

RESOLUCION de 23 de octubre de 2001, referente a la convocatoria para proveer una plaza de Oficial de Imprenta.

En el «Boletín Oficial de la Provincia de Badajoz» número 242, de fecha 18 de octubre de 2001, aparecen publicadas, íntegramente, las bases para la provisión en propiedad, de una plaza de Oficial de Imprenta del Excmo. Ayuntamiento de Almendralejo, incluidas en la Oferta de Empleo Público para el año 2001, mediante el sistema de oposición libre.

El plazo de presentación de solicitudes será de veinte días naturales contados a partir desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial del Estado».

Los sucesivos anuncios relativos a la convocatoria se publicarán en el «Boletín Oficial de la Provincia de Badajoz» y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento.

Almendralejo, 23 de octubre de 2001.—El Alcalde, JOSE MARIA RAMIREZ MORAN.

RESOLUCION de 23 de octubre de 2001, referente a la convocatoria para proveer tres plazas de personal cualificado de Oficios del Servicio Municipalizado de Aguas y Alcantarillado.

En el «Boletín Oficial de la Provincia de Badajoz» número 242, de fecha 18 de octubre de 2001, aparecen publicadas, íntegramente, las bases para la provisión en propiedad, de tres plazas de Personal Cualificado de Oficios del Servicio Municipalizado de Aguas y Alcantarillado del Excmo. Ayuntamiento de Almendralejo, incluidas en la Oferta de Empleo Público para el año 2001, mediante el sistema de oposición libre.

El plazo de presentación de solicitudes será de veinte días naturales contados a partir desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial del Estado».

Los sucesivos anuncios relativos a la convocatoria se publicarán en el «Boletín Oficial de la Provincia de Badajoz» y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento.

Almendralejo, 23 de octubre de 2001.—El Alcalde, JOSE MARIA RAMIREZ MORAN.

ANUNCIO de 26 de octubre de 2001, sobre aprobación inicial de los Estatutos, Bases de Actuación, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución n.º 42 del Area de Reparto n.º 12 del P.G.O.U.

La Comisión de Gobierno, en sesión celebrada el 23 de octubre de 2001, al punto 16.º de la misma, acordó aprobar inicialmente los Estatutos, Bases de Actuación, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución n.º 42 del Area de Reparto n.º 12 del P.G.O.U.

Lo que se hace público durante un plazo de quince días para que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 161.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, por quien se considere interesado puedan hacerse las alegaciones que se consideren oportunas.

El expediente puede ser examinado en horario de 8:00 a 15:00 horas, en la Oficina Técnica del Excmo. Ayuntamiento.

Almendralejo, a 26 de octubre de 2001.—EL ALCALDE.

BASES DE ACTUACION

BASE PRIMERA.—Concepto y finalidad

Las Bases de Actuación son las normas básicas que regulan la equitativa distribución de beneficios y cargas del planeamiento, entre los miembros de la Junta de Compensación, para la urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución número 42 del Area de Reparto 12 del P.G.O.U. de Almendralejo y la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria.

La finalidad de estas Bases de Actuación, es reglamentar los criterios para la valoración de las aportaciones, la ejecución de la obra urbanizadora y la liquidación de los efectos de la Junta de Compensación.

BASE SEGUNDA.—Régimen jurídico

La actuación urbanística se ejecutará mediante el Sistema de Compensación.

BASE TERCERA.—Ambito territorial

La actuación urbanística regulada por estas Bases, se desarrollará en la Unidad de Ejecución núm. 42, del Area de Reparto 12, del P.G.O.U. de Almendralejo, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento el 16 de febrero de 1996.

El área de actuación comprende los terrenos comprendidos entre: Carretera Nacional 630 Gijón-Sevilla, calle Aleixandre antes calle Manila, terrenos propiedad de Leda, S.A. y terrenos propiedad de Coelte, S.L.

BASE CUARTA.—Sujetos interesados

1. Formarán parte de la Junta de Compensación, los propietarios de terrenos, promotores de la misma, los que se incorporen a ella en forma reglamentaria si no lo hubiesen hecho anteriormente, el Ayuntamiento, en razón al aprovechamiento urbanístico del que resulte titular y en su caso las empresas urbanizadoras que hubieran de participar con los propietarios en la gestión del polígono, en las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea General conforme a los Estatutos de la Junta de Compensación.

2. En todo caso, formará parte del órgano rector de la Junta de Compensación, un representante del Ayuntamiento de Almendralejo, designado por el Pleno del Ayuntamiento en la aprobación definitiva de las presentes Bases de Actuación.

3. Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, quedará constituida dicha Junta, con efectos desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

4. La incorporación a la Junta de Compensación, supone para los miembros de la entidad, la aceptación y obligada observancia de las normas contenidas en las Bases de Actuación y en los Estatutos, en los términos en que fueron aprobadas.

BASE QUINTA.—Cuotas de participación

1. La participación de cada propietario en la entidad, tanto en la distribución de beneficios como de las cargas o pérdidas, será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas.

2. Las cuotas de participación correspondiente a cada una de las fincas del polígono, serán expresadas mediante porcentaje calculado en relación a la superficie total de éste.

3. Los promotores aceptan formalmente dichas cuotas de participación.

4. No obstante, la entidad podrá, mientras no se apruebe definitivamente la adjudicación de parcelas, modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación, cuando se acredite la existencia de errores, materiales de medición.

5. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en ésta,

se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándole a cada uno la cuota correspondiente.

BASE SEXTA.—Actuaciones que comprende

La actuación por Compensación abarcará:

a) La aportación de las fincas a la Junta de Compensación para los fines de la actuación urbanística, lo que no supone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles.

b) El pago de los proyectos de urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras y de los gastos de asistencia jurídica, administración y gestión de la Junta de Compensación.

c) El costeamiento de las obras de urbanización.

d) La transmisión gratuita al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras, instalaciones y dotaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios.

f) La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada entre los propietarios y demás partícipes en proporción a sus participaciones respectivas, previa la exclusión de los terrenos que deban ser cedidos al Ayuntamiento.

g) Cualesquiera otras actuaciones legales no previstas anteriormente, que decida llevar a cabo la Asamblea General, de acuerdo con los Estatutos de la Junta de Compensación.

BASE SEPTIMA.—Edificación de los terrenos.

1. No podrá construirse sobre los terrenos adjudicados, hasta que los mismos tengan la condición legal de solar, conforme a la legislación vigente y haya adquirido firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Compensación.

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

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

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

c) Que el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de ur-

banización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso, que se lleven a efecto.

d) Que se preste fianza suficiente en forma de aval para garantizar los costes de urbanización que pudieran corresponder al promotor de la edificación en el porcentaje que estime el Ayuntamiento.

BASE OCTAVA.—Criterios para valorar las fincas aportadas.

1. Los criterios para valorar los derechos de los propietarios en la Junta de Compensación, se determinarán en proporción a la superficie de sus respectivas fincas, situadas dentro de la delimitación de las Unidades de Ejecución, en el momento de la aprobación de ésta, considerándose su valoración homogénea.

2. Las propiedades se acreditarán mediante certificaciones del Registro de la Propiedad, o en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que 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 de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre, etc. Si la finca tuviera carácter ganancial, la declaración jurada deberá ser suscrita por ambos cónyuges.

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

4. La determinación de la superficie de cada finca se hará mediante estudio técnico practicado al efecto, sin perjuicio de la comprobación que se realice una vez constituida la Junta de Compensación.

En caso de discrepancia entre la superficie reflejada en los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquélla, siempre que la diferencia no exceda de los máximos previstos por la normativa vigente.

5. A cada una de las fincas se le asignará, en consecuencia, un porcentaje en relación con la superficie total de la zona de actuación. Dichos porcentajes se concretarán por acuerdo de la Junta General en su sesión constitutiva y será el coeficiente a aplicar para la adjudicación de las fincas resultantes.

6. En el caso de que el Ayuntamiento haya de recibir en terrenos su participación en el aprovechamiento urbanístico resultante y dada la necesaria correlación entre valores aportados y resultantes,

la participación de cada uno de los asociados, se entenderá referida, a todos los efectos, al porcentaje de aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación de los propietarios.

BASE NOVENA.—Criterios de valoración de los derechos reales, servidumbres y derechos personales existentes sobre las fincas aportadas.

1. Los derechos y cargas existentes sobre las fincas aportadas que sean compatibles con el planeamiento urbanístico a ejecutar, serán trasladados a las fincas resultantes. El propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida.

Si el propietario no declara la carga o las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar, serán a cargo del propietario que lo hubiese omitido y se deducirá del valor de las parcelas que le correspondan, los perjuicios que resulten de las cargas omitidas.

2. Si existiesen derechos o cargas que sean incompatibles con el planteamiento que se ejecuta, el Proyecto de Compensación deberá declararlo así de modo justificado y fijar la indemnización correspondiente conforme a las reglas de la legislación de expropiación forzosa, pero con cargo al respectivo propietario, sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva al respecto la jurisdicción competente. En cualquier caso, los derechos o cargas compatibles se considerarán extinguidos en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación.

BASE DECIMA.—Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

1. Caso de existir edificaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico, o plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse, o que deban derruirse, no se considerarán como valores aportados, pero serán valorados independientemente del suelo en el Proyecto de Compensación, conforme a las reglas que rigen la expropiación forzosa y su importe se satisfará a su titular con cargo al Proyecto de Compensación, en concepto de gastos de urbanización.

2. La tasación de estos elementos se efectuará en el Proyecto de Compensación y con arreglo a las Normas que rigen la expropiación forzosa.

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

BASE UNDECIMA.—Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.

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

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, mediante cualquiera de las fórmulas previstas en el apartado 5 del artículo 16 de los Estatutos.

2. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha participación y que actúen en la forma señalada en los Estatutos.

BASE DUODECIMA.—Forma de contratación de las obras.

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o contratista idóneo, por adjudicación directa de la Junta de Compensación, conforme a las previsiones contenidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

BASE DECIMOTERCERA.—Costeamiento de la urbanización.

1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los miembros de la Junta de Compensación, en proporción a sus respectivos derechos o cuotas de participación.

2. Se estimarán como costes de urbanización, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortizaciones de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

3. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los miembros de la Junta en proporción a sus respectivas participaciones.

4. La distribución de los costes de urbanización, mediante la fijación individualizada y concreta de las cuotas que corresponda satisfacer a cada asociado, se efectuará en el Proyecto de Compensación que se elabore en desarrollo de las presentes Bases y en aplicación de los criterios de ellas establecidos.

BASE DECIMOCUARTA.—Transmisión al Ayuntamiento de los terrenos afectados y de las obras de urbanización.

1. La transmisión al Ayuntamiento de Almendralejo, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviere prevista en el Proyecto de Urbanización aplicable, se cederán al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta. El periodo de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de cesión de las obras.

3. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento, de las parcelas resultantes que le correspondan en pago al porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le pertenezca, en el caso de que el pago se haga en terrenos.

BASE DECIMOQUINTA.—Criterios para la valoración y adjudicación de las fincas resultantes.

1. Para la distribución entre los miembros de la junta de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación por la Junta de Compensación, se formará y aprobará por ésta el correspondiente Proyecto de Compensación.

2. Del Proyecto de Compensación deberá darse audiencia a todos los afectados por plazo de un mes antes de su aprobación por la Junta, la cual deberá adoptar el acuerdo de aprobación por mayoría de sus miembros, que a su vez represente los dos tercios de las cuotas de participación.

3. En el Proyecto de Compensación se tendrá en cuenta como criterio para efectuar la valoración y adjudicación de las fincas resultantes, el del aprovechamiento de las mismas. Para mayor simplificación, siempre que sea posible, se evitará cuantificar en pesetas, utilizando como unidad de referencia el metro cuadrado edificable.

4. El total de metros cuadrados edificables se distribuirá entre los miembros de la Junta de Compensación, en proporción a sus respectivas cuotas de participación, adjudicándose a cada uno la superficie edificable que le corresponda mediante la transmisión de parcelas resultantes.

5. Se procurará que las parcelas resultantes a adjudicar estén situadas en el lugar más próximo posible al de las mismas propie-

dades de los mismos titulares y compaginar este criterio con el de la máxima agrupación de los suelos y edificabilidades correspondiente a cada asociado.

6. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

7. Los titulares de cuotas de participación que no alcancen el mínimo necesario para obtener una finca edificable resultante, se agruparán para que se les adjudique una en comunidad proindiviso, expresándose en el título de adjudicación, la cuota correspondiente a cada propietario.

8. Cuando en una sola finca resultante, no sea suficiente recoger todos los derechos de un propietario, por el exceso entrará a formar parte en proindiviso con otros propietarios en otra parcela, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada propietario.

9. En caso de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, para la adjudicación a las mismas de terrenos en contrapartida a su aportación, se estará al correspondiente convenio acordado por la Asamblea General conforme a los Estatutos.

BASE DECIMOSEXTA.—Compensación en metálico de las adjudicaciones

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

2. Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá el precio mínimo de los terrenos adjudicados, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir: «in natura». Estas compensaciones se reflejarán en el Proyecto de Compensación.

3. Cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico, que se satisfará con cargo a la cuenta del Proyecto de Compensación, estándose para el cálculo de la suma a pagar a lo establecido en los dos números precedentes.

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

5. Si algún propietario deseara ser compensado en metálico y no en terrenos, deberá proponerlo a la Asamblea General, la cual decidirá sobre su procedencia. Si la Asamblea General así lo acordase, los terrenos correspondientes podrían ser adjudicados a los demás miembros en proporción a sus respectivas cuotas, si estos lo aceptasen, o vendidos a terceros. En cualquier caso, ello implicaría la modificación de las cuotas de participación.

BASE DECIMOSEPTIMA.—Régimen económico

1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los gastos, pérdidas y beneficios, será proporcional a sus respectivas cuotas.

2. Para el pago de cuotas ordinarias o extraordinarias, justiprecios, indemnizaciones, gastos de urbanización y, en su caso, de conservación, gastos de asistencia jurídica, administración y gestión y otros complementos, los asociados deberán ingresar en la cuenta de la entidad, las cantidades que le corresponda satisfacer, dentro del plazo máximo de un mes desde que se le requiera a dicho efecto por el Consejo Rector, transcurrido el cual, si no hubiere realizado el pago, incurrirá en mora y en tal caso, deberán satisfacer, además un recargo equivalente al interés legal del dinero, respecto de las cantidades adecuadas, a contar desde la fecha del requerimiento, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el apartado 5 de esta Base.

3. La entidad podrá, por acuerdo mayoritario de la Junta, exigir de sus asociados el ingreso en las arcas de la misma, con antelación de seis meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previstos para el semestre.

4. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, que deberá ser aprobado por la Asamblea General, cediendo aquéllos, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

5. La entidad por acuerdo del Consejo Rector, podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus asociados el pago de las cantidades adecuadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la expropiación al miembro moroso, en beneficio de la Junta.

A tal efecto, será suficiente una certificación librada por el secretario de la entidad, con el visto bueno de su presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, el nombre, apellidos y domicilio del asociado moroso, la cantidad adeudada, el concepto

por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada.

El Ayuntamiento requerirá al interesado, concediéndole un plazo de diez días, para que manifieste lo que estime conveniente a su derecho, o que ingrese la cantidad en la Caja de la requirente a disposición de la Junta de Compensación y transcurrido dicho plazo, resolverá lo procedente sobre la prosecución del procedimiento de apremio.

6. También podrá la Junta instar la expropiación como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por un plazo no inferior a tres meses, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la Ley.

En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido abonadas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta de Compensación.

7. La Asamblea General también podrá acordar la constitución de gravámenes reales sobre los terrenos, si ello fuere necesario para la obtención de créditos destinados a financiar las actuaciones de la Junta de Compensación.

BASE DECIMOCTAVA.—Tramitación del Proyecto de Compensación

En desarrollo de estas Bases y de acuerdo con los criterios establecidos en las mismas, la Junta formulará un Proyecto de Compensación, que servirá de instrumento para la distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

El Proyecto de Compensación elaborado por la Junta, se someterá, previa audiencia de todos los afectados, por plazo de un mes, a aprobación de la Asamblea General, que deberá adoptar el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros, que a su vez, represente a los dos tercios de las cuotas de participación.

El Proyecto así tramitado se elevará al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

El Proyecto de Compensación se presentará dentro del plazo de ocho meses desde la fecha de inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

En el caso de que no se pudiera aprobar el Proyecto de Compensación por no cumplirse alguno de los requisitos mencionados, se notificará al Ayuntamiento, el cual, como Administración actuante, acordará que el Proyecto se redacte de oficio en un plazo no superior a seis meses, a no ser que algún miembro de la Junta haya presentado el Proyecto y el mismo merezca la conformidad del Ayuntamiento.

En todo caso, serán de cuenta de la Junta de Compensación, el importe de los gastos necesarios para la redacción y tramitación del Proyecto de Compensación que se apruebe por el Ayuntamiento.

BASE DECIMONOVENA.—Conservación de la Urbanización

1. Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de cuotas de conservación.

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

BASE VIGESIMA.—Afección real de los terrenos

1. 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 instancias 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 las Unidades de Ejecución.

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

Almendralejo, julio de 2001.—JAVIER DE LA HERA MERINO, Arquitecto.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Titulo I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.º - Denominación

Para la urbanización del polígono que comprende la Unidad de Ejecución número 42, del Area de Reparto número 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, se articula lo que

se denomina Junta de Compensación Unidad de Ejecución 42, de Almendralejo.

ARTICULO 2.º - Carácter

1.—La Junta de Compensación, en su calidad de entidad urbanística colaboradora, tendrá carácter jurídico administrativo.

2.—La Junta gozará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobado del Ayuntamiento de Almendralejo en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3.—La entidad tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el Reglamento de Gestión Urbanística y en los presentes Estatutos.

ARTICULO 3.º - Régimen jurídico

La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los artículos 157 a 161 inclusivos de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en los artículos 157 al 185 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y por las normas de los presentes Estatutos y con carácter supletorio, por la Ley de Sociedades Anónimas, texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.

ARTICULO 4.º - Domicilio

1.—Se establece el domicilio de la entidad en la Calle Juan Campo-manes s/n., Estación de Autobuses.

2.—Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento de Almendralejo y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ARTICULO 5.º - Objeto

El objeto de la Junta de Compensación es la ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución número 42, del Area de Reparto número 12 del P.G.O.U. de Almendralejo.

ARTICULO 6.º - Fines

Son fines primordiales de la entidad para la consecución del objetivo propuesto los siguientes:

a) Redactar e impulsar la tramitación del proyecto de urbanización.

b) La ejecución de las obras de urbanización.

c) Su actuación, a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora.

d) La cesión de los terrenos de uso público, ya urbanizados, al Ayuntamiento de Almendralejo.

e) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil, si se estima, conveniente.

f) Distribuir equitativamente entre los asociados los beneficios y cargas del plan.

g) La incorporación de los terrenos del Excmo. Ayuntamiento de Almendralejo, a la Junta de Compensación, lo que no presupone la transmisión de la propiedad, sino la facultad de disposición con carácter fiduciario, con pleno poder dispositivo sobre las fincas incluidas en el sector, cuyos terrenos quedarán afectos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

h) Formalizar, en su caso, operaciones de crédito para realizar la urbanización, con la garantía de los terrenos.

i) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados de la Junta ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares.

j) La constitución en su caso, de sociedades mercantiles para el mejor cumplimiento de sus objetivos.

k) El ejercicio del derecho a exigir de las empresas que prestaren sus servicios, salvo en la parte que según su reglamentación deban contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de las unidades de agua y energía eléctrica.

l) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos en la legislación vigente.

m) Configurar y adjudicar nuevas parcelas resultantes entre los miembros de la Junta.

n) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, en base a la legislación vigente.

ARTICULO 7.º - Organo administrativo de control

1.—La Junta de Compensación actuará bajo control del Ayuntamiento de Almendralejo.

2.—En el ejercicio de su función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:

- a) La aprobación de los Estatutos, de las Bases de Actuación y de las modificaciones que se acuerden por la Junta.
- b) La designación de representantes en la Junta de Compensación.
- c) Aprobar la constitución de la Junta y la remisión del acuerdo y de la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
- d) La resolución de los recursos ordinarios contra acuerdos de la Junta.
- e) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

ARTICULO 8.º - Zona de actuación

1.—La unidad de actuación está integrada por todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución número 42 del Area de Reparto número 12 del P.G.O.U. de Almendralejo, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Almendralejo el 16 de febrero de 1996 y por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 27 de mayo de 1998.

2.—Constituye el área de actuación, la zona delimitada al N-E con la Carretera Nacional 630, por el N-O con terrenos propiedad de COELTE, S.L. y otros propietarios, por el S-E con terrenos propiedad de LEDA, S.A. y por el S-O con la Calle Aleixandre antes Calle Manila.

ARTICULO 9.º - Duración

La Junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus funciones, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y durará hasta el total cumplimiento de su objeto, salvo que se produzca la disolución por alguna de las causas previstas en el artículo 50 de estos Estatutos.

ARTICULO 10.º - Estatutos y Bases de Actuación

1.—Los presentes Estatutos son las normas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación y las Bases de Actuación que se acompañan son las reglas que establecen los criterios de incorporación, ejecución y liquidación de los efectos de la actuación de la Junta.

2.—El Ayuntamiento someterá ambos documentos a información pública por plazo de quince días, previamente al examen de la procedencia de su aprobación definitiva, mediante publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia y notificación individual a todos los propietarios afectados.

3.—Para la aprobación y modificación de los Estatutos y las Bases se requerirá acuerdo en Asamblea General, votando favorablemente

por miembros que representen, al menos, el 60 por ciento de la participación en la Junta y habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento.

ARTICULO 11.º - Proyecto de compensación. En desarrollo de los criterios establecidos en las Bases, se redactará en su día el Proyecto de Compensación, en el que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios los terrenos a ceder al Ayuntamiento y el importe de las compensaciones en metálico si fueran procedentes. Una vez aprobado el Proyecto por la Junta de Compensación y por el Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de los terrenos.

TITULO II

Socios y constitución de la Junta

ARTICULO 12.º - Socios

1.—La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos comprendidos en el polígono de actuación y que se relacionan a continuación:

— LEDA, S.A. con una superficie de 1.592,85 m². y que equivale al 45,57 % de la superficie total del Polígono.

— COELTE, S.L., con una superficie de 1.902,29 m². y que equivale al 54,43 % de la superficie total del Polígono.

Por lo tanto la superficie total del Polígono que nos ocupa es de 3.495,14 m².

2.—También podrán formar parte de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que se incorporen a las mismas, previo acuerdo de la Asamblea General adoptado conforme a lo establecido en el artículo 16 de estos Estatutos.

ARTICULO 13.º - Constitución de la Junta de Compensación

1.—Determinados en forma definitiva los miembros de la Junta, los promotores convocarán a los propietarios para la constitución definitiva de la entidad dentro del plazo que fije el Ayuntamiento, realizándose la convocatoria mediante carta certificada, al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de esta convocatoria.

2.—La constitución se hará mediante escritura pública, en la que deberá constar:

a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.

b) Relación descriptiva de las fincas de las que son titulares.

c) Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.

d) Acuerdo de constitución.

3.—Los interesados que no otorguen la escritura, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo que al efecto se señale y si no se adhieren se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación.

4.—Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura a la Comisión Provincial de Urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ARTICULO 15.º - 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 instrumentarse 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 por ella por la empresa de los compromisos al respecto y la adopción del acuerdo de admisión con el voto favorable del 60 por ciento de las cuotas de participación en la Junta.

3.—En todo caso, en el mismo acto en que se acuerde la admisión se determinarán por la Asamblea General las condiciones de la incorporación y, en especial, los compromisos que deberá asumir la empresa, conforme a las Bases de Actuación.

4.—Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras, será preciso, además que éstas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.

5.—En caso de que, como contrapartida de las obligaciones con la empresa, se acordase la adjudicación a la misma de terrenos resultantes de la urbanización, se valorarán estos bien por remisión a los precios del mercado, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las cifras de inversión a efectuar por la empresa y los solares que, en su caso, correspondan, ya se determinen estos concretamente, o ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se entregarán, o bien mediante cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

6.—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.

7.—En el momento de la integración de la empresa urbanizadora en la Junta de Compensación, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota de participación correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

ARTICULO 16.º - 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 todos los cotitulares frente a la entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no se designaren representantes en plazo que al efecto se señale por la Junta, será nombrado por ésta de entre los cotitulares, con aprobación municipal. El designado de este modo ejercerá sus funciones mientras los cotitulares no designen a otro.

2.—En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

ARTICULO 17.º - Transmisión de bienes y derechos

1.—La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria como pleno poder de disposición.

2.—La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeran en las Bases de Actuación.

El procedimiento expropiatorio es el establecido en la legislación urbanística para actuaciones asiladas y en cuanto a la valoración, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

3.—La Junta podrá gravar y enajenar terrenos aportados por sus miembros, para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en Asamblea General.

4.—Los miembros de la entidad urbanística podrán enajenar terrenos o su participación en las misma, con las siguientes condiciones y efectos:

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

b) El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de

la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

ARTICULO 18.º - Cuotas Sociales

La participación de los socios en los derechos y obligaciones, en los pagos y en el ejercicio de voto, así como la determinación de las parcelas resultantes de la ordenación que serán adjudicadas a cada uno de aquéllos, vendrán definidas por la cuota de participación que a cada uno corresponda en la Junta de Compensación.

TITULO III

Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta

ARTICULO 19.º - Derechos

1.—Los socios tendrán los siguientes derechos:

- a) Asistir por sí o por medio de representante a las sesiones de la Asamblea General, participando en ella con voz y voto, en proporción al derecho o interés económico que ostente según su respectiva cuota de participación en la Junta de Compensación y presentar proposiciones y sugerencias.
- b) Elegir a los miembros de los órganos de gobierno de la Junta y ser elegidos para el desempeño de cargos.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad, en los términos y condiciones que señala el número 4 del artículo 18.
- d) Recibir los terrenos que como resultado de la aplicación del sistema les correspondan y las diferencias de adjudicación en metálico.
- e) Participar en los beneficios que se obtuvieren por la entidad como resultado de su gestión urbanística en la medida en que hubieran contribuido en los gastos.
- f) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- g) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.
- h) Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presente Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

2.—Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de atenerse a lo que establecen estos Estatutos y a los acuerdos de la entidad.

ARTICULO 20.º - Obligaciones

1.—Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanístico vigente y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta, los asociados tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes y si existe o no procedimiento judicial sobre la finca.
- b) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación y del planeamiento urbanístico.
- c) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
- d) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia de la Junta.
- e) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación en proporción a la cuota de participación que tenga asignada.
- f) Pagar los gastos de ejecución de las obras de urbanización y las cuotas complementarias que giren en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.
- g) Notificar a la Junta con un mes de antelación el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.
- h) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósitos de materiales e instalaciones complementarias.
- i) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

2.—El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario o propietarios, legitima a la Junta para promover la expropiación conforme a la vigente normativa urbanística.

TITULO IV

Organos de gobierno y administración

ARTICULO 21.º -Enumeración

1.—Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

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

2.—Potestativamente, la Asamblea General podrá acordar por mayoría de los dos tercios de participaciones la designación de un gerente, con las facultades que expresamente se determinen.

Capítulo Primero

LA ASAMBLEA GENERAL

ARTICULO 22.º - Composición y clases

1.—La Asamblea General tendrá carácter deliberante y estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones.

En su caso, también formará parte de la Asamblea el representante del Ayuntamiento, cuyo voto se computará por el porcentaje que corresponde a la participación del Ayuntamiento a través del aprovechamiento urbanístico, en el supuesto de que la Corporación se integre en la Junta por recibir dicho aprovechamiento en terrenos.

2.—La Asamblea General se reunirá de forma ordinaria por lo menos dos veces al año, una en los tres primeros meses de cada ejercicio, para aprobar la memoria, cuentas y balance, y otra en los tres últimos, para aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente.

3.—La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde el Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que represente, al menos, el 30 por ciento de las cuotas de participación. En este último caso, se ha de convocar la Asamblea en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días.

4.—Podrá reunirse la Asamblea General sin necesidad de previa convocatoria si estando presentes todos los miembros de la Junta acuerdan, por unanimidad, celebrarla.

5.—El presidente del Consejo Rector, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates. Actuará como secretario el que lo sea del Consejo Rector o su sustituto.

ARTICULO 23.º - Facultades de la Asamblea

Corresponden a la Asamblea las siguientes facultades:

- a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector.
- b) La aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento, en su caso, de censores de cuentas.

c) El examen de la gestión común y la aprobación, en su caso, de la Memoria y cuentas del ejercicio anterior.

d) La imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.

e) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.

f) Autorizar la enajenación de inmuebles para hacer frente a los gastos de urbanización y la formalización de toda clase de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.

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

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

i) Contratación de las obras de ejecución de la urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 176 del Reglamento de Gestión Urbanística.

j) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.

k) La aprobación del proyecto de compensación que en su día se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación.

l) La distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a las Bases de Actuación y sin perjuicio de la aprobación del órgano urbanístico competente.

m) La edificación de los solares resultantes.

n) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Título VII de estos Estatutos.

o) En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta de Compensación.

ARTICULO 24.º - Convocatoria

1.—Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada remitida a los miembros de la Junta con ocho días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.

2.—Con la misma antelación se fijará un anuncio en el domicilio social.

3.—La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así

como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare la urgencia por mayoría simple de las cuotas de asistencia.

4.—En la convocatoria de las Asambleas Generales ordinarias se indicará, respectivamente, que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la Memoria y cuentas del ejercicio anterior, y, en su caso, el informe de los censores o el presupuesto para el ejercicio siguiente.

5.—Excepcionalmente, la sesión constitutiva de la Junta de Compensación será convocada por el Ayuntamiento en la forma y con la antelación señalada en el apartado I de este artículo, indicando, asimismo, el lugar en que la reunión ha de celebrarse con la asistencia del notario previamente designado, para la formalización de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, conforme al artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.

ARTICULO 25.º - Constitución

1.—La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o representados, miembros de la Junta de Compensación que representen al menos, el 60 por ciento de las cuotas de participación. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes y de cuotas que representen transcurrida una hora desde la primera. En todo caso, será preceptiva la presencia del presidente y del secretario o de quienes legalmente los sustituyan.

2.—Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación.

ARTICULO 26.º - Adopción de acuerdos

1.—Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas.

2.—Para la adopción de acuerdos de modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, aprobación del Proyecto de Compensación, señalamiento y rectificación de cuotas de participación, imposición de aportaciones extraordinarias, enajenación de terrenos, contratación de créditos, incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, modificación y aprobación de proyectos de distribución de solares y la sustitución de los cargos del Consejo Rector antes del vencimiento del plazo de su mandato, se requerirá el voto favorable de la mayoría de los miembros de la Asamblea que,

a su vez, representen al menos el 60 por ciento de las participaciones de la entidad.

Para acordar la disolución de la Junta antes de terminarse la urbanización será necesario el voto favorable del 80 por ciento de las cuotas de participación.

El acuerdo de edificación de los solares resultantes, requerirá el voto favorable de todos los miembros de la Junta de Compensación.

3.—Los acuerdos de la Asamblea serán vinculantes para los socios, incluso para los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, e inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

ARTICULO 27.º - Cómputo de votos

1.—El cómputo de votos en la Asamblea General se hará por las cuotas de participación, señaladas en proporción al derecho o interés de cada miembro de la Junta.

2.—Cada socio tendrá un voto por cada unidad o fracción superior a la mitad de la cuota de participación, para mantener la proporcionalidad del voto al derecho o interés económico de cada miembro de la entidad.

3.—A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la entidad, en virtud de adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de aquéllas.

4.—Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado, según lo previsto en el artículo 16.2 de estos Estatutos.

ARTICULO 28.º - Asistencia de personal especializado

Previo acuerdo del Consejo Rector, podrán asistir a sus reuniones y a las de la Asamblea General con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre asuntos determinados.

ARTICULO 29.º - Actas

1.—De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2.—La Asamblea podrá determinar que la redacción y aprobación del acta se lleve a efecto por el presidente, secretario y dos inter-

ventores, designados en la propia sesión, en el plazo que se señale.

3.—Las actas que serán firmadas por el presidente, el secretario y dos de los socios asistentes, figurarán en el libro correspondiente, que deberá estar foliado y encuadernado, y legalizada cada hoja con la rúbrica del Alcalde y el sello del Ayuntamiento y en el que se expresará en su primera página, mediante diligencia firmada por el secretario de la Junta, el número de folios y fecha de apertura.

4.—A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos, deberá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de actas.

Capítulo Segundo DEL CONSEJO RECTOR

ARTICULO 30.º - Composición

1. El Consejo Rector estará compuesto por un presidente, que será el de la entidad; un vicepresidente, dos vocales y un secretario, elegidos por la Asamblea General y el vocal designado por el Ayuntamiento.

2. A excepción del vocal de designación municipal, que podrá ser persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de socios, o ser propuestos por ellos, representando uno a los socios minoritarios.

ARTICULO 31.º - Duración de cargos

1. Los nombramientos de los miembros designados por la Junta tendrán dos años de duración, pudiendo ser reelegidos en periodos sucesivos.

2. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, la Asamblea designará al sustituto hasta la fecha de renovación de cargos. En estos casos, el Consejo Rector podrá designar un sustituto provisional hasta la primera reunión de la Asamblea General.

ARTICULO 32.º - Facultades

1. El Consejo Rector tendrá las siguientes facultades:

- a) Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las leyes y a estos Estatutos.
- b) Realizar actos de gestión, sin excepción alguna.
- c) Proponer la adopción de acuerdos a la Junta General.
- d) Ejecutar los acuerdos de la Junta General.

e) Ostentar la representación jurídica de la Junta de Compensación.

f) Desarrollar la gestión económica, conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.

g) Suscribir en nombre de la Junta de Compensación toda clase de actos y contratos.

h) Las demás facultades de gobierno y administración de la Junta de Compensación no reservadas expresamente a la Asamblea General y aquellas otras facultades que le sean delegadas por la Asamblea.

ARTICULO 33.º - Sesiones y adopción de acuerdos

1. El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del presidente o a petición de un tercio de sus miembros.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el secretario en carta certificada, con un mínimo de cinco días de antelación.

3. Es válidamente constituido cuando concurren a la reunión al menos los dos tercios de sus miembros, pudiendo delegarse en alguno de los restantes miembros, por escrito y para cada reunión.

4. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, reconociéndose la calidad de voto dirimente al del presidente en el caso de empate y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio del ejercicio de las acciones o recursos que sean procedentes.

ARTICULO 34.º - Actas

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

2. Las actas figurarán en el libro correspondiente, que deberá estar diligenciado en la misma forma que el libro de actas de la Asamblea General y serán firmadas por el presidente y el secretario.

3. A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos deberá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de actas del Consejo Rector.

Capítulo Tercero PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE

ARTICULO 35.º - Nombramiento del presidente

El presidente será nombrado por la Asamblea General en la sesión

constitutiva de la Junta de Compensación o en las sucesivas renovaciones.

Su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 31, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

ARTICULO 36.º - Funciones del presidente

El presidente de la Junta de Compensación tendrá las siguientes funciones:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos adoptados por dichos órganos.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación y para la defensa, judicial y extrajudicialmente, de los derechos e intereses de la Junta de Compensación.
- c) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exijan el funcionamiento de la Junta.
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

ARTICULO 37.º - Vicepresidente

El vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el presidente.

ARTICULO 38.º - Funciones del vicepresidente

- a) Ejercer todas las facultades que corresponden al presidente en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de éste.
- b) Sustituir al presidente en los casos en que éste le delegue sus funciones.

Capítulo Cuarto

DEL SECRETARIO

ARTICULO 39.º - Nombramiento

El secretario será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el presidente.

En caso de vacante, ausencia o enfermedad del secretario, el cargo

será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por su presidente.

ARTICULO 40.º - Funciones

Las funciones del secretario serán las siguientes:

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, con voz y con voto si fuera socio.
- b) Levantar actas de las sesiones de dichos órganos, transcribiéndolo en el libro de actas correspondiente.
- c) Expedir certificaciones, con el visto bueno del presidente.
- d) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán los socios de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación a la Junta de Compensación, cuota de participación y número de votos que ostenta y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- e) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

Capítulo Quinto

REGIMEN ECONOMICO

ARTICULO 41.º - Medios económicos

1. Los medios económicos de la Junta de Compensación estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en el polígono, sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que legalmente se obtengan.

2. La distribución de las aportaciones entre los miembros de la Junta se efectuará en proporción al derecho e interés económico de cada uno, definido por la cuota de participación de que sea titular, determinada conforme a las Bases de Actuación.

3. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios designados por el Consejo Rector, a nombre de la entidad.

Para disponer de los fondos será necesaria la firma del presidente y de la persona o personas, de acuerdo con los Estatutos.

ARTICULO 42.º - Clase de aportaciones

1. Las aportaciones de los miembros de la Junta estarán constituidas:

- a) Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
- b) Por las cuotas ordinarias o de gestión destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea.
- c) Por las cuotas extraordinarias destinadas al pago de los gastos de urbanización y edificación a que se refieren las bases tercera y cuarta de actuación, así como de cualquier otro pago extraordinario que fije la Asamblea General.
- d) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso de incorporación a la Junta.

2. Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se determinarán por la Asamblea General. La fijación de aportaciones extraordinarias requerirá su aprobación mediante el quórum establecido en el artículo 26.2 de estos Estatutos.

ARTICULO 43.º - Aportación de terrenos

- 1. La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización, viene determinada por el valor de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, calculado en la forma que señalan las Bases de Actuación.
- 2. Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en omisión y del valor de las parcelas que le correspondan, se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.
- 3. 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 señalada en las Bases de Actuación.

ARTICULO 44.º - Cuantía y pago de las deudas

- 1. El importe de las cuotas ordinarias o extraordinarias será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta de Compensación incluido, en su caso, el Ayuntamiento por el porcentaje asignado en razón al aprovechamiento urbanístico, si ha de recibirlo en terrenos, porcentaje que se deducirá a cada uno de los demás asociados de forma proporcional a sus respectivas cuotas de participación en la Junta.

2. El pago de las cuotas se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento por el Consejo Rector a dicho efecto.

3. La falta de pago de las cuotas requeridas, producirá las consecuencias siguientes:

a) Si transcurriese el plazo límite de un mes sin abonar la cantidad exigible, ésta quedará incrementada automáticamente en un porcentaje equivalente al interés básico del Banco de España, más tres puntos, en concepto de sanción por demora, por cada noventa días naturales o fracción de éstos a partir de uno que transcurran hasta su ingreso.

b) Este recargo por demora es compatible con la solicitud por el Consejo Rector al Ayuntamiento, de la utilización de la vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el secretario de la Junta, con el visto bueno del presidente, certificación acreditativa del descubrimiento en el pago, si bien la iniciación por el Ayuntamiento de dicho procedimiento llevará aparejada, desde el día en que se solicitó, el cese de nuevos incrementos, ya que tal procedimiento incluye otros recargos y gastos.

c) Todo lo precedente será compatible con la posibilidad de proceder judicialmente contra el moroso, así como de someter a la Asamblea General, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio o a la judicial, la utilización de la expropiación forzosa por parte del órgano actuante, siendo beneficiaria la Junta.

d) Terminado el plazo voluntario de pago y hasta la efectividad de la cuota, quedará suspendido el ejercicio de los derechos del socio moroso de la Junta de Compensación.

ARTICULO 45.º - Enajenación de terrenos

1. Para hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, así como constituir gravámenes reales sobre ellos, previo acuerdo de la Asamblea General sobre la oportunidad de hacerlo y el precio.

2. El adquirente de los inmuebles enajenados se integrará como miembro de pleno derecho en la Junta de Compensación, asumiendo todos los derechos y obligaciones dimanantes de los Estatutos y de las Bases de Actuación.

3. La inclusión de nuevos socios por haber adquirido inmuebles de la Junta de Compensación llevará consigo la modificación de las cuotas de participación de todos los asociados, que se redistribuirán proporcionalmente a sus respectivas aportaciones, con-

forme a lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación.

4. El nuevo socio estará obligado a abonar a la Junta de Compensación el importe de los gastos producidos en la entidad hasta el día de su integración, en la proporción que le corresponda según la cuota de participación que le haya sido asignada.

ARTICULO 46.º - Contabilidad

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

2. Obligatoriamente se llevarán, como mínimo, los libros de ingresos y gastos y de caja, que estarán a cargo del tesorero de la entidad.

TITULO VI

IMPUGNACION DE ACUERDOS SOCIALES

ARTICULO 47.º - Impugnación de acuerdos de los órganos de la Junta

1. Los acuerdos de los órganos de la entidad, válidamente adoptados, serán ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

2. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en el plazo de quince días hábiles desde su notificación ante la Asamblea General, que deberá resolver en el plazo de tres meses, transcurrido el cual sin haberlo resuelto, se entenderá desestimada la impugnación.

3. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe recurso ordinario ante el Ayuntamiento, que habrá de interponerse en el plazo de un mes desde su notificación o desestimación presunta por silencio.

ARTICULO 48.º - Suspensión de acuerdos

Sin perjuicio de los recursos o acciones que puedan interponer los asociados contra los acuerdos adoptados por los órganos de la entidad, el representante del Ayuntamiento advertirá, en su caso, de la ilegalidad de los acuerdos adoptados, dando cuenta inmediata al presidente del órgano tutelar, para la resolución que proceda en orden a la suspensión del acuerdo.

TITULO VII

DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA JUNTA

ARTICULO 49.º - Disolución

1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

a) Por mandato judicial o prescripción legal.

b) Por la total realización del objeto para el que se constituyó.

c) Por acuerdo de la Asamblea General adoptado con un quórum del 80 por ciento de las cuotas, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas por la entidad, y de las responsabilidades subsidiarias que pudieran existir, que tendrá lugar mediante la subrogación de los socios en proporción a sus respectivas cuotas. La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica o a la transformación de la Junta en sociedad civil o mercantil.

2. En los supuestos b) y c) del apartado anterior, la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento, el cual determinará las garantías necesarias para el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades pendientes.

ARTICULO 50.º - Liquidación

Una vez disuelta la entidad, tendrá lugar su liquidación en la forma siguiente:

1. El Consejo Rector procederá al cobro de créditos y al pago de las deudas de la Junta de Compensación y a la realización de las demás operaciones necesarias para la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

2. El patrimonio remanente que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá en proporción a sus respectivas cuotas de participación en la Junta de Compensación.

Almendralejo, mayo de 2001—Fdo.: Javier de la Hera Merino. Arquitecto.

AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

ANUNCIO de 6 de febrero de 2001, sobre aprobación inicial del Estudio de Detalle de la parcela B-I del Polígono «El Nevero».

Por Resolución de esta Alcaldía, de fecha 6 de febrero de 2001, ha