del día de la notificación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 114.2 en relación con el 48, ambos, de la citada Ley 30/1992, sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

Transcurrido el plazo citado sin interponer el mencionado recurso la presente resolución adquirirá el carácter de firme y por la Consejería de Economía, Industria y Comercio de la Junta de Extremadura se le comunicará la forma, lugar y plazos del pago del importe de la sanción impuesta, en periodo voluntario, en virtud de lo establecido en el art. 4 del Decreto 67/1994, por el que se aprueba el Reglamento de Recaudación de multas de la Comunidad Autónoma de Extremadura (D.O.E. 24-5-1994).

En caso de impago en periodo voluntario se le requerirá por la propia Consejería de Economía, Industria y Comercio para el pago en vía ejecutiva de apremio con el correspondiente recargo e intereses de demora, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 6.3 del Decreto 67/1994, ya citado».

Cáceres, a 12 de noviembre de 2001.–El Jefe del Servicio Territorial, VICTOR M. BRAVO CAÑADAS.

AYUNTAMIENTO DE CALAMONTE

EDICTO de 20 de julio de 2001, sobre el expediente de aprobación de traje típico.

Se hace saber que se somete a trámite de información pública por un plazo de quince días el expediente de aprobación de Traje típico de Calamonte, aprobado por el Pleno de esta Corporación en Sesión Ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2001, a los efectos de que cuantos tengan interés en el asunto puedan examinarlo y alegar lo que estimen conveniente.

Lo que se hace público en cumplimiento del artículo 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Calamonte, 20 de julio de 2001.–El Alcalde, RUFINO GARCIA MACIAS.

AYUNTAMIENTO DE MERIDA

ANUNCIO de 22 de noviembre de 2001, sobre aprobación inicial de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación del Sector SUP-NO-02/201 «Nuevo Acceso Norte-Carretera de Proserpina».

La Comisión de Gobierno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Mérida, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2001 acordó, entre otros asuntos, aprobar inicialmente los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación del Sector SUP-NO-02/201 «Nuevo Acceso Norte-Carretera de Proserpina», presentado por D. Jesús Hernández Espada, en representación de la mercantil Promotora de Edificios y Ventas, S.A., en anagrama «PRODIVESA», como propietario de más del 60% de la superficie del Sector, de acuerdo con el art. 161.1 y 2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Asimismo acordó abrir un trámite de información pública por plazo de 20 días y notificar el acuerdo en los términos de los arts. 161.3 y 162 del mencionado Reglamento, para que puedan formularse cuantas alegaciones se estimen convenientes, encontrándose el expediente de manifiesto en la Gerencia Municipal de Urbanismo, sita en C/. Sagasta, n.º 12, de Mérida.

Mérida, 22 de noviembre de 2001.–El Delegado de Urbanismo, MIGUEL VALDES MARIN.

ANEXO 2: PROYECTO DE ESTATUTOS
SUP-NO-02/201

PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR «NUEVO ACCESO NORTE-CARRETERA DE PROSERPINA»
SUP-NO-02/201

INDICE GENERAL

TITULO I.–DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.–Denominación y capacidad
Art. 2.–Naturaleza y personalidad jurídica
Art. 3.–Domicilio
Art. 4.–Objeto
Art. 5.–Fines
Art. 6.–Organo urbanístico de tutela
Art. 7.–Delimitación de la unidad de ejecución
Art. 8.–Duración

TITULO II.–COMPOSICION, INCORPORACION Y CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Art. 9.–Composición de la Junta de Compensación
Art. 10.–Incorporación de propietarios

Art. 11.–Incorporación de titularidades especiales
Art. 12.–Incorporación del Ayuntamiento
Art. 13.–Incorporación de Empresa Urbanizadora
Art. 14.–Constitución de la Junta de Compensación
Art. 15.–Escritura de constitución
Art. 16.–Efectos de constitución de la Junta

TITULO III.–DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Art. 17.–Derechos
Art. 18.–Obligaciones
Art. 19.–Determinaciones de la participación

TITULO IV.–ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION

Art. 20.–Enumeración

Capítulo Primero.–La Asamblea General

Art. 21.–Composición y clases
Art. 22.–Facultades
Art. 23.–Convocatoria
Art. 24.–Constitución
Art. 25.–Deliberación, adopción y ejecución de acuerdos
Art. 26.–Actas

Capítulo Segundo.-—El Consejo Rector

Art. 27.–Composición y designación
Art. 28.–Facultades
Art. 29.–Convocatoria y Constitución
Art. 30.–Adopción de acuerdos
Art. 31.–Actas y certificaciones

Capítulo Tercero.–El Presidente

Art. 32.–Nombramiento
Art. 33.- Funciones

Capítulo Cuarto.–El Secretario

Art. 34.–Nombramiento
Art. 35.–Funciones

TITULO V.–MEDIOS ECONOMICOS Y REGLAS PARA LA EXACCION DE APORTACIONES

Art. 36.–Ingresos de la Junta de Compensación
Art. 37.–Gastos de la Junta de Compensación
Art. 38.–Reglas para la exacción de aportaciones
Art. 39.–De la contabilidad y balances

TITULO VI.–RESPONSABILIDAD E IMPUGNACION DE LOS ACUERDOS DE LOS ORGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Art. 40.–Responsabilidad
Art. 41.–Impugnación de acuerdos
Art. 42.–Interdictos de retener y recobrar

TITULO VII.–DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Art. 43.–Disolución
Art. 44.–Liquidación
Art. 45.–Conservación de la urbanización

DISPOSICION FINAL

T I T U L O I

DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1.–Denominación y capacidad

1. Con el nombre de Junta de Compensación del Sector «SUP-NO-02» del área de reparto 201 «Nuevo acceso norte-Crta. Proserpina», delimitada en el Plan General Municipal de Ordenación del término municipal de Mérida, se constituye la siguiente Entidad Urbanística Colaboradora, con plena capacidad jurídica y con arreglo a lo dispuesto en las disposiciones vigentes.

2. La Junta de Compensación se regirá por lo regulado en los presentes Estatutos y en lo no dispuesto por ellos, por la legislación del suelo vigente en Extremadura y los reglamentos que la desarrollan; por las normas del Plan General de Ordenación Municipal de esta localidad; por las normas de Derecho Administrativo concordantes y complementarias; y con carácter supletorio por las demás disposiciones de derecho común.

ART. 2.–Naturaleza y personalidad jurídica

1. La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora tendrá carácter jurídico-administrativo, con personalidad jurídica propia y plena capacidad legal desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, de la Consejería de Urbanismo de la Comunidad de Extremadura.

2. Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refiere el artículo 9 de los presentes Estatutos.

3. A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urba-

nizadoras conforme a lo previsto en el artículo 13 de los Estatutos.

ART. 3.–Domicilio

1. La Junta de Compensación tendrá su domicilio en la calle Delgado Valencia, n.º 4, bajo, del término municipal de Mérida.

2. Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo del Consejo Rector, dando cuenta a la administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

ART. 4.–Objeto

El objeto de la Junta de Compensación es la urbanización de los terrenos incluidos dentro del área de su actuación, el Sector SUP-NO-02, área de reparto 201, del Plan General de Ordenación Municipal de Mérida.

ART. 5.–Fines

Son fines primordiales de la entidad urbanística «Junta de Compensación del Sector SUP-NO-02 Nuevo Acceso Norte-Ctra. Proserpina», de Mérida para el cumplimiento de su objeto, los siguientes:

a) Agrupar a las personas físicas y jurídicas que la integran para la gestión y ejecución del único polígono del Sector SUP-NO-02, con solidaridad de beneficios y cargas.

b) Interesar del órgano urbanístico actuante (Excmo. Ayuntamiento de Mérida) la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación y su ulterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

c) Redactar e impulsar la tramitación del Plan Parcial, de los Proyectos de Compensación y de Urbanización, así como la ejecución de las obras de urbanización.

d) La aportación de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y de los correspondientes al 10% del aprovechamiento del Sector al Ayuntamiento de Mérida, ya urbanizados.

e) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes que integren el patrimonio de la Junta de Compensación; y actuar en calidad de fiduciaria con poder dispositivo, sobre las fincas pertenecientes a sus miembros, como consecuencia, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las cargas y obligaciones de índole urbanística.

f) Administrar y garantizar el cumplimiento de los deberes precisos para la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, tales como la urbanización, las cesiones legales y la equidistribución, para lo cual, y salvo indicación expresa en las condiciones previstas en los presentes Estatutos, la incorporación de los propietarios a la Junta, significará la aportación a la misma de los bienes y derechos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

g) Solicitar del órgano actuante (Excmo. Ayuntamiento de Mérida) el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, en los supuestos contemplados en los artículos 158.1 y 160.2 de la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias vigentes. En este supuesto, los terrenos expropiados serán adjudicados a la Junta de Compensación.

h) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio en vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 181.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

i) Formalizar, en su caso, operaciones de crédito para la ejecución de las obras de urbanización, con garantía de los terrenos afectados, excluyendo aquéllos que deban ser objeto de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Mérida o que constituyan bienes patrimoniales municipales, para lo que, si se emitieran títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.

j) Adjudicar las parcelas resultantes entre los miembros de la Junta y a la Administración actuante.

k) Exigir el reintegro de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las Empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios no tenga que correr a cargo de los usuarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

m) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos en la Ley del Suelo y en la legislación tributaria.

n) La ejecución de las obras de urbanización, concertándolas con la empresa o empresas que se consideren convenientes.

ñ) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, en base a la legislación vigente.

ART. 6.–Organo Urbanístico de control

1. La Junta actuará bajo la tutela e inspección del Excmo. Ayuntamiento de Mérida.

2. El ejercicio de la función de fiscalización y control corresponde al Ayuntamiento, que la ejercerá a través de su Gerencia Municipal de Urbanismo:

a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de actuación a los propietarios no promotores, advirtiéndoles de las consecuencias si optan por no adherirse a la Junta, y dar audiencia de las alegaciones de éstos a los promotores, para su contestación.

b) Aprobar inicial y definitivamente el Proyecto de Bases de Actuación y el de Estatutos para la constitución de la Junta de Compensación.

c) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación, elevando el expediente completo al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

d) Aprobar definitivamente el Proyecto de Compensación, formulado por la Junta de Compensación con cumplimiento de los preceptos de la Ley del Suelo vigente, relativos a la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes y reglas de adjudicación, según lo previsto en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística.

e) Aprobar inicial y definitivamente el Proyecto de Urbanización.

f) Ejercer la expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones. La atribución de cuotas derivadas de los nuevos terrenos adquiridos se hará a aquéllos que hubieran aceptado tales pagos extraordinarios, en proporción a los mismos. La adquisición de tales terrenos será con cargo a los propietarios de suelo a través de una cuota extraordinaria que se fijará en Asamblea General con el voto favorable de la mayoría de los miembros que representen el 60 por 100 de las cuotas totales.

g) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.

h) Requerir a la Junta de Compensación para la presentación de certificaciones, documentos, memorias, planos, etc. en la medida conveniente.

i) Resolver los recursos ordinarios contra acuerdos de la Junta.

j) Designar al representante municipal en la Junta.

k) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

ART. 7.–Delimitación de la Unidad de Ejecución

El ámbito de la Junta de Compensación corresponde a la Unidad de Ejecución «Nuevo acceso norte-Crta. Proserpina», que se establece como única para el desarrollo del Sector SUP-NO-02 del área de reparto 201, establecido en el Plan General de Ordenación Municipal de Mérida, cuya delimitación fue definida en el propio planeamiento municipal.

La Unidad de Ejecución tiene una superficie bruta aproximada de 63.500 m^2. No obstante, los ajustes que resulten necesarios para adecuar las cabidas registrales de las fincas aportadas con la real de cada una de ellas y del conjunto de éstas con la superficie de la unidad de ejecución se llevará a cabo en el Proyecto de Compensación. Está situada al Noroeste del núcleo urbano de Mérida y linda, al Norte, con la unidad de ejecución UE-NO-27/151, y con el Sector SUP-NO-03/201; al Sur, con la rotonda que une la Avda. de los Eméritos y la Avda. Vía de la Plata y AMUR-ED-16; al Este, con la Carretera de Proserpina, actual Avda. del Lago; al Oeste, con el Sector SUP-NO-01/201 y con AMUR-ED-16.

ART. 8.–Duración

1. La Junta ejercerá sus funciones desde su inscripción en el Registro Entidades Urbanísticas Colaboradoras hasta su disolución, por acuerdo del órgano actuante, tras el cumplimiento de sus fines, y en los supuestos señalados en el artículo 43 de estos Estatutos.

2. Los actos que puedan realizarse antes de la mencionada inscripción deberán ser ratificados en la Primera Asamblea General que se celebre con posterioridad a dicha inscripción.

TITULO II

COMPOSICION, INCORPORACION Y CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION

ART.9.–Composición de la Junta de Compensación

Son miembros de pleno derecho de la Junta de Compensación todos los propietarios de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, tanto personas físicas como jurídicas, y los titulares de derechos reales constituidos sobre las mismas, que hayan aceptado el Sistema de Compensación; las entidades públicas titulares de bienes incluidos, así mismo formará parte de la Junta un representante del Excmo. Ayuntamiento de Mérida conforme al artículo 158.4 de la Ley del Suelo; y a su vez, podrá formar parte de la Junta de Compensación la empresa urbanizadora.

Serán propietarios promotores aquéllos que teniendo propiedades dentro de la unidad de ejecución del Sector SUP-NO-02 «NUEVO ACCESO NORTE-CTRA. PROSERPINA» (área de reparto 201), representen al menos el 60% de la superficie total de la unidad y manifiesten al Ayuntamiento de Mérida su voluntad de constituir Jun-

ta de Compensación, de conformidad con lo previsto en el artículo 159.2 del Reglamento de Gestión. En este caso se acompaña en documento de presentación de estos Estatutos y Bases de Actuación la relación de propietarios-promotores que han tomado la iniciativa de la actuación.

ART. 10.–Incorporación de propietarios

1. Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el plazo de información pública o, en su defecto, en el plazo de un mes a partir de la notificación o publicación por la Administración actuante del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases, que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia. Esta incorporación se realizará mediante solicitud escrita del interesado, o de quien ostente su representación, comunicada fehacientemente al Organo Urbanístico de Control.

2. En cualquier caso, los propietarios deberán entregar, en el plazo de diez días desde su incorporación a la Junta, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales o de arrendamiento.

3. La incorporación a la Junta se perfeccionará con la transmisión a la misma de los terrenos de titularidad del solicitante o, excepcionalmente, en su defecto y previo acuerdo en este sentido con la propia Junta, mediante el depósito y puesta a disposición de la Junta de Compensación de las cantidades que, de conformidad con el sistema de reparto de beneficios y cargas establecidos en las Bases de Actuación, corresponda por los gastos que hasta ese momento hubiera ocasionado la promoción, constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación. Los propietarios dispondrán para ello del plazo de un mes a partir de su solicitud de incorporación. El incumplimiento de dicho deber significará la caducidad de la solicitud de incorporación y por lo tanto no se tendrá por incorporado al propietario, a los efectos legalmente previstos para caso de no incorporación.

Los propietarios que deseen incorporarse a la Junta lo solicitarán al Ayuntamiento, mediante escrito en el que deberán hacer constar los siguientes extremos:

1. Nombre, apellidos y domicilio.

2. Voluntad de incorporarse a la Junta, sometiéndose a sus Estatutos y Bases de Actuación, así como, a los acuerdos de los órganos colegiados.

3. Superficie de sus terrenos, con descripción de linderos.

4. Naturaleza, duración y alcance de los derechos reales constituidos sobre los mismos.

5. Títulos de los que dimanen sus derechos y datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

6. Certificación catastral de la finca.

Para que la incorporación surta efecto los propietarios adheridos deberán depositar, en el plazo de quince días, la cantidad que le corresponda de los gastos realizados, con los intereses legales correspondientes.

Tanto los asociados fundadores como los adheridos a la Junta tendrán una vez incorporados a ésta los mismos derechos y obligaciones.

ART. 11.–Incorporación de titularidades especiales

1. Los cotitulares de bienes o derechos designarán una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. En el caso de que no designasen el representante en el plazo de un mes, a partir del requerimiento formulado por el Consejo Rector, lo nombrará el Organo Urbanístico de Control, el designado ejercerá sus funciones hasta tanto los interesados no designen otro.

2. En el supuesto de que algunos de los bienes o derechos pertenezcan a menores de edad o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

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

4. Tratándose del derecho de usufructo habrá de acordarse entre propietario y usufructuario sobre el pago de las cuotas. Si el pago se efectúa por el usufructuario, éste hará suyos los beneficios que se obtengan como consecuencia de la gestión de la Junta durante la vigencia del usufructo; si el pago lo realiza el propietario, el derecho del usufructo quedará concretado sobre el valor de los terrenos que fueron aportados a la Junta.

ART. 12.–Incorporación del Ayuntamiento

1. Con independencia de la designación de un representante del Ayuntamiento como órgano de control que es, en el caso de que el derecho del Ayuntamiento al 10% del aprovechamiento tipo y

del excedente, se haya de hacer efectivo en terrenos, la Corporación Municipal se integrará en la Junta de Compensación como un propietario más.

ART. 13.–Incorporación de Empresas Urbanizadoras

1. La incorporación a la Entidad de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quórum siguiente: Se precisará el voto favorable de la mayoría de los miembros que a su vez representen el 60% de las cuotas de participación; en cuyo acuerdo se determinarán las condiciones de la incorporación, conforme a las Bases de Actuación, y en especial los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación. En este supuesto la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme al artículo 166.f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. La forma de pago a la empresa urbanizadora será objeto de convenio.

3. 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 estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

4. Los propietarios disconformes con la incorporación, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por aquélla a efecto de las adjudicaciones que le correspondan conforme a las Bases de Actuación.

ART. 14.–Constitución de la Junta de Compensación

1. El procedimiento de Constitución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo del Ayuntamiento de Mérida, por el que se aprueben inicialmente y se sometan a información pública los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación.

2. El acuerdo de aprobación inicial, con los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, y se notificará individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, en cuya notificación se hará mención del Boletín Oficial en el que se inserte el aludido acuerdo.

3. Durante el plazo de veinte días, contados a partir de la notificación, los propietarios podrán formular ante el Ayuntamiento de Mérida, las alegaciones que a sus derechos convengan, y en su caso solicitar su incorporación a la Junta. También podrán formularse alegaciones por quienes no sean propietarios afectados, durante el mismo plazo anterior, contados desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

4. Transcurridos los plazos de alegaciones, el Ayuntamiento aprobará definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación, con las modificaciones que en su caso procedieren y designará su representante en el órgano rector de la Junta.

5. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, expresando si las hubiere las modificaciones a los Estatutos y Bases de Actuación. Asimismo se notificará individualizadamente a los propietarios y a quienes hubieran comparecido en el expediente.

6. En la notificación se requerirá a quienes sean propietarios afectados y no hubieran solicitado su incorporación a la Junta, para que así lo efectúen si lo desean en el plazo de un mes, contado desde la notificación, con la advertencia de expropiación prevista en la Ley del Suelo.

7. Transcurridos los plazos anteriores el Ayuntamiento requerirá a los interesados para que se constituyan en Junta de Compensación, mediante escritura pública en la que se designarán los cargos del órgano rector, que habrán de recaer necesariamente en personas físicas.

8. La Junta quedará integrada por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por el Excmo. Ayuntamiento de Mérida como Administración y como titular de las cesiones establecidas por la Ley, por las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en el polígono o unidad de ejecución, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y en su caso por las empresas urbanizadoras que se incorporen.

9. Transcurrido el plazo de un mes, contado desde la publicación o notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, el Excmo. Ayuntamiento de Mérida requerirá a los propietarios promotores para que constituyan la Junta de Compensación, mediante escritura pública, dentro del plazo que al efecto se establezca en dicho requerimiento. La Comisión Gestora convocará a todos los propietarios para la constitución de la Junta de Compensación, practicándose dicha notificación en la forma establecida en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999, enviada con al menos 10 días hábiles antes de la fecha prevista para la constitución y señalando en ella el objeto de la convocatoria.

No obstante, y sin perjuicio de protocolarización notarial de la escritura de constitución, la aceptación en la incorporación a la Jun-

ta de Compensación se podrá realizar mediante cualquier medio que acredite, de forma fehaciente, la voluntad de adhesión formulada por el propietario o por quien ostente su representación.

10. Serán de aplicación respecto al contenido de la escritura de constitución, adhesión, aprobación e inscripción de la Junta de Compensación, lo establecido en el artículo 163.4,5,6,7 y 8 del Reglamento de Gestión Urbanística.

ART.15.–Escritura de Constitución

1. La constitución de la Junta de Compensación se formalizará en escritura pública en la que se harán constar los siguientes extremos:

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

b) Relación de fincas de las que sean titulares.

c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector.

d) Acuerdo de constitución.

2. Los propietarios que no otorguen la escritura podrán concertar su incorporación mediante escritura de adhesión, en el plazo que se establece en el artículo 10.1 de los presentes Estatutos.

A todos aquellos propietarios que no se adhieran en el plazo establecido se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación.

3. Una copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al Ayuntamiento de Mérida, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio, en el plazo de treinta días.

El acuerdo de aprobación, junto a una copia autorizada de la escritura, se remitirá por el Ayuntamiento de Mérida a la Comisión Regional de Urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 163, en relación con el artículo 27.2 del Reglamento de Gestión.

Para la celebración de la Asamblea Constitutiva será necesario que asistan, presentes o representados, todos aquellos titulares de terrenos afectados que se hayan incorporado a la Junta, y que representen, como mínimo, el 60% de las cuotas de participación.

La sesión la presidirá el representante del Ayuntamiento de Mérida que se haya designado.

ART. 16.–Efectos de la Constitución de la Junta

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

2. Los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución quedan afectos al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema de compensación, haciéndose constar mediante nota marginal que producirá los efectos establecidos en el art. 102 del Reglamento de Gestión Urbanística.

T I T U L O I I I

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

ART. 17.–Derechos

a) Asistir por sí o por medio de representante a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente y presentar proposiciones y sugerencias.

b) Elegir a los miembros de los Organos de Gobierno 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 siguientes:

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

– 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 mención de ello en el título de transmisión.

d) Recibir los terrenos que como resultado de la aplicación del sistema les corresponda y las diferencias de adjudicación en metálico y edificar en los plazos fijados por el Plan Parcial redactado al efecto.

e) Informarse sobre la actuación de la Junta y reconocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.

f) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.

g) Percibir, al tiempo de la disolución y liquidación de la Junta de Compensación y en proporción a sus respectivas cuotas de participación, la parte de patrimonio de aquélla que les correspondan.

h) Los demás derechos que les correspondan de acuerdo con lo

dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

ART. 18.–Obligaciones

Además de las obligaciones de carácter general que se derivan del cumplimiento de las normas legales y de las que resulten de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gestión y administrativos de la Junta de Compensación, los asociados tendrán las siguientes obligaciones:

a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico.

b) Poner a disposición de la Junta, en el plazo de un mes desde el plazo de incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

c) Señalar su domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para la constancia en la Secretaría de la Junta.

d) Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.

e) Otorgar cuantos documentos sean necesarios para formalizar con el Excmo. Ayuntamiento de Mérida las cesiones gratuitas resultantes del planeamiento urbanístico.

f) Notificar a la Junta con un mes de antelación el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella, debiendo indicar el nombre y domicilio del nuevo titular a los efectos de su subrogación en los derechos y obligaciones del anterior. Debiendo hacer constar en todo caso, en los documentos en los que se produzca la transmisión o gravamen la cuota correspondiente, la subrogación real a favor de la Junta, así como la aceptación expresa e íntegra por el nuevo adquirente de los presentes Estatutos y de cuantos derechos y obligaciones se derivan de los mismos o del planeamiento urbanístico aprobado.

g) La incorporación de nuevos miembros a la Junta de Compensación no surtirá efecto si en el plazo que les conceda el Consejo Rector de la Junta no ingresan en la Caja de la misma y a disposición de sus órganos de gobierno, la cantidad que le corresponda, más los intereses fijados, con arreglo a los gastos ya realizados y a los adelantos efectuados en virtud de las previsiones de futuros gastos, de forma que el pago de las referidas cantidades no podrá ser condonada en ningún caso ni fraccionado su abono.

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

i) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

j) En general, cumplir cuantas obligaciones sean inherentes al sistema.

ART. 19.–Determinación de la participación

1. La atribución y cuantificación del derecho de voto se determinará en función de la cuota de participación de cada uno de sus miembros.

2. Los miembros de la Junta tendrán tantos votos como metros cuadrados de superficie de terrenos aportan a la misma.

3. La suma de votos correspondiente a cada uno de los propietarios determinará su cuota de participación en los derechos y obligaciones del sistema de compensación.

TITULO IV

ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION

ART. 20.–Enumeración

Los Organos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán:

a) La Asamblea General.

b) El Consejo Rector, integrado por el Presidente, el Secretario y el representante del Excmo. Ayuntamiento de Mérida.

CAPITULO PRIMERO.–LA ASAMBLEA GENERAL

ART. 21.–Composición y clases

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

Serán su Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo Rector, y formará parte de la Asamblea el representante del Ayuntamiento, cuyo voto será del 10 por ciento de los totales más el correspondiente al excedente, como participación del Ayuntamiento a través de la cesión del aprovechamiento tipo.

2. La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario

cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 30 por ciento de las participaciones. En este supuesto se ha de convocar la Asamblea en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días.

Las Asambleas Extraordinarias podrán decidir únicamente sobre las materias que hayan sido propuestas, careciendo de validez los acuerdos adoptados sobre cualquier otro asunto.

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

ART. 22.–Facultades

La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta de Compensación y son de su competencia:

a) La aprobación de la Gestión, Memoria y Cuentas del ejercicio anterior.

b) La aprobación del Presupuesto anual y la fijación de derramas extraordinarias para atender a gastos extraordinarios no previstos en el presupuesto.

c) El nombramiento y cese de los Consejeros, salvo el representante de la Administración, y el nombramiento de los Censores de Cuentas.

d) La aprobación de actos de disposición sobre los bienes propiedad de la Junta o sobre los que ésta tenga titularidad fiduciaria.

e) La solicitud al Excmo. Ayuntamiento de Mérida de la iniciación del expediente expropiatorio de los propietarios no adheridos.

f) Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios o equipamientos.

g) La aprobación de la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.

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

i) Acordar la constitución de las garantías, que puedan exigir 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) Contratación de las obras de urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 176 del Reglamento de Gestión Urbanística.

l) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedad o sociedades con fines de urbanización o complementarias de la misma.

m) La aprobación del Proyecto de Compensación con el quórum exigido en el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

ART. 23.–Convocatoria

1. La Asamblea General se convocará por el Presidente del Consejo Rector por medio de carta certificada, con acuse de recibo, dirigida a cada uno de los miembros de la Junta y al representante del Ayuntamiento, a la dirección que figure en la escritura de constitución o a la que posteriormente hayan comunicado a la Junta, en primera convocatoria, con una antelación de, al menos, ocho días y en segunda convocatoria cuarenta y cinco minutos después de la primera.

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 hayan 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 de los asistentes.

4. En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias se indicará, respectivamente, que en el domicilio social se hayan a disposición de los socios la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior, con el Informe de los Censores; o el Presupuesto para el ejercicio siguiente en su caso.

ART. 24.–Constitución

1. La Asamblea General quedará validamente constituida en primera convocatoria cuando estén presentes o representados, al menos el 60 por cien de los votos y en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de votos presentes, con al menos la asistencia de dos de sus miembros.

2. En los supuestos de Junta Universal no será necesaria la previa convocatoria.

3. Los miembros de la Junta 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.

4. Salvo que la misma Asamblea acuerde otra cosa, actuarán como Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo Rector.

5. Podrán asistir a la Asamblea todos los miembros de la Junta y el representante del Ayuntamiento y, si las convoca el Consejo Rector, las personas ajenas a la Junta cuya presencia sea de interés por sus conocimientos técnicos o administrativos, salvo que se opongan a ello la mitad de los votos presentes.

ART. 25.–Deliberación, adopción y ejecución de acuerdos

1. El Presidente concederá el uso de la palabra y determinará el tiempo de las intervenciones, y cuando deben darse por concluidas.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos validamente expresados, salvo los supuestos en que la Ley o estos Estatutos exijan otras mayorías:

– Será necesaria la votación favorable del 60 por ciento de las cuotas de participación para la modificación de estos Estatutos, señalamiento y rectificación de cuotas, imposición de aportaciones extraordinarias y enajenación de terrenos.

– Votación favorable del 80 por ciento para la disolución de la Junta.

– La aprobación del Proyecto de Compensación exigirá mayoría cualificada, aprobándose por mayoría de miembros que a su vez representen al menos los dos tercios de las cuotas de participación.

3. Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes. Todos los miembros de la Junta de Compensación incluso los disidentes y no asistentes quedarán sometidos a los acuerdos adoptados.

4. En el caso de personas jurídicas deberán designar un representante; igualmente deberán nombrar un representante las empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta de Compensación; así como los menores e incapacitados, en cuyo caso les representará su representante legal; y en los supuestos de cotitularidad de una finca o derecho deberá designarse un representante, y en su defecto lo designará la Junta. La representación ha de conferirse por escrito y con carácter especial para cada Asamblea.

ART. 26.–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.

2. La Asamblea podrá determinar que la redacción y aprobación del acta se lleve a efecto por el Presidente, Secretario y dos Interventores, designados en la propia sesión, en el plazo que señale.

3. Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario y dos asistentes.

4. A requerimiento de los miembros de la Junta o de los órganos úrbanísticos, deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO SEGUNDO.–EL CONSEJO RECTOR

ART. 27.–Composición y designación.

1. La Junta será administrada por un Consejo Rector de tres miembros: Presidente, Secretario y el representante de la Administración. Serán todos ellos miembros de la Junta de Compensación o propuestos por ellos, representando uno a los miembros minoritarios. El representante del órgano urbanístico será designado en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.

2. Serán elegidos, y podrán ser removidos en cualquier tiempo por la Asamblea General, salvo el representante de la Administración, que será nombrado y removido por ésta. El Presidente y Secretario se elegirán por la Asamblea y, en su defecto, por el propio Consejo entre sus miembros.

3. Ejercerán el cargo durante el plazo de un año, pudiendo ser reelegidos sucesivamente. En caso de renuncia, fallecimiento o acuerdo de cese, la Asamblea designará al sustituto hasta la fecha de renovación de los cargos.

4. El Consejo Rector determinará el régimen de su propia actuación y el sistema de sustituciones.

ART. 28.–Facultades

1. Serán funciones peculiares del Consejo Rector:

a) Dirigir la gestión y ejecución de la urbanización.

b) Administrar el patrimonio común.

c) Representar a la Junta.

d) Proponer acuerdos a la Asamblea General.

e) Ejecutar los acuerdos de la misma.

f) Podrá nombrar Apoderados, y delegar en cualquiera de sus miembros, confiriéndoles todas sus facultades delegables.

g) Presentar a la Asamblea General para su aprobación, la memoria, el balance, y los presupuestos ordinarios y extraordinarios correspondientes a cada ejercicio.

h) Hacer y exigir pagos, cobros o liquidaciones, cualquiera que sea su causa o la persona o entidad obligada a ello.

2. Cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea.

3. Los consejeros serán compensados de los gastos que les origine su función.

ART. 29.–Convocatoria y constitución

1. Se convocará a iniciativa del Presidente o a petición de un tercio de sus miembros y la convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la reunión, será cursada por el Secretario en carta certificada, con un mínimo de cinco días de antelación.

2. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran 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.

ART. 30.–Adopción de acuerdos

1. Cada miembro del Consejo tendrá un voto personal. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente.

2. El representante del Ayuntamiento tendrá voz y voto en función de su participación en la Junta.

3. Los acuerdos serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

ART. 31.–Actas y certificaciones

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

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

3. A requerimiento de los miembros de la Junta de Compensación o de los órganos úrbanísticos, deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO TERCERO.–EL PRESIDENTE

ART. 32.–Nombramiento

1. El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 27.3 de estos Estatutos, pudiendo ser reelegido sucesivamente. No obstante, podrá ser removido de su cargo en cualquier momento por acuerdo de la propia Asamblea.

2. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un vocal del Consejo Rector, designado por su Presidente, excluido el que actúe como Secretario.

ART. 33.–Funciones

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

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 ejercicio de dicha representación.

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

d) Ejercer, en la forma que el Consejo Rector disponga, cualesquiera actividades bancarias que exija 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.

CAPITULO CUARTO.–EL SECRETARIO

ART. 34.–Nombramiento.

El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente y en el caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un vocal del Consejo Rector designado por su Presidente.

ART. 35.–Funciones.

a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

b) Levantar acta de las sesiones, transcribiéndola 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 miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, 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.

f) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

TITULO V.–MEDIOS ECONOMICOS Y REGLAS PARA LA EXACCION DE APORTACIONES

ART. 36.–Ingresos de la Junta de Compensación

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

a) Las aportaciones de los miembros.

b) Las cuotas ordinarias o de gestión, que serán proporcionales a la participación de cada miembro de la Junta y, se utilizarán para sufragar los gastos generales de la propia Junta, conforme al presupuesto anual; y las derramas extraordinarias a cargo de los mismos, se destinarán al pago de justiprecios e indemnizaciones pertenecientes a propietarios no incorporados y de los gastos de urbanización. Ambos tipos de cuota las fijará la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector.

Las cuotas se harán efectivas en los plazos que acuerde la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector. Transcurridos los plazos sin haber sido abonadas las mismas, el ingreso posterior devengará un recargo de un 20% sobre el principal de la cuota a ingresar, más los intereses que medien desde la fecha de ingreso prevista y la fecha de ingreso real, al tipo de interés legal del dinero para el año en curso.

c) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.

d) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación y de los que hubiesen sido reservados con tal fin en el Proyecto de Compensación.

e) Las rentas y productos de su patrimonio.

f) Las aportaciones de terreno: la participación de los derechos y obligaciones resultantes de la Junta de Compensación y la adjudicación de las parcelas resultantes estará determinada por el valor de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, calculadas con arreglo a lo establecido en las Bases de Actuación.

Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real compatible con la ejecución del planeamiento, las cargas se trasladarán a las fincas de resultado; si no se declara la carga o si lo declarado no se ajusta a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán de cargo del propietario que hubiera incumplido, y del valor de las parcelas resultantes se detraerá el que resulte de las cargas omitidas.

g) Cualesquiera otro que provenga de las actividades y operaciones urbanísticas, edificatorias o inmobiliarias sobre sus bienes.

h) Las aportaciones de la empresa urbanizadora.

Los fondos de la Junta de Compensación se depositarán en una entidad bancaria designada por el Consejo Rector, en la que se ingresarán todos los medios económicos que se aporten por los miembros a la Junta. De esta cuenta sólo podrán disponerse fondos para atender las obligaciones y gastos de la Junta de Compensación, y mediante disposición mancomunada con firma de dos de las tres firmas del Consejo Rector.

ART. 37.–Gastos de la Junta de Compensación

Serán gastos de la Junta de Compensación:

a) Los de desarrollo de la actuación urbanística.

b) El coste de redacción y tramitación del Plan Parcial y de los Proyectos de: Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, el Proyecto de Compensación y el de Urbanización.

c) Los honorarios profesionales, administrativos, de guardería y vigilancia, etc.

d) El costo y la financiación de las obras y de los gastos de urbanización. No edificación.

e) Las indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, en los supuestos del artículo 5.f. del presente Estatuto.

f) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Gastos anticipados: Los propietarios promotores de la Junta de Compensación podrán repercutir todos los gastos anteriores a su constitución, sobre los miembros que se incorporen con posterioridad, en función de su cuota de participación.

Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, así como constituir gravámenes reales sobre ellos.

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

ART. 38.–Reglas para la exacción de aportaciones

1. Cuando proceda el pago en efectivo, de cuotas de urbanización

y demás cargas urbanísticas a la Junta, la cuantía de las aportaciones a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación, así como la forma y condiciones de pago, se determinarán por el Consejo Rector, siendo proporcional a las respectivas cuotas de participación, determinadas en la forma prevista en el artículo 19.2 de estos Estatutos.

2. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo del Consejo Rector. Transcurrido dicho plazo, las cantidades adeudadas y no pagadas devengarán el tipo de interés básico del Banco de España vigente en la fecha, incrementado en tres puntos, de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en plazo de un mes, a contar del requerimiento que a tal efecto se le practique por el Consejo Rector.

3. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada, el Consejo Rector procederá contra el moroso por vía de apremio, o solicitará la expropiación a que se refiere el artículo 5.f. de estos Estatutos, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo, con el Visto Bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva.

Art. 39.–De la contabilidad y balances

El ejercicio económico se cierra el 31 de diciembre de cada año. La contabilidad se regirá conforme a lo previsto en una sociedad y por ello deberá contar con libro diario, libro mayor, libro de inventario y balances, libro de ingresos y gastos, así como los registros auxiliares de caja necesarios.

La contabilidad estará a cargo del Secretario de la Junta, no obstante, a decisión de la Asamblea General se podrá contratar a un profesional de la materia para que desarrolle ese trabajo.

El Consejo Rector deberá preparar la Memoria, Balance de situación y Cuenta de resultados, para ser sometido a la Asamblea General. Las cuentas deberán ser presentadas para su aprobación antes del día 30 de marzo del año siguiente al que se refieran, y se deberán presentar en el Registro Mercantil antes del día 30 de julio.

TITULO VI.–RESPONSABILIDAD E IMPUGNACION DE LOS ACUERDOS DE LOS ORGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION

ART. 40.–Responsabilidad

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración actuante, de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución y de cualesquiera otras obligaciones inherentes al sistema.

2. Cuando en el ejercicio de sus atribuciones, la Junta de Compensación incurra en infracciones, calificables legalmente de graves, según la tipificación establecida en la vigente Ley del Suelo, la Administración actuante podrá sancionar económicamente a la Junta, la cual podrá repercutir el importe de la multa que se le imponga a aquellos de sus miembros que directamente hubiesen intervenido en la comisión de la infracción o percibido el beneficio de la misma.

3. El incumplimiento por la Junta de sus obligaciones de urbanización, habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de compensación por los de expropiación o ejecución forzosa según lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

ART. 41.–Impugnación de acuerdos.

1. Los acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso.

2. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta, dentro del plazo de quince días desde su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el plazo de dos meses a contar desde la presentación del recurso, transcurrido el cual sin que se emita resolución, se entenderá desestimado el recurso.

3. Contra los acuerdos de la Asamblea, expresos o tácitos, cabe recurso de alzada ante la Administración actuante en el plazo de 15 días hábiles desde su notificación o desestimación presunta por silencio.

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

ART. 42.–Interdictos de retener y recobrar.

1. Los miembros de la Junta no podrán remover interdictos de retener y recobrar la posesión, frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad de disposición sobre las fincas o derechos de aquellos 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.

TITULO VII.–DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION

ART. 43.–Disolución

1. La disolución de la Junta de Compensación se producirá:

a) Por el cumplimiento de los fines para que fue creada, es decir, cuando hayan sido ejecutadas la urbanización de la unidad de ejecución, y en su caso la edificación, y se sustituya por la correspondiente entidad de conservación de las obras y servicios de la urbanización, previa aprobación de sus Estatutos conforme a lo previsto en las Bases de Actuación (Base vigésimo tercera). La disolución requerirá para su efectividad aprobación por el Ayuntamiento, en cuanto organismo bajo cuyo control actúa la Junta de Compensación.

b) De modo forzoso y sin necesidad de aprobación municipal: por mandato judicial o prescripción legal.

c) Por acuerdo de la Asamblea adoptado por el 80 por ciento de votos.

d) Cambio del sistema de actuación por sanción administrativa.

2. El procedimiento de disolución será el establecido por la legislación vigente sobre medidas de Disciplina Urbanística.

3. No procederá la aprobación de la disolución de la Junta de Compensación, hasta que no se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de aquella.

4. La aprobación por la Administración actuante del acuerdo de disolución adoptado por la Asamblea General, producirá la extinción de la personalidad jurídica de la Junta de Compensación, previa comunicación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

ART. 44.–Liquidación

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

1. Aprobada la disolución, se procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

2. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los miembros de la Junta en proporción a su participación en dicha Entidad Urbanística.

3. La Asamblea General designará a dos liquidadores con las siguientes facultades:

a) Suscribir el Inventario y Balance de la Junta al tiempo de comenzar sus funciones, con referencia al día en que se inicie su liquidación.

b) Llevar y custodiar los libros y la correspondencia de la Junta, y velar por la integridad de su patrimonio.

c) En su caso, enajenar los bienes de la Junta y prever, en el supuesto de que existan, si su venta debe hacerse o no en pública subasta.

d) Concertar transacciones y arbitrajes.

e) Pagar las deudas; y

f) Ostentar la representación de la Junta de Compensación para el cumplimiento de los indicados fines.

ART. 45.–Conservación de la Urbanización

La Junta de Compensación deberá promover, antes de su disolución, la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación que asumirá la de aquellas obras que vayan siendo entregadas a la Administración.

DISPOSICION FINAL

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán carácter obligatorio para la Administración y los socios de la Junta de Compensación.

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

PROYECTO DE BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL SUP-NO-02/201 «NUEVO ACCESO NORTE-CARRETERA DE PROSERPINA» MUNICIPIO DE MÉRIDA

INDICE GENERAL

PARTE PRIMERA.–DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.–Ambito territorial y finalidad.
SEGUNDA.–Vinculación de las bases y su modificación.

PARTE SEGUNDA.–CONTENIDO ESENCIAL

TERCERA.–Ejecución de las parcelas resultantes.

CUARTA.–Criterios de valoración de las fincas aportadas.
QUINTA.–Cuotas de participación.
SEXTA.–Criterios de valoración de los derechos reales y personales sobre las fincas.
SEPTIMA.–Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse.
OCTAVA.–Criterios de valoraciones en caso de incorporación de Empresa Urbanizadora (agente urbanizador).
NOVENA.–Procedimiento de contratación de la ejecución de las obras de urbanización.
DECIMA.–Costeamiento de la Urbanización.
DECIMO PRIMERA.–Criterios de valoración de las parcelas resultantes.
DECIMO SEGUNDA.–Adjudicación de las parcelas resultantes.
a) El Proyecto de Compensación como título de adjudicación.
b) Criterios de adjudicación.
DECIMO TERCERA.–Expropiación por incumplimiento.
DECIMO CUARTA.–Aportación a la Junta.
DECIMO QUINTA.–Distribución de beneficios y pérdidas.
DECIMO SEXTA.–Compensación en metálico.
DECIMO SEPTIMA.–Momento de adjudicación.
DECIMO OCTAVA–Momento de edificación.
DECIMO NOVENA.–Exacción de las cuotas de conservación.

PARTE TERCERA.–CONTENIDO POTESTATIVO

VIGESIMA.–Enajenación de terrenos por la Junta.
VIGESIMO PRIMERA.–Responsabilidad de la Junta de Compensación.
VIGESIMO SEGUNDA.–Bienes de uso y dominio público existentes.
VIGESIMO TERCERA.–Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios.
VIGESIMO CUARTA.–Conservación de la urbanización.

PARTE PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

BASE PRIMERA.–Ambito territorial y finalidad

1. Las presentes bases de actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la «Junta de Compensación del Sector Nuevo Acceso Norte-Carretera Proserpina», Sector de Suelo Urbanizable SUP-NO-02/201, delimitado por el Plan General de Ordenación Municipal de Mérida (Badajoz).

2. La actuación urbanística en el ámbito antes referido se ejecutará mediante el sistema de compensación, todo ello de conformidad con lo previsto en el vigente Plan General de Ordenación de Mérida, aprobado definitivamente el 19 de julio de 2000 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura el 12 de septiembre del mismo año.

3. La finalidad de las Bases de Actuación es reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta de Compensación, en cuanto a la valoración de sus aportaciones, a la ejecución de la obra urbanizadora y a la liquidación de los efectos de la Junta. El Ayuntamiento de Mérida será el Organo de fiscalización y el receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

4. La función de las Bases es la de contener un conjunto de reglas que permitan, mediante la utilización de sus criterios, la valoración de las aportaciones de los miembros de la Junta, la ejecución de la obra urbanizadora y de la edificación, en su caso, y la adjudicación regulada de bienes y derechos entre sus componentes.

5. En desarrollo de estas Bases, y en el plazo que fije el Organo Urbanístico de Control al aprobar la constitución de la Junta de Compensación, se formulará el Proyecto de Compensación que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

6. Constituida en debida forma la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, los terrenos comprendidos en el área de su actuación quedarán directa y preferentemente afectados de todas las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación y, por tanto, de la propia Junta.

7. Serán de aplicación, en la redacción e interpretación de las Bases, la normativa contenida en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que asume como derecho propio el texto de los preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, que han sido derogados por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, y las demás disposiciones aplicables, teniendo en cuenta las reglas y los recursos de posible formulación que se contienen en los Estatutos de la Junta de Compensación, como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma.

BASE SEGUNDA.–Vinculación de las bases y su modificación

1. La aprobación definitiva de las Bases por parte del Excmo. Ayuntamiento de Mérida y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación supone que los miembros de la Junta aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en las Bases de Actuación, en los términos en que fueren aprobadas.

2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que sea votada en Asamblea General por miembros que repre-

senten al menos el 60% de la participación en la Junta y dicha modificación habrá de ser tramitada al igual que las Bases y aprobada por el Ayuntamiento.

3. No obstante lo anterior, cuando el acuerdo modificativo sea adoptado por la unanimidad de los miembros de la Junta y afecte a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válido sin necesidad de tramitación, pero en la notificación al Ayuntamiento habrán de probarse suficientemente ambas circunstancias.

PARTE SEGUNDA

CONTENIDO ESENCIAL

BASE TERCERA.–Ejecución de las parcelas resultantes

1. Firme en vía administrativa la aprobación del Proyecto de Compensación podrá edificarse por los propietarios en las parcelas adjudicadas previa obtención de la licencia municipal a que se refiere el Reglamento de Disciplina Urbanística y la legislación del Régimen Local.

2. La edificación en las parcelas resultantes será posible, aún antes de haber adquirido la condición de solar, conforme a lo dispuesto en los artículos 39.1 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

BASE CUARTA.–Criterios de valoración de las fincas aportadas

1. Las fincas aportadas se valorarán según la superficie de las mismas que resulte afectada por la actuación y de conformidad con los criterios de tasación objetiva que se establecen para la reparcelación en la Ley del Suelo vigente. Sin embargo, por acuerdo unánime, los criterios de valoración podrán ser distintos.

2. Se considerará como unidad de superficie el metro cuadrado, atribuyéndose a cada metro cuadrado un voto. Los votos de cada propietario, reducidos a porcentaje del total, indicarán su cuota de participación en la Junta de Compensación y el módulo de los derechos y obligaciones en ella.

3. La determinación de la superficie de cada finca será la que resulte del título público de propiedad o de la certificación registral. No obstante, si existiera discrepancia entre la superficie de las fincas según el título o la inscripción registral y la realidad física que finalmente resulte con motivo de la medición de las mismas, primará ésta sobre la primera, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la titularidad de dicha superficie se considerará dudosa o litigiosa, según proceda. La administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades, de modo provisional, hasta tanto se resuelva por convenio entre los interesados o resolución judicial.

5. En el caso de que el Ayuntamiento haya de recibir en terrenos su participación en el 10% del aprovechamiento resultante de la Unidad de Ejecución y dada la necesaria correlación entre valores aportados y resultantes, la participación de cada uno de los asociados se entenderá referida al 90% a todos los efectos.

6. En el supuesto que existan compromisos del Ayuntamiento con los propietarios de terrenos de la Unidad de Ejecución por cesiones ya realizadas, y cuyo aprovechamiento urbanístico deba quedar incorporado a dicha unidad, el porcentaje de la administración se reducirá proporcionalmente en beneficio de los propietarios afectados.

7. La asignación de unidades de valor podrá ser rectificada cuando se pruebe la existencia de errores materiales de medición de superficies, salvo que dicho error sea inferior al 2% de la superficie de la finca aportada.

BASE QUINTA.–Cuotas de participación

1. La participación de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas, situadas dentro de la delimitación de la unidad de ejecución.

2. La determinación de las cuotas de participación se establecerá con carácter definitivo en el Proyecto de Compensación.

3. 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, asignándoles la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

BASE SEXTA.–Criterios de valoración de derechos reales y personales sobre las fincas

1. Los derechos reales que no deban extinguirse 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 Compensación.

2. La valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y/o derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de aquéllas, se hará de conformidad con lo establecido en las disposiciones de la Ley de Expropiación forzosa que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo o Civil que

regule la institución y, en su defecto, por las establecidas para el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

3. Otros posibles derechos constituidos sobre las fincas o en razón de ellas, se regirán en cuanto a su valoración, por el principio de libertad en su señalamiento por la Junta.

4. Cuando tales derechos resultaren incompatibles con la ejecución del planeamiento, su extinción se producirá por virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación. En este supuesto, su tasación se efectuará en el mismo, satisfaciéndose su importe a los titulares interesados, con cargo a dicho proyecto en concepto de gastos de urbanización.

5. Para la determinación de compatibilidad o no de las cargas y el procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en el artículo 168.3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo de 1.992, relativo a Reparcelaciones.

6. La extinción de los arrendamientos, existentes sobre las fincas dará lugar a la indemnización correspondiente, que se satisfará por el propietario de la finca.

BASE SEPTIMA.–Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse

1. Caso de existir, las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban derruirse o demolerse, serán valoradas independientemente del suelo, en el Proyecto de Compensación, conforme a las reglas que rigen la expropiación forzosa, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados por parte de la Junta de Compensación, con cargo al Proyecto de Compensación, en concepto de gastos de urbanización.

2. Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario, o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. La edificación e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción, y dicha tasación se efectuará en el Proyecto de Compensación.

4. En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración, propia, de necesaria compensación, atendido su valor agrícola y con base en el criterio de reposición.

5. 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.

BASE OCTAVA.–Criterios de valoración en caso de incorporación de Empresa Urbanizadora

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

2. El pago de los gastos de la realización del proyecto de urbanización a la empresa urbanizadora, corresponderá a la Junta de Compensación como gasto de urbanización, y se podrá realizar en aprovechamiento urbanístico materializable en los solares correspondientes al importe definitivo, o directamente en metálico, a decisión de la Asamblea General.

3. 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, la valoración se realizará bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan –ya se determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas, de uso y la etapa en que se le entregarán–, bien por remisión a precios de mercado, a la valoración adoptada por técnicos imparciales o por empresa dedicada profesionalmente a valoraciones inmobiliarias, o bien a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

4. La participación de la empresa urbanizadora disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha participación y que actuaron en ese sentido en la forma señalada en el artículo 14 de los Estatutos.

BASE NOVENA.–Procedimiento de contratación de la ejecución de las obras de urbanización.

1. La ejec ución de las obras de urbanización podrán realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras, por adjudicación directa de la Junta de Compensación o incorporadas a la propia Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

2. En otro caso, la contratación para la ejecución de las obras de urbanización, se llevará a cabo por la Asamblea a propuesta del Consejo Rector. La Asamblea por mayoría, podrá autorizar al Consejo para la contratación directa.

3. En el contrato de ejecución de obras, además de las cláusulas típicas, deberán consignarse las circunstancias siguientes:

a) El compromiso de la Empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución, a los Proyectos de Urbanización y facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y del Consejo Rector de la Junta respecto de las obras.

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

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

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

4. La Junta podrá concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas para la realización de las obras de urbanización, excepto sobre los terrenos destinados a dotaciones y los de cesión obligatoria y gratuita. Si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de la hipoteca en garantía de los transmisibles por endoso o al portador, en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

5. Las fincas resultantes del Proyecto de Compensación quedarán gravadas con carácter real, al pago de los costes de urbanización y demás cargas urbanísticas, que serán satisfechos por los miembros en proporción a sus cuotas de participación.

Esta afección se podrá cancelar a instancia de la parte interesada mediante solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados totalmente los costes de urbanización y demás cargas correspondientes. Dicha certificación se expedirá cuando hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante o con el ofrecimiento formal de cesión en el caso de que la administración no resolviera sobre la recepción en el plazo fijado para ello, que será como máximo de tres meses.

BASE DECIMA.–Costeamiento de la urbanización

1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

2. Se estimarán como costes de urbanización los que establece el artículo 59 del Reglamento de Gestión Urbanística y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

3. 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 en ella establecidos.

BASE DECIMOPRIMERA.–Criterios de valoración de las parcelas resultantes

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del Reglamento de Gestión Urbanística, las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y volumen edificable y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

BASE DECIMOSEGUNDA.–Adjudicación de las parcelas resultantes

a) El Proyecto de Compensación como título de adjudicación:

1. En desarrollo de estas Bases de Actuación la Junta formulará un proyecto de Compensación que contendrá las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, con adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación y a la Corporación Municipal, de acuerdo con los criterios señalados en estas Bases.

2. Aprobado definitivamente dicho Proyecto de Compensación, el órgano administrativo actuante procederá a otorgar escritura pública o expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido expresado en el artículo 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística que, protocolizado notarialmente, será inscrito en el Registro de la Propiedad.

3. Tales adjudicaciones estarán exentas fiscalmente, en los términos establecidos en el artículo 171 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) Criterios de adjudicación:

1. La adjudicación de las parcelas edificables se hará entre los miembros de la Junta en función de las cuotas de participación en

los beneficios y cargas derivados de la ejecución del Plan. Se procurará, de conformidad con el artículo 95 del Reglamento de Gestión Urbanística, y siempre que sea posible, que las fincas resultantes adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

2. No podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita la adjudicación de fincas independientes a todos ellos, se harán adjudicaciones indivisas, señalándose en el título la cuota correspondiente a cada copropietario; si los derechos no alcanzan el quince por ciento de la parcela mínima, la adjudicación podrá sustituirse por indemnización en metálico.

4. Las fincas correspondientes a cada etapa de urbanización, se adjudicarán a la conclusión de cada una de ellas. La autorización para la adjudicación o adjudicaciones concretas, corresponde a la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector.

5. Serán objeto de adjudicación al Ayuntamiento de Mérida los terrenos de cesión obligatoria y gratuita correspondientes a viario estructurante, viario de sistema local, zonas verdes, espacios libres y demás dotaciones de uso y dominio público, y aquellos donde se localice el 10% y el excedente de aprovechamiento.

BASE DECIMOTERCERA.–Expropiación por incumplimiento

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

2. Son causas de expropiación:

a) El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario a que alude el artículo 38.2 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna otra cuota.

b) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 18 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna otra cuota.

3. Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 28.1 de la Ley del Suelo de 13 de abril de 1998.

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

5. Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa, están exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados y no tendrán la consideración de Transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Arbitrio sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana regulado en los artículos 105 y siguientes de la Ley Reguladora de Haciendas Locales de 28 de diciembre de 1998.

6. El procedimiento expropiatorio, según se desprende del artículo 181.5 en relación con el artículo 197, ambos del Reglamento de Gestión, será el regulado en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

BASE DECIMOCUARTA.–Aportación a la Junta

1. Los propietarios o titulares de otros derechos deberán efectuar sus aportaciones en el plazo que se fije por la Junta.

2. La participación de cada propietario en la Junta, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas, situadas dentro de la delimitación de la unidad de ejecución.

3. Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento que practique al efecto el Consejo Rector.

4. Se estará a lo establecido en el artículo 38.2 de los Estatutos respecto del incumplimiento de tales aportaciones.

5. El pago se hará en metálico o mediante transferencia bancaria, pero por acuerdo con el obligado, que se apruebe en Asamblea General, podrá sustituirse por la aportación de industria o por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas. La valoración de los mismos a tales efectos se establecerá de mutuo acuerdo.

6. La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta, implica que ella o el futuro adquirente de éstos, en su caso, acredita la superficie correspondiente como aportada, a resultas de la actuación de la Junta, en tanto que el transmitente sólo es partícipe por el terreno que retenga.

BASE DECIMOQUINTA.–Distribución de beneficios y pérdidas

1. Los beneficios y pérdidas de la actuación se distribuirán entre

los miembros de la Junta en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

2. Todos los gastos que ocasione la ejecución del sistema, serán sufragados entre los propietarios en proporción a la valoración de la aportación de cada uno.

3. La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta. Tampoco se altera por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.

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

5. En cuanto a la aportación de dichas cuotas futuras por los adquirentes de solares no aportantes de terrenos, se estará a lo dispuesto en la Base 19, la propuesta de liquidación se formulará por el Consejo Rector, y se remitirá a la Asamblea General para su aprobación.

6. Corresponde a la Asamblea General Ordinaria, con motivo de la aprobación de las cuentas anuales y a la vista de la cuenta de resultados, acordar el traspaso de beneficios al ejercicio siguiente o su distribución proporcional entre los miembros. En caso de pérdidas, la Asamblea acordará la repercusión proporcional entre los miembros fijando las cuotas extraordinarias precisas.

7. La administración actuante podrá pagar los gastos que le correspondan cediendo a la Junta de Compensación unidades de aprovechamiento en el número suficiente para compensarlos, de acuerdo con la valoración que hace de las mismas el Plan General vigente.

BASE DECIMOSEXTA.–Compensación en metálico

1. Las diferencias de adjudicación que resulten inevitables, serán compensadas en metálico entre los interesados. 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 compensarán en metálico, siempre que la diferencia no sea superior al 15% del valor de los terrenos que se le adjudiquen.

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

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

4. Será procedente también el pago en metálico, cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar el 15% de la parcela mínima edificable, estándose para el cálculo de la suma a pagar y su señalamiento a lo establecido en los dos números precedentes.

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

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

BASE DECIMOSEPTIMA.–Momento de la adjudicación

La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación realizada por el Excmo. Ayuntamiento de Mérida y el otorgamiento de la escritura pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, con el contenido señalado en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el artículo 159.4 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo de 1992.

BASE DECIMOCTAVA.–Momento de la edificación

1. Sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento, serán edificables los solares desde su recepción por el propietario.

2. Los propietarios o empresas urbanizadoras, podrán edificar sobre los solares adjudicados simultáneamente a la urbanización, cuando en la unidad de ejecución concurran los requisitos señalados en los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté totalmente realizada la urbanización que afecte a tales edificaciones y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y redes de alcantarillado.

4. En las solicitudes de licencias de nueva planta para edificar, de-

berán acreditar ante la Administración actuante, mediante certificación expedida por el Secretario de la propia Junta, que están al corriente de pago tanto de los gastos ordinarios como de urbanización.

BASE DECIMONOVENA.–Exacción de las cuotas de conservación

1. La Junta cuidará de la conservación de las obras de urbanización hasta su cesión al Ayuntamiento; destinará para ello los fondos necesarios y, si no los tuviere, fijará unas cuotas, proporcionales a las de participación en los beneficios y cargas, con esa finalidad, cuya exacción podrá hacerse por vía de apremio o expropiación, conforme a lo previsto en la Base decimotercera. A tal fin, podrá crear una Entidad 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 del 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.

PARTE TERCERA

CONTENIDO POTESTATIVO

BASE VIGESIMA.–Enajenación de terrenos por la Junta

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y en virtud de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, al igual que constituir gravámenes reales sobre ellos.

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

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

BASE VIGESIMOPRIMERA.–Responsabilidad de la Junta de Compensación

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

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.

2. En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio, y en el caso que se hubiere cometido alguna infracción urbanística, se estará a lo previsto en los artículos 225 y siguientes del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo de 1992, si bien, la Junta podrá repercutir en forma directa sobre aquellos de sus miembros que intervinieran en la comisión de la infracción.

Cuando en el ejercicio de sus atribuciones, la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según lo preceptuado en la Ley, con independencia de la sanción económica que corresponda, la Administración podrá desistir de ejecutar el plan por el sistema de compensación y aplicar el de cooperación, imponiendo en su caso, la reparcelación o imponer el sistema de expropiación.

Para hacer efectiva la repercusión de las multas sobre los miembros de la Junta de Compensación, responsables de los actos o acciones sancionadas, podrá solicitarse de la Administración la exacción por la vía de apremio

BASE VIGESIMOSEGUNDA.–Bienes de uso y dominio público existentes

1. Las superficies de suelo de dominio y uso público, que puedan existir o descubrirse como tal dentro de la unidad de ejecución, se entenderán compensadas con los nuevos viales previstos en el proyecto de urbanización y otros terrenos de dicho carácter previstos en el planeamiento, y en consecuencia no darán derecho a aprovechamiento.

2. Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del planeamiento, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda en terrenos edificables.

BASE VIGESIMOTERCERA.–Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios

1. La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, en virtud del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación. No obstante, la Junta de Compensa-

ción 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 la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviera prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicable, se cederá al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la fecha de recepción definitiva por la Junta; y podrá referirse a la parte del suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente utilizable.

3. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación producirá, asimismo, la cesión de derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes que se correspondan con el 10% del aprovechamiento del sector, y además de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento que excede del susceptible de apropiación privada.

4. La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución prevista en el proyecto de urbanización se producirá a favor del Ayuntamiento de Mérida dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta. Esta cesión parcial podrá referirse a una parte del polígono aún cuando no se haya completado la urbanización totalmente, y podrá realizarse, siempre que, el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable, siendo criterio del Excmo. Ayuntamiento de Mérida que se reconozca expresamente como tal unidad funcional, entendiendo por ésta una unidad territorial que posea autonomía propia en cuanto a la prestación de los servicios y su normal funcionamiento, de tal manera que los terrenos serían aptos para la edificación por reunir los requisitos exigidos para tener la calificación legal de solar, y el Excmo. Ayuntamiento de Mérida así lo estime. Además de este requisito, se deberá haber producido respecto de la misma, la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

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

BASE VIGESIMOCUARTA.–Conservación de la urbanización

1. Hasta el momento de la extinción o disolución de la Junta, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la misma, 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; la responsabilidad será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de la obra de urbanización ejecutada como a los plazos en que ésta debió terminarse y entregarse a la Administración.

2. Los daños ocasionados en la urbanización, como consecuencia de la edificación de las parcelas serán abonados por las empresas constructoras que los ocasionen, sin perjuicio, de la responsabilidad de la Junta ante el Ayuntamiento.

3. En los compromisos entre la Junta y los propietarios de las fincas resultantes y los adquirentes de éstas en el futuro, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que, conforme al planeamiento urbanístico, hayan de asumir en lugar de aquéllos los futuros propietarios. Para ello, la Junta o propietarios vendedores deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de tales compromisos por los adquirentes y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante esta Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

4. A partir del momento en que la Administración actuante acuerde la recepción definitiva de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, la conservación de los mismos correrá a su cargo.

AYUNTAMIENTO DE USAGRE

EDICTO de 8 de octubre de 2001, sobre aprobación definitiva del proyecto de delimitación de la unidad de ejecución n.º 2 «El Raposo».

El Pleno de la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Usagre, en la Sesión Ordinaria, celebrada el 4 de octubre de 2001, ha aprobado definitivamente el Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución n.º 2 «El Raposo».

En cumplimiento y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 38.1, d) del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, se expone a información pública para la efectividad de su aprobación definitiva, la cual