso, se obtuvieran por la Junta de Compensación como resultado de la gestión urbanística, en proporción a las cuotas finales de las que resultaran adjudicatarios.
 - h) Y, en general, los derechos que le correspondan conforme a estos Estatutos y la legislación vigente.
2. Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la Entidad.

Artículo 21. Obligaciones de los miembros

Son obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación las que se enumeran a continuación:

- a) Poner a disposición de la Junta, con carácter previo al otorgamiento de la escritura de constitución o de la de adhesión, los documentos acreditativos de la titularidad sobre las fincas aportadas y declarar ante la misma la situación jurídica, cargas y gravámenes que afecten a las mismas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, cuantía, nombre y dirección de los titulares de derechos reales o arrendamientos.
- b) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que se señalen.
- c) Facilitar la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

- d) Sufragar los gastos de la urbanización, los de conservación de la misma y los de constitución y funcionamiento de la Junta, abonando en los plazos establecidos las cuotas o derramas que se establezcan.
- e) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, sin perjuicio de la interposición de los recursos administrativos que crean conveniente formular.
- f) Señalar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, su domicilio, dirección de correo electrónico y cuantos datos puedan ser de utilidad para su localización y notificaciones, y que figuran recogidos en el artículo 13 de los presentes Estatutos, para su constancia en la Secretaría de la Junta de Compensación. Comunicar puntualmente cualquier modificación que experimente los mismos.
- g) Otorgar, cuando fuere requerido para ello, los documentos necesarios para que la Junta de Compensación pueda puntualmente desarrollar sus fines y, en especial, para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, etc., resultantes del planeamiento y recogidas en el Proyecto de Reparcelación.
- h) Comunicar 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.
- i) Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, que deberá ser comunicada al propietario afectado con diez días de antelación.
- j) Y las demás obligaciones que les corresponden conforme a estos Estatutos y la legislación aplicable.

Artículo 22. Incumplimiento de las obligaciones de los miembros

- 1. El cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 21, es condición

del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados en el artículo 20 de estos Estatutos.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará para:

- a) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición de beneficiaria.
- b) Instar la vía de apremio para el cobro de la deuda o proceder a su reclamación judicial.

TITULO TERCERO

ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION

CAPÍTULO 1 **DISPOSICIONES COMUNES**

Artículo 23. Enumeración

- 1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación son la Asamblea General, el Consejo Rector, el Presidente, el Vicepresidente y el Secretario.
- 3. Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, podrá designar un Gerente con las facultades y, en su caso, régimen retributivo, que expresamente se determinen por la misma.

Artículo 24. Medios personales

- 1. La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus miembros, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para quienes ostenten los cargos sociales, en cuyo caso podrán ser retribuidos en la forma que acuerde la Asamblea General.
- 2. El Consejo Rector podrá efectuar la contratación del personal que considere necesario, incluido para el desempeño del cargo de Secretaría y liquidadores, que

deberá ser retribuido con cargo a los recursos económicos presupuestados.

CAPÍTULO 2 ASAMBLEA GENERAL

Artículo 25. Carácter y composición.

1. El órgano supremo de gobierno de la Junta de Compensación será la Asamblea General, que tendrá carácter deliberante y decisorio.

2. La Asamblea General estará constituida por todas las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en la unidad de ejecución, siempre que se hubieran integrado en la Junta de Compensación, ya sean en calidad de promotoras o de adheridas a la misma, por las empresas urbanizadoras incorporadas en su caso, siempre que así lo acuerde la propia Asamblea General, y por el representante que designe el Ayuntamiento en su calidad de Administración actuante, que sólo tendrá voz, pero no voto, sin perjuicio del que le pueda corresponder en caso de aportación de terrenos y derechos en origen.

Artículo 26. Facultades

1. Corresponde a la Asamblea General el ejercicio de las siguientes facultades:

- a) Nombramiento y cese de los miembros del Consejo Rector.
- b) La aprobación o censura de la gestión del resto de los órganos de gobierno.
- c) Examinar la gestión común y aprobar en su caso, las Cuentas anuales de la Entidad, así como el Presupuesto Anual.
- d) La aprobación de las normas de funcionamiento y régimen interior.
- e) Aprobar los instrumentos urbanísticos de todo tipo, así como sus modificaciones.
- f) La modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.

- g) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras.
 - h) Contratar las obras de urbanización y determinar la prioridad en su ejecución y de las de edificación, y en su caso, 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) Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
 - l) Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos, cuando sea procedente.
 - m) Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta.
 - n) Aprobar las adhesiones a la Junta de Compensación, que se realicen fuera de plazo, por los nuevos miembros.
 - o) Contratación, en su caso, del Gerente.
 - p) Acordar la no constitución o la disolución del Consejo Rector
 - q) Acordar la disolución de la Junta de Compensación y aprobar las normas para su liquidación.
 - r) En general, cuantas otras facultades permita la legislación vigente y no haya delegado en el Consejo Rector o en el Presidente, o hayan sido atribuidas expresamente a los mismos por los presentes Estatutos.
2. La Asamblea General podrá delegar parte o todas sus facultades en el Consejo o en el Presidente, salvo las que no lo fueren por disposición legal.

CAPÍTULO 3 CONSEJO RECTOR

Artículo 27. Composición y nombramiento

1. El Consejo Rector estará formado por cinco consejeros, de los que cuales cuatro serán nombrados por la Asamblea General, y uno por el Ayuntamiento.
2. Todos los integrantes del Consejo Rector, salvo el Secretario y el de designación municipal, deberán ostentar la cualidad de miembros de la Junta de Compensación o ser representantes de personas jurídicas que ostenten dicha cualidad.
3. El número de consejeros podrá ser ampliado por la Asamblea General, sin necesidad de modificar los Estatutos.
4. En caso de vacante sobrevenida y anticipada a la duración del cargo de alguno de los consejeros, el Presidente podrá nombrar a otro miembro de la Junta de Compensación en su lugar de forma provisional hasta la celebración de la siguiente Asamblea General.
5. El primer Consejo Rector se elegirá en la primera Asamblea General que se celebre, que excepcionalmente también designará los consejeros que desempeñarán los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario, y será el primer punto del orden del día de ésta, al objeto de que los elegidos asuman inmediatamente el desempeño de las funciones que les competen.
6. Los consejeros deberán guardar secreto sobre las informaciones de carácter confidencial, aun después de cesar en sus funciones.
7. No obstante, la Asamblea General podrá acordar la no constitución o la disolución del Consejo Rector, en cuyo caso el Presidente asumirá sus funciones.

Artículo 28. Duración del cargo de consejero

1. La duración del cargo de consejero será por cuatro años, salvo que fuese removido por la Asamblea General, renunciase voluntariamente a su cargo o quedase incapacitado por cualquier causa. Los consejeros podrán ser reelegidos indefinidamente.
2. El Consejo Rector determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados, en lo no previsto en los presentes Estatutos.
3. En todo caso, será causa de cese la pérdida de la condición de miembro de la Junta de Compensación.

Artículo 29. Facultades

El Consejo Rector ostenta las siguientes facultades:

- a) El nombramiento de los cargos de Presidente y Vicepresidente, de entre los consejeros nombrados por la Asamblea General.
- b) Proponer a la Asamblea General, para su aprobación, las cuentas anuales y el Presupuesto anual.
- c) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias que deban satisfacer los miembros de la Junta de Compensación.
- d) Preparar la redacción de las modificaciones de los instrumentos urbanísticos y someterlos a la aprobación de la Asamblea General, para su posterior elevación al Ayuntamiento para su aprobación.
- e) Solicitar a la Administración actuante cualesquiera medidas que resulten procedentes frente a los miembros por incumplimiento de sus obligaciones, como la expropiación forzosa o a la vía de apremio, según los casos, o instar su reclamación judicial
- f) El ejercicio de acciones en vía administrativa y judicial para la defensa de los intereses de la Junta de Compensación.

- s) La contratación del personal, salvo el Gerente, de servicios profesionales y cualesquiera otros que se precisen para el cumplimiento del objeto de la Junta.
- g) El cambio de domicilio social de la Junta de Compensación.
- h) Las que se le sean delegadas por la Asamblea General.

CAPÍTULO 4 PRESIDENTE

Artículo 30. Designación

1. El Presidente de la Junta de Compensación será designado por el Consejo Rector, de entre sus miembros.
2. En el caso de ausencia o enfermedad transitorias, será sustituido por el Vicepresidente.

Artículo 31. Facultades

1. Corresponde al Presidente de la Junta de Compensación el ejercicio de las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones, proponer la adopción de acuerdos, así como ejecutarlos y hacerlos cumplir. Designar los cargos del Consejo Rector en los casos de vacantes sobrevenidas.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- c) Autorizar las actas de los órganos colegiados, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Ejercer, en los términos y condiciones que señale el Consejo Rector, las actividades financieras necesarias para el buen funcionamiento de la Junta, tales como la apertura de cuentas corrientes o de créditos en bancos y cajas a nombre de la Junta; el ingreso y

retirada de fondos; la realización de transferencias, movimientos, negociación y descuento de letras de cambio u otros documentos de giro; constitución de depósitos bancarios de todo tipo; ordenación de la compra y venta de toda clase de títulos, valores, públicos o privados; librarse, aceptar, endosar, avalar, intervenir, negociar, descontar y protestar toda clase de efectos; y en general, todos cuantos sean necesarios al objeto de la buena marcha económica y financiera de la Junta.

- e) Practicar las liquidaciones individualizadas de las derramas o cuotas ordinarias y extraordinarias que deban satisfacer los miembros de la Junta de Compensación.
 - f) Propuesta de acuerdos y preparación de informes para ser sometidos a la Asamblea General y Consejo Rector.
 - g) Gestión de los asuntos ordinarios, tanto los de orden administrativo como económico, ordenando los pagos y gestionando los cobros.
 - h) Impulso, tramitación y seguimiento del expediente de repartelación, en caso que haya de modificarse el aprobado, hasta su total ejecución, y de los demás instrumentos urbanísticos.
 - i) Seguimiento y control de la ejecución de las obras de urbanización.
 - j) Y, en general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta de Compensación y le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
2. Para la mejor realización de sus fines, el Presidente podrá conferir apoderamientos especiales y para casos concretos, sin limitación de personas.

CAPÍTULO 5 VICEPRESIDENTE

Artículo 32. Designación

El Vicepresidente será designado por el Consejo Rector de entre sus miembros.

Artículo 33. Facultades

Corresponde al Vicepresidente:

- a) Ejercer todas las facultades propias del Presidente en los casos de ausencia o enfermedad transitorias.
- b) Sustituir al Presidente en los casos en los que le delegue sus funciones.

cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

- f) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o Entidad proceda, los acuerdos de los órganos de la misma y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

CAPÍTULO 6

SECRETARIO

Artículo 34. Designación

1. El Secretario de la Junta de Compensación será nombrado por el Consejo Rector de entre sus miembros.

2. Para ser nombrado Secretario de la Junta de Compensación no será necesario ostentar la condición de miembro de la misma.

Artículo 34. Facultades

1. Corresponde al Secretario:

- a) Convocar por orden del Presidente, las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Ejercer la secretaría de la Asamblea General y del Consejo Rector, asistiendo a sus reuniones con voz pero sin voto, salvo que su nombramiento recayera sobre un miembro de la Junta de Compensación, en cuyo caso dispondrá de ambas facultades.
- c) Levantar acta de las sesiones de los órganos colegiados de la Junta de Compensación.
- d) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.
- e) Llevar un Libro Registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y

TITULO CUARTO

REGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS COLEGIADOS

CAPITULO 1

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 35. Reuniones presenciales y a distancia.

Las reuniones de los órganos colegiados se realizarán preferentemente de forma presencial. No obstante, podrán celebrarse a distancia, por medios electrónicos, si así lo acuerda la Asamblea General, cumpliendo los requisitos establecidos en el apartado siguiente.

2. La convocatoria de sesiones de los órganos colegiados a celebrar a distancia, requerirá el cumplimiento de las prescripciones establecidas por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, debiendo en todo caso quedar asegurado por medios electrónicos el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a) La identidad de los miembros o personas que los suplan.
 - b) El contenido de sus manifestaciones.
 - c) El momento en que éstas se producen.
 - d) La interactividad e intercomunicación entre ellos en tiempo real y la disponibilidad de los medios durante la sesión.
3. Entre otros, se considerarán incluidos entre los medios electrónicos válidos, el correo electrónico, las audioconferencias y las videoconferencias.

Artículo 36. Presidencia

Las reuniones de los órganos colegiados serán presididas por el Presidente de la Junta de Compensación, sin perjuicio del régimen de sustituciones previsto en los presentes Estatutos.

Artículo 37. Asistencia de personal especializado

1. La Asamblea General y el Consejo Rector podrán estar asistidos en sus reuniones, con voz pero sin voto, por personal especializado para informar sobre asuntos determinados.

2. Los miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General, acompañados de expertos que los asesoren en las condiciones que se determinen por el Consejo Rector.

Artículo 38. Actas

1. De cada reunión de los órganos colegiados se levantará acta por el Secretario, haciéndose constar en la misma los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2. Se podrá acordar que la aprobación del acta se lleve a efecto en la misma reunión, en la siguiente, o bien por dos Interventores designados en la propia sesión. De no existir acuerdo expreso, se aprobará en la siguiente reunión.

3. Las actas serán firmadas por el Presidente, el Secretario y, en su caso, por los Interventores.

4. A requerimiento de los miembros de la Junta de Compensación o de la Administración urbanística, deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de actas. Para que sean válidas dichas certificaciones bastará que contengan el texto de la parte dispositiva del acuerdo adoptado y su fecha.

CAPITULO 2

ASAMBLEA GENERAL

Artículo 39. Asamblea Ordinaria

1. La Asamblea General se reunirá en forma ordinaria en el primer trimestre de cada año, al objeto de aprobar las cuentas del ejercicio anterior y el presupuesto del ejercicio corriente. Además, celebrará cuantas reuniones extraordinarias resulten procedentes conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. En el supuesto de que no se aprobaran los mencionados asuntos en dicha reunión, deberá convocarse al efecto Asamblea Extraordinaria, en cuyo orden del día se incluirán dichos asuntos para su aprobación.

Artículo 40. Asamblea Extraordinaria

1. La Asamblea General se reunirá con carácter extraordinario, previa convocatoria del Presidente:

a) Por su propia iniciativa.

b) A propuesta del Consejo Rector.

c) A solicitud por escrito de un número de miembros que agrupen en su conjunto un coeficiente de más del 30 por 100 del total de participaciones o cuotas en la Entidad.

2. En los supuestos b) y c) del apartado anterior, la reunión extraordinaria habrá de convocarse por el Presidente en el plazo de veinte días naturales desde la solicitud, y celebrarse antes de otros veinte días naturales desde su convocatoria.

3. La Asamblea General reunida con carácter extraordinario, solamente podrá considerar y resolver los asuntos relacionados en el orden del día de la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias no incluidas en el mismo.

Artículo 41. Asamblea universal

No obstante lo dispuesto en los artículos precedentes, la Asamblea General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Artículo 42. Convocatoria

1. La Asamblea General será convocada por el Secretario, de orden del Presidente.
2. La convocatoria expresará el lugar, día y hora de la reunión en primera convocatoria, así como también los asuntos integrantes del Orden del Día, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no indicados en la misma, salvo que se declaren de urgencia por dos tercios de las cuotas de asistencia.
2. En previsión que en la primera convocatoria no se alcance el quorum de asistencia necesario, simultáneamente a lo establecido en el apartado anterior, la reunión podrá ser convocada en segunda convocatoria para ser celebrada media hora después, en el mismo lugar y con el mismo Orden del Día.
3. En caso que exista documentación relativa a los asuntos a tratar en las reuniones de la Asamblea General, la misma estará a disposición de sus miembros en el domicilio de la Junta de Compensación y en su página web si estuviese habilitada y dispusiere de acceso restringido para los mismos, con una antelación de tres días naturales a la fecha señalada para la celebración de aquéllas.
4. La notificación de la convocatoria de la Asamblea General se practicará con cinco días naturales de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión, de conformidad con lo previsto en los presentes Estatutos.

Artículo 43. Quórum de asistencia

1. La Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente

constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, presentes o representados, un número de miembros que representen más del 51 por 100 de las cuotas de participación.

2. En segunda convocatoria, que se celebrará treinta minutos después de la primera, será válida la constitución, cualesquiera que sean el número de miembros concurrentes y las cuotas que representen, siendo preceptiva la asistencia del Presidente y del Secretario o de quienes legalmente les sustituyan.

Artículo 44. Representación

1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán designar, por escrito y para cada reunión de la Asamblea General, a una sola persona por cada uno de ellos que los represente en la misma.
2. Para que la designación surta efectos, el escrito deberá ser entregado al Secretario de la Junta de Compensación en todo caso antes del inicio de la reunión.

Artículo 45. Adopción de los acuerdos

1. La adopción de los acuerdos por la Asamblea General requiere que se voten favorablemente por miembros que representen la mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas, sin perjuicio de los supuestos para los que la legislación vigente requiere mayoría cualificada. En caso de empate, el voto del Presidente será dirimente.
2. Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sujetos a los acuerdos adoptados por sus órganos, que serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan contra los mismos.
3. El cómputo de votos se hará por las cuotas de participación señaladas al efecto.

CAPITULO 3 CONSEJO RECTOR

Artículo 46. Reunión

El Consejo Rector se reunirá cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta de Compensación.

Artículo 47. Convocatoria

1. El Consejo Rector será convocado por el Secretario, de orden del Presidente.
2. La convocatoria del Consejo Rector se practicará conforme a lo previsto en el artículo 42 de los presentes Estatutos, con excepción del plazo para su notificación, que será de tres días naturales de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión, y la convocatoria que será única.

Artículo 48. Quórum de asistencia

1. El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurra, al menos, la mitad más uno de sus miembros, siendo imprescindible al efecto la asistencia del Presidente y del Secretario o de quienes les sustituyan.
2. El Consejo quedará válidamente constituido, sin necesidad de previa cita, cuando concurran todos sus Consejeros, incluido el representante del Ayuntamiento.
3. La asistencia al Consejo Rector se realizará personalmente, no admitiéndose la delegación salvo que se realice a otro miembro del mismo.

Artículo 49. Adopción de acuerdos

1. Cada consejero tiene derecho a un voto, siendo dirimente en caso de empate el del Presidente.
2. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

TITULO QUINTO RÉGIMEN DE LAS NOTIFICACIONES

CAPITULO 1 DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 50. Medios de notificación

1. Las notificaciones de cualquier clase y naturaleza dirigidas a los miembros de la Junta de Compensación, se practicarán indistintamente por correo postal certificado, por medios telemáticos o por cualquier otro que permita tener constancia de la recepción de las mismas por los interesados, en el domicilio o en la dirección de correo electrónico que conste al efecto en la documentación de la Junta de Compensación.
2. La notificación intentada y no recibida en el domicilio o la dirección comunicada por el interesado a la Junta de Compensación, se considerará practicada a todos los efectos.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las notificaciones de las convocatorias de las reuniones de los órganos colegiados de la Junta de Compensación y de sus acuerdos, se podrán realizar de forma colectiva, sin práctica de notificación individualizada a sus miembros, mediante anuncio publicado en la página web de la misma, la cual deberá estar dotada de los medios tecnológicos adecuados que garanticen su seguridad y permanencia, y acrediten su contenido.

CAPÍTULO 2 NOTIFICACIONES POR MEDIOS TELEMÁTICOS

Artículo 51. Práctica de las notificaciones individualizadas

1. Las notificaciones individualizadas por medios telemáticos se efectuarán con los

miembros de la Junta de Compensación que hayan aceptado los mismos expresamente, quedando obligados para su efectividad a facilitar a su Secretaría una dirección de correo electrónico.

2. Las notificaciones se entenderán válidamente practicadas con el justificante de acuse o confirmación de su recepción.

3. La notificación telemática intentada y no confirmada su recepción en un plazo de doce horas desde su envío en la dirección de correo electrónico que conste a la Junta de Compensación, se entenderá no practicada. En tal supuesto, se efectuará una segunda notificación en las doce horas siguientes a la del primer intento. De resultar la misma infructuosa, se considerará practicada válidamente a todos los efectos.

TITULO SEXTO MEDIOS ECONÓMICOS

Artículo 52. Recursos de la Junta de Compensación

1. Los recursos de la Junta de Compensación estarán constituidos por las aportaciones de sus miembros, por las ayudas y subvenciones que se obtengan, por los créditos que en su caso se concierten, con o sin la garantía de los terrenos incluidos en el Sector, por la enajenación de bienes de su patrimonio, por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en caso de su incorporación a la misma, y por cualesquiera otros que legalmente se obtengan.

2. Las aportaciones de los miembros serán de dos clases:

- Las ordinarias, que son las destinadas a sufragar los gastos generales y los de urbanización, conforme al Presupuesto anual.
- Las extraordinarias, que son las destinadas al pago de los precios, justiprecios o indemnizaciones de fincas o derechos en los casos que fuere preciso, o en cualquier otro

supuesto no previsto en el Presupuesto.

3. Las aportaciones se efectuarán en función de las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación.

Artículo 53. Importe y pago de las cuotas

1. El Consejo Rector o, por delegación del mismo, el Presidente, definirá la cuantía, forma, plazo y condiciones para el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, correspondiendo a este último la práctica de las liquidaciones individualizadas para cada miembro.

2. Salvo disposición en contrario, el pago se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se practique la notificación de la liquidación y su incumplimiento producirá:

- Un recargo del diez por ciento de la cantidad o fracción no abonada, además del devengo del interés legal comercial que proceda.
- La posibilidad de instar del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio o la reclamación de la deuda judicialmente por vía civil.
- Si en anterior ocasión hubiera sido preciso acudir a la vía de apremio o judicial para el cobro de alguna cuota al mismo miembro, la posibilidad de solicitar del Ayuntamiento la expropiación forzosa de los terrenos del deudor en beneficio de la Junta.
- Suspensión en el ejercicio de los derechos del propietario moroso en la Junta de Compensación, hasta la efectividad del pago de sus cuotas.

Artículo 54. Fondos

1. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimiento bancario designado al efecto.

2. La disposición de los mismos se efectuará en la forma que determine el Consejo Rector.

Artículo 55. Contabilidad

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

TITULO SÉPTIMO

RÉGIMEN DE LOS ACUERDOS DE LOS ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 56. Ejecutividad

Los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación, adoptados en el ámbito de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación de la Administración actuante, serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que contra los mismos procedan.

Artículo 57. Impugnación

1. Contra los acuerdos y actos, tanto expresos como presuntos, de los órganos de la Junta de Compensación, podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento.
2. El plazo para la interposición del recurso de alzada será de quince días a contar desde el día siguiente al de la fecha en que fuese adoptado el acuerdo. Transcurrido dicho plazo sin haberse interpuesto el recurso, el acto será firme a todos los efectos.
3. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso de alzada será el previsto en la legislación general de procedimiento administrativo.
4. Contra la resolución del recurso de alzada no cabrá ningún otro recurso administrativo, quedando expedita la acción correspondiente ante la jurisdicción contencioso administrativa, de acuerdo con la Ley reguladora en la materia.
5. La impugnación de los mencionados acuerdos no menoscaba su inmediata ejecutividad y su eficacia, salvo que así lo acuerde expresamente el órgano que haya

de resolver el correspondiente recurso, en cuyo caso el mismo podrá exigir al recurrente la caución suficiente para garantizar la reparación de los perjuicios que pudieran derivarse de la suspensión.

6. No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de sus representantes, ni los que se hubiesen abstenido o no hubiesen asistido a la reunión de órgano colegiado siendo miembro del mismo.

Artículo 58. improcedencia de interdictos

1. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a sus resoluciones, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquéllos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido.
2. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el Plan que se ejecute.

TÍTULO OCTAVO

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 59. Disolución

1. La Junta de Compensación se disolverá por acuerdo de la Asamblea General, cuando se haya dado cumplimiento a todos sus compromisos de ejecución urbanística.
2. En todo caso, la disolución de la Junta de Compensación requerirá para su efectividad la aprobación por el Ayuntamiento, previo acuerdo adoptado con el voto favorable de sus miembros que representen el 60 por 100 de las cuotas de participación en la Entidad.
3. Del acto de aprobación de la disolución de la Junta se dará traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su debida constancia.

Artículo 60. Destino del patrimonio común

Acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación, la Asamblea General adoptará los acuerdos pertinentes para su liquidación, mediante el cobro de créditos y el pago de deudas, y el remanente y el patrimonio común, si los hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

Artículo 61. Liquidación

1. La Junta disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. Durante ese tiempo deberá añadir a su nombre la expresión "en liquidación".

2. Una vez disuelta la Junta se abrirá un periodo de liquidación, actuando quien designe la Asamblea General como liquidador o liquidadores, que podrán ser expertos contratados al efecto y, en su defecto, el Presidente.

3. Durante el periodo de liquidación se observarán las disposiciones de los Estatutos en cuanto a la convocatoria y reunión de la Asamblea General ordinaria y extraordinaria, a la que darán cuenta los liquidadores de la marcha de la liquidación para que acuerde lo que convenga al interés común.

Artículo 62. Funciones de los liquidadores

Son funciones de los liquidadores:

1. Realizar el inventario y balance de la Junta al tiempo de comenzar sus funciones con referencia al día en que se inicie la liquidación.

2. Llevar y custodiar los documentos de la Junta y velar por la integridad de su patrimonio.

3. Realizar las operaciones pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la Junta.

4. Enajenar los bienes comunes.

5. Percibir los créditos y las cuotas acordadas al tiempo de iniciarse la liquidación. Exigir el pago de otras

cantidades en proporción a las cuotas representadas en la Junta, hasta completar el importe en la cuantía necesaria para satisfacer a los acreedores.

6. Concertar transacciones y compromisos cuando así convenga a los intereses comunes.
7. Ostentar la representación de la Junta para el cumplimiento de los indicados fines.
8. Cualesquiera otras funciones que les encomiende la Asamblea General.

Artículo 63. Terminación del cargo de liquidador

Termina la función de los liquidadores:

1. Por haberse realizado la liquidación.
2. Por la revocación de sus poderes acordada por la Asamblea General.

Artículo 64. División del haber común

1. Los liquidadores no podrán repartir entre los propietarios el patrimonio común sin que hayan sido satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos. Cuando existan créditos no vencidos se asegurará previamente el pago.

2. El activo resultante después de satisfacer los créditos contra la Junta de Compensación, se repartirá entre los propietarios en función a las cuotas. Esta misma proporción sufrirán las eventuales pérdidas, en el caso de que el activo común no bastase para cubrir los créditos.

Artículo 65. Publicidad periódica

Los liquidadores deberán informar periódicamente a los miembros de la Junta de Compensación y a los acreedores, por los medios que en cada caso se reputen más eficaces, el estado de la liquidación.

Artículo 66. Balance final y cuenta de liquidación

Terminada la liquidación, los liquidadores formarán el balance final, que será censurado por los interventores, si hubiesen sido nombrados. También

determinarán la cuota del activo común que deberá repartirse por cada propietario.

Artículo 67. Extinción de la Junta

Aprobado el balance final, los liquidadores tomarán las medidas legales oportunas para su extinción.

DISPOSICION TRANSITORIA

En tanto no esté constituida la Junta de Compensación, podrá crearse una Comisión Gestora formada por los propietarios de terrenos en el ámbito del Sector que estén interesados en llevar a cabo su gestión, que se encargará de la realización de los trámites necesarios para la constitución de aquélla, o bien hacer uso de la existente con las adaptaciones que procedan.

Jun, septiembre de 2022.

1. AMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD

1.1. Las presentes Bases de Actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la "JUNTA DE COMPENSACIÓN S-R1 CORTIJO DE CAICEDO (JUN)", del Sector R1 clasificado como suelo urbanizable sectorizado por el PGOU de Jun (Granada), para proceder a la fundamentalmente a la urbanización de su área territorial, en continuidad con la actividad de desarrollo del sistema de compensación realizada en virtud del Convenio Urbanístico de Gestión suscrito en su día con el Ayuntamiento de Jun, todo lo cual según lo regulado en la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA).

1.2. La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, las nuevas cesiones, si las hubiera, de terrenos dotacionales y lucrativos al Ayuntamiento, y la revisión del reparto de beneficios y cargas del Proyecto de Reparcelación inscrito, en el caso de realizarse alguna modificación del planeamiento o de cualquier otro instrumento urbanístico que la hiciera necesaria, con adjudicación a la Junta de Compensación, a sus miembros y al Ayuntamiento, en la proporción correspondiente, de las nuevas fincas resultantes.

1.3. En caso de efectuarse cualquier modificación del Proyecto de Reparcelación inscrito (medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos), ésta se someterá a la aprobación del Órgano Urbanístico de Control en desarrollo de estas Bases.

1.4. El establecimiento del sistema de Compensación ya efectuado mediante Convenio Urbanístico, supone la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de

ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal con arreglo al artículo 102.4 de la LISTA, produciendo dicha nota marginal los efectos señalados en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

2.1. La Junta de Compensación y el sistema de actuación se regirán por lo dispuesto con carácter imperativo en los artículos 101 y siguientes de la LISTA, y en los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU), aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto; así como por lo señalado en los Estatutos y demás normativa de aplicación.

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

2.3. Toda modificación de las presentes Bases requiere ser aprobada por la Asamblea General de la Junta de Compensación, con el voto de miembros que representen, al menos, el 60 por 100 de las cuotas de participación, debiendo darse a la modificación el trámite previsto en los artículos 161 y 162 del RGU.

3. DE LOS CRITERIOS PARA VALORAR LAS FINCAS DE RESULTADO Y DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

3.1. En caso de ser precisa la valoración de las fincas de resultado del Proyecto de Reparcelación inscrito, ésta se realizaría de acuerdo con los criterios que se establezcan por la Asamblea General por mayoría absoluta de las cuotas de participación, siempre que dichos acuerdos no sean contrarios a la Ley o al

planeamiento, ni lesivos para el interés público o de terceros.

3.2. En su defecto, el valor de las fincas se determinará en función de la superficie y aprovechamiento urbanístico de la parcela, conforme a los criterios de la normativa de valoraciones.

3.3. Las superficies computables son las que constan en el Registro de la Propiedad correspondiente al Proyecto de Reparcelación inscrito.

3.4. El porcentaje o cuota de participación de los propietarios se fija con arreglo al aprovechamiento lucrativo adjudicado en el Proyecto de Reparcelación inscrito, equivalente a la cuota de participación determinada en el mismo.

3.5. En caso de ser modificado el Proyecto de Reparcelación, la cuota de participación de los propietarios vendrá determinada por el aprovechamiento lucrativo adjudicado a los mismos a consecuencia de dicha modificación.

4. DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS, SERVIDUMBRES Y DERECHOS PERSONALES QUE LES AFECTEN

4.1. Las cargas y cualesquiera otros derechos reales que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al propietario del inmueble afectado.

4.2. No obstante, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento también incompatibles con el planeamiento o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización a sufragar por todos los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

4.3. La tasación de estos derechos, si se precisa, se podrá efectuar mediante una operación jurídica complementaria al Proyecto de Reparcelación inscrito, con

arreglo a las normas contenidas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 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 (TRLRU).

4.4. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de Compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicaciones o por gastos de urbanización y de proyecto.

4.5. Para los supuestos de transformación de derechos o cargas se estará a lo dispuesto en la vigente legislación de suelo.

4.6. Los derechos de naturaleza real o derechos de arrendamiento que gravan las fincas aportadas que no deban extinguirse como consecuencia de la urbanización del Sector, subsistirán en las mismas condiciones, trasladándose, en su caso, en virtud del principio de subrogación real a las nuevas fincas resultantes que se adjudiquen al propietario de la finca gravada en el Proyecto de Reparcelación.

4.7. En el supuesto de no declararse alguna carga o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el Proyecto de Reparcelación serán a cargo del propietario que hubiera cometido la omisión, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

4.8. El valor de los demás bienes y derechos afectados por el Proyecto de Reparcelación se determinará por convenio de los interesados y, en su defecto, por la aplicación de lo dispuesto en los artículos 36 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y preceptos concordantes del Reglamento de 26 de abril de 1957.

5. DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE

5.1. A excepción de los cauces y el arbolado natural existente, las plantaciones, cultivos y labores con rentabilidad, y las obras, edificaciones, instalaciones y mejoras en servicio, que por no poder conservarse deban ser destruidas o demolidas se valorarán con independencia del suelo.

No obstante, estas indemnizaciones serán, en todo caso, objeto de Compensación con las cantidades de que resulte deudor el interesado por aportaciones que deba realizar a la Junta.

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

5.3. Se entenderá que dichos elementos no pueden conservarse en los siguientes casos:

a) Cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a un mismo propietario o en terrenos de cesión al Ayuntamiento.

b) Cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación prevista incluso como uso provisional.

5.4. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

6. DE LOS CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS

6.1. De conformidad con los artículos 165

del RGU y 103 de la LISTA, en cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios de la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

6.2. La valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras y la compensación que por dicha aportación deba satisfacerse a aquéllas por la Junta de Compensación, se determinará libremente por las partes y se aprobará por la Asamblea al acordarse su incorporación con arreglo a las reglas fijadas por los Estatutos. En todo caso, para fijar dicha valoración se tendrá en cuenta el coste del presupuesto del proyecto de urbanización, conviniéndose entre empresa y la Junta, en el momento de la incorporación, si esa cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes.

6.3. La participación de la empresa urbanizadora disminuirá de forma proporcional la de los miembros de la Junta de Compensación, ostentando la empresa los derechos previstos en los Estatutos.

6.4. La empresa urbanizadora deberá garantizar la correcta ejecución de las obras mediante las cauciones que de acuerdo con los Estatutos se establezcan, si así lo acuerda la Asamblea General.

7. DEL PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y, EN SU CASO, DE EDIFICACIÓN

7.1. La contratación para la ejecución de las obras de urbanización, se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de sus órganos de gobierno.

7.2. En caso de que dicha contratación, o cualesquiera otras, se hubiese producido con anterioridad a la constitución de la

Junta de Compensación, se procederá mediante subrogación en el citado contrato, previo acuerdo de los órganos de gobierno.

7.3. Asimismo, la ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta de Compensación, con los requisitos y efectos señalados en los presentes Estatutos y Bases de Actuación.

7.4. En el contrato de ejecución de las obras o en la subrogación al mismo en caso de haberse formalizado éste con anterioridad a la constitución de la Junta de Compensación y siempre que la misma hubiese sido aceptada, se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias contenidas en el artículo 176.3 del RGU:

a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los Proyectos de urbanización debidamente aprobados y en los plazos fijados.

b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la administración actuante.

c) Aquellos supuestos de incumplimiento que pueden dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características de las obras o de los plazos de ejecución.

d) La retención que cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta en garantía de la correcta ejecución de las obras.

e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades.

8. FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

8.1. Además de las cuotas que deberán abonar los miembros de la Junta, los créditos y otras fuentes de financiación

previstas en los Estatutos, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que, en su caso, se hubiesen reservado con este fin en el Proyecto de Reparcelación o sus modificaciones.

8.2. Las fincas resultantes del acuerdo de repartición definitiva quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional y en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, según lo establecido en el art 178.1 del RGU.

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

9. CESIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

9.1. La cesión de las obras de urbanización y, en su caso, dotaciones ejecutadas sobre los terrenos que deban ser adjudicados al Ayuntamiento, se efectuarán por la Junta de Compensación en favor de la Administración, pudiendo realizarse parcialmente por unidades funcionales.

9.2. Las cesiones indicadas serán formalizadas en acta que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación, en los términos previstos en el art.180.3 del RGU.

10. DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

La valoración de las fincas resultantes, de ser necesaria si se modifica el Proyecto de Reparcelación inscrito, se calculará con criterios objetivos y generales para toda la unidad repartible, de conformidad con el precio de mercado en el momento de practicarse las

adjudicaciones.

11. DE LAS REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA EN PROPORCIÓN A LOS BIENES Y DERECHOS APORTADOS, EXPRESANDO LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EN COMUNIDAD, SI PROCEDIERE

11.1. La modificación del Proyecto de Reparcelación, si fuese procedente, se llevará a efecto con el mayor respeto posible a las adjudicaciones ya practicadas que constan inscritas en el Registro de la Propiedad, intentando minimizar los efectos sobre los propietarios de las parcelas que no resulten afectadas por la modificación del planeamiento de la aquella traiga causa.

11.2. La adjudicación de las nuevas fincas de resultado se realizará de forma proporcional al derecho de los propietarios afectados.

12. DE LOS SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN QUE DARAN LUGAR A LA EXPROPIACIÓN DE SUS BIENES Y DERECHOS

12.1. Conforme a lo dispuesto en artículo 181.1 del RGU ante el incumplimiento por los miembros de la Junta de los deberes impuestos por la legislación urbanística, relativos a subvenir a las cargas del sistema y de la Junta de Compensación, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, la Junta podrá optar entre solicitar a la administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio, reintegrándole el importe de las aportaciones extraordinarias que hubiere realizado; sin perjuicio de poder optar por la reclamación judicial de la deuda.

12.2. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará

lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

12.3. El procedimiento de expropiación será el establecido en la legislación urbanística para actuaciones aisladas.

13. DE LOS CRITERIOS PARA LA VALORIZACIÓN Y FIJACIÓN DEL PRECIO DE VENTA A TERCEROS DE LOS INMUEBLES PROPIEDAD DE LA JUNTA

En caso de venta a terceros de inmuebles propiedad de la Junta de Compensación, la valoración de los mismos y fijación del precio de venta será acordado por la Asamblea General.

14. DE LA FORMA Y PLAZOS EN QUE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA HAN DE REALIZAR LAS APORTACIONES A LA MISMA

14.1. Conforme a lo dispuesto en los Estatutos, corresponde al Consejo Rector determinar las cantidades que deben satisfacer sus miembros en el marco de los Presupuestos aprobados por la Asamblea General, así como la forma y condiciones de pago de las mismas.

14.2. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer se realizará dentro del mes siguiente a la fecha de notificación de la liquidación individualizada de la derrama practicada por el Presidente.

14.3. El incumplimiento de la obligación de pago producirá los efectos previstos en el artículo 53 de los Estatutos.

15. DE LAS REGLAS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

15.1. Salvo acuerdo o pacto en contrario, el alcance de las obligaciones de urbanización en el Sistema de Compensación será el establecido en la LISTA y en el RGU, con expresa mención al reintegro de las cantidades en metálico a quienes las hubiesen anticipado con los gastos que hubiesen comportado, incrementadas con el interés legal correspondiente por el plazo transcurrido.

15.2. La distribución de beneficios y cargas, de ser necesaria, se efectuará conforme a lo dispuesto de forma solidaria y con arreglo a la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.

16. DE LOS SUPUESTOS DE COMPENSACIÓN EN METÁLICO EN LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN

De ser precisas compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación que pudieran emanar de la modificación del Proyecto de Reparcelación inscrito, éstas serán valoradas conforme al precio de mercado en el momento de practicarse las adjudicaciones.

17. DEL MOMENTO EN QUE PUEDAN EDIFICARSE LOS SOLARES APORTADOS O ADJUDICADOS POR LA JUNTA, POR LOS PROPIETARIOS O POR EMPRESAS URBANIZADORAS

17.1. En lo relativo al momento y condiciones en que puedan edificarse los solares resultantes por sus adjudicatarios se estará, en todo caso, a las normas referentes al ejercicio de la facultad de edificar establecidas en la LISTA, así como en lo señalado específicamente en el Plan Parcial que desarrolla este Sector.

17.2. Asimismo, se cumplirán las condiciones establecidas en el PGOU del municipio, todo ello sin detrimento de la posibilidad de edificación simultánea a la urbanización.

17.3. La Junta de Compensación podrá exigir a los propietarios que inicien obras de edificación, garantías suficientes que permitan reparar los desperfectos que pudieran producirse en las obras de urbanización, así como la suscripción de un protocolo de colaboración para la ejecución de obras.

17.4. En el supuesto de que los miembros de la Junta formularan solicitud de licencias de nueva planta para edificar en las parcelas resultantes de la reparcelación, deberán comunicarlo previamente a la Junta de Compensación y acreditar ante la misma, mediante

certificación expedida por el Secretario de la propia Junta, que están al corriente en el pago, tanto de los gastos ordinarios como de urbanización. La Junta de Compensación podrá imponer las condiciones y garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas del peticionario frente a la misma.

18. SOBRE LOS MODOS DE INCORPORACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

La incorporación se solicitará por escrito a través del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a las Bases y Estatutos y aportando la documentación justificativa de la propiedad, todo ello en los términos establecidos en los Estatutos.

19. GARANTÍAS ECONÓMICAS PARA EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

Para las garantías económicas para el desarrollo de los trabajos se estará a lo que acuerde la Administración actuante, sin perjuicio de las acciones y derechos que puedan asistir a los propietarios.

Jun, septiembre de 2022.