

je la vivienda sita en Badajoz, Plaza de Nicolás Díaz Pérez, núm 7-1.º A, del Grupo de Viviendas Sociales, decretando su desahucio que habrá de verificarse voluntariamente en el plazo de 10 días, contados a partir del día siguiente a la notificación de esta Resolución, debiendo dejar la vivienda libre, vacua y expedita, depositando las llaves en el Servicio Territorial de Badajoz (Avd. de Europa, 10, 2.ª planta), advirtiéndole que de no realizarlo en tal plazo, se procederá a su lanzamiento.

Contra esta Resolución que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de un mes contados a partir del día siguiente al de su notificación, Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, de conformidad con el art. 114 de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, con apercibimiento de proceder, en caso contrario, al lanzamiento de cuantas personas muebles y enseres se encontrasen en la vivienda.

Mérida, 5 de julio de 2000.—El Director General de Vivienda, FELIX HERRERA FUENTES.

AYUNTAMIENTO DE ALMENDRALEJO

ANUNCIO de 16 de mayo de 2001, sobre proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución n.º 2 del Area de Reparto n.º 19 del Plan General de Ordenación Urbana.

La Comisión de Gobierno, en sesión celebrada el 8 de mayo de 2001, al punto 21.º de la misma, acordó aprobar inicialmente los proyectos de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución N.º 2 del Area de Reparto N.º 19 del P.G.O.U. de Almendralejo.

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

El expediente puede ser examinado en horario de 8.00 a 15.00 horas, en la Oficina Técnica del Excmo. Ayuntamiento, sita en C/. Méndez Núñez, n.º 11.

Almendralejo, a 16 de mayo de 2001.—EL ALCALDE.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION N.º 2 AREA DE REPARTO N.º 15

ARTICULO N.º 1.—DENOMINACION

Para el desarrollo de la Unidad de Ejecución n.º 2 del Area de Reparto n.º 15 de Almendralejo, se constituye la Junta de Compensación denominada «Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución n.º 2 del Area de Reparto n.º 15 de Almendralejo».

La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

ARTICULO N.º 2.—DOMICILIO

El domicilio de la entidad se establece en Almendralejo, C/. Pilar, n.º 76.

No obstante lo anterior, este domicilio podrá ser trasladado a otro dentro de la misma localidad cuando así lo acuerde la Asamblea General.

ARTICULO N.º 3.—OBJETO

El objeto de la presente junta de compensación es la gestión y urbanización de la Unidad de Ejecución n.º 2, del Area de Reparto n.º 15 de Almendralejo, mediante el sistema de compensación.

ARTICULO N.º 4.—FINES

Los fines que se persiguen con la constitución de la presente Junta de Compensación son los siguientes:

- 1.—Redactar los Estatutos y Bases de Actuación.
- 2.—Redacción y tramitación del Proyecto de Compensación y de Urbanización, conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo, los presentes estatutos y bases de actuación y demás legislación urbanística aplicable.
- 3.—Cesión de los terrenos a la Administración actuante (Ayuntamiento de Almendralejo) y la adjudicación a los componentes de la Junta de las fincas resultantes.
- 4.—Ejecución de las obras de urbanización, concertándolas con la empresa o empresas que se consideren convenientes.
- 5.—Solicitar del Ayuntamiento de Almendralejo el ejercicio de la expropiación forzosa de las fincas cuyos propietarios no se adhieren.

ran a la Junta o no cumplan las obligaciones previstas en las Bases de Actuación.

6.—Solicitar del Ayuntamiento de Almendralejo el cobro de las cantidades adeudadas por sus miembros mediante vía de apremio.

7.—Formalizar operaciones de crédito para la urbanización con la garantía de los terrenos.

8.—Gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta.

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

10.—Solicitud y gestión de los beneficios fiscales.

11.—El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan según la legislación vigente ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración Central, Autonómica o Local, así como frente a cualesquiera juzgados y tribunales de justicia.

12.—Incorporar los terrenos aportados por los miembros de la Junta, sin transmisión de propiedad, sino tan solo facultades de disposición con carácter fiduciario, quedando los mismos afectos al cumplimiento de las obligaciones y cargas urbanísticas.

13.—Proceder a la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradores de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte de la Junta de Extremadura.

14.—Adjudicar las parcelas resultantes a los miembros de la Junta.

ARTICULO N.º 5.—ORGANO URBANISTICO DE TUTELA

La Junta de Compensación actuará bajo la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Almendralejo, que fiscalizará y controlará la gestión, debiendo a tal efecto realizar, entre otras acciones, las de:

- Nombrar un representante
- Aprobar los Estatutos y Bases de Actuación
- Aprobar el Proyecto de Compensación
- Proceder a la expropiación forzosa, en su caso.
- Utilizar la vía de apremio, si fuera necesario.
- Proteger la legalidad urbanística.
- Cuantas atribuciones deriven de la legislación urbanística.

ARTICULO N.º 6.—DESCRIPCION

El ámbito de actuación de la Junta está constituido por los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución n.º 2 del Area de Reparto n.º 15.

La superficie de la Unidad de Ejecución es de 73.301 m².

Los límites son los siguientes:

NORTE: C/. López de Ayala.

SUR: Unidad de Actuación n.º 3

ESTE: C/. Miajadas.

OESTE: Parque Ramón y Cajal.

ARTICULO N.º 7.—DURACION

La Junta de Compensación comenzará a ejercer sus funciones a partir de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y tendrá una duración indefinida hasta el cumplimiento de sus fines, salvo las causas de disolución anticipada previstas en los estatutos.

ARTICULO N.º 8.—COMPOSICION

Componen la Junta todas aquellas personas físicas o jurídicas que sean propietarias de terrenos en la Unidad de Actuación n.º 2 del Area de Reparto n.º 15 de Almendralejo.

Asimismo formará parte de la Junta una representación del Excmo. Ayuntamiento de Almendralejo, conforme al art. 158.4 de la Ley de Suelo.

También podrá formar parte de la Junta la empresa urbanizadora.

No obstante lo anterior, serán propietarios promotores aquéllos que teniendo propiedades dentro de la Unidad de Actuación n.º 2 del Area de Reparto n.º 15, representen al menos el 60% de la superficie total de la unidad. En este caso se acompaña como Anexo n.º 1 la relación de propietarios-promotores que han tomado la iniciativa de la actuación.

ARTICULO N.º 9.—REQUISITOS PARA LA INCORPORACION DE LOS PROPIETARIOS A LA JUNTA

1.—Son propietarios-promotores todos aquellos propietarios cuyas cuotas de participación, en su conjunto, representen al menos el 60% del total de los terrenos afectados y manifiesten al Ayuntamiento su voluntad de constituir Junta de Compensación de conformidad con lo previsto en el art. 159.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.—Las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el periodo de información al público de estos estatutos o en el plazo de un mes a partir de la notificación por el Ayuntamiento del Acuerdo de Aprobación, que se les hará personalmente, además de las publicaciones en los boletines correspondientes.

Asimismo podrán incorporarse mediante escritura de adhesión en un plazo no superior a 15 días desde la formalización de la escritura pública de constitución de la Junta.

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 15 días la cantidad que les corresponda de los gastos realizados, con los intereses legales correspondientes.

ARTICULO N.º 10.—TITULARIDADES ESPECIALES

1.—Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados, formarán parte de la Junta sus representantes legales. La disposición sobre dichas fincas por parte de la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

2.—En el caso de existir cootitularidad sobre alguna finca o derecho, los cootitulares designarán a una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición.

Si no designaran un representante en el plazo marcado por la Junta, será designado por ésta, con la autorización previa del órgano actuante.

3.—En el supuesto de que una finca pertenezca en nuda propiedad

a una persona y tenga cualquier otro derecho limitativo de dominio, la cualidad de miembro de la Junta corresponderá a la nuda propiedad, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

Tratándose del derecho de usufructo habrá de acordarse entre el propietario y usufructuario sobre el pago de las cuotas. Si el pago lo realiza 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.

ARTICULO N.º 11.—INCORPORACION DE EMPRESAS URBANIZADORAS

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

La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, reflejándolo en el acuerdo constitutivo o posteriormente, mediante acuerdo de la Asamblea General, con el voto favorable del 60% de cuotas de participación.

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

La valoración de las aportaciones de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se efectuará de acuerdo con lo señalado en las bases de actuación.

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

La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona, conforme a lo previsto en el art. 166,f del Reglamento de Gestión Urbanística.

ARTICULO N.º 12.—TRANSMISION DE BIENES Y DERECHOS

1.—La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación, no presupone la transmisión de los terrenos aportados, pero ésta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre ellos.

2.—La Junta será beneficiaria de las expropiaciones de terrenos que se efectúen, ya sea porque los propietarios no se hayan incorporado oportunamente a la entidad, o porque hayan incumplido las obligaciones contraídas en los supuestos relacionados en las Bases de Actuación.

3.—La Junta de Compensación podrá concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas pertenecientes a sus miembros con el objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, a excepción de los que hagan frente a sus gastos.

Si se emitieran títulos, se estará a 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.

4.—Los miembros de la Junta podrán enajenar terrenos o su participación en la misma con las siguientes condiciones:

a) El transmitente, en el plazo de 15 días contados desde la fecha de la enajenación, deberá comunicárselo al Consejo Rector, indicando los datos del adquirente. El Consejo Rector, a su vez, se lo comunicará al resto de los miembros en la siguiente Asamblea General que se celebre.

En el supuesto de que no se notificara, seguirá respondiendo frente a la Junta de sus derechos y obligaciones.

b) El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y obligaciones del transmitente, y ello, con carácter retroactivo, al momento de la constitución de la Junta de Compensación, asumiendo todos los acuerdos de cualquier índole que se hubieran adoptado, así como las obligaciones económicas que se hubieran contraído.

La subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente se hará constar de forma expresa en el título de transmisión.

5.—En caso de fallecimiento de cualquiera de los propietarios, los herederos deberán comunicar a la Junta, el nombre de la persona o personas a quienes le hayan correspondido los terrenos de su causante, o en el caso de ser varios, el nombre de su representante. La comunicación deberá realizarse en el plazo de 1 mes desde la fecha de fallecimiento del anterior titular. El nuevo propietario deberá acreditar ante la Junta su condición de heredero, o de representante legal del mismo, y suscribirá un documento en el que se subroga, de forma expresa, en los derechos y obligaciones que su causante tuviera en la comunidad.

ARTICULO N.º 13.—CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION

1.—El procedimiento de constitución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo de la Administración actuante 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 Diario Oficial de Extrema-

dura y se notificará individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, en cuya notificación se hará mención del Diario Oficial en el que se inserte el aludido acuerdo. Serán propietarios afectados tanto los de suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación como los de suelo destinado a sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho polígono o unidad de actuación.

3.—Durante el plazo de quince días, contados a partir de la notificación, los propietarios podrán formular ante el Ayuntamiento de Almendralejo 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 Diario Oficial de Extremadura.

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 Diario Oficial de Extremadura, 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 las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el polígono o unidad de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen. También tendrán derecho a formar parte de la Junta de Compensación los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando haya de hacerse efectivos sus derechos en el polígono objeto de actuación por este sistema.

9.—Determinados definitivamente los miembros de la Junta, los promotores comunicarán a todos los propietarios para la constitu-

ción de la Junta de Compensación, dentro del plazo que fije el Ayuntamiento. La convocatoria se realizará mediante carta certificada al menos 10 días antes de la fecha prevista y señalando el objeto de la convocatoria.

ARTICULO N.º 14.—ESCRITURA DE CONSTITUCION

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

- Relación de propietarios, y en su caso de empresas urbanizadoras
- Relación de fincas de las que sean titulares.
- Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector.
- 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 9.2 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 Almendralejo, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio.

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

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 Almendralejo que se haya designado.

ARTICULO N.º 15.—DERECHO DE LOS MIEMBROS

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

- Participar, con voz y voto, en la Asamblea General.
- Elegir los cargos sociales y ser elegibles para ello.
- Presentar proposiciones y sugerencias.
- Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición o gravamen sobre los terrenos de su propiedad o sus cuotas respectivas, con las limitaciones establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico y en estos estatutos, subrogando al adquirente, por cualquier título, en los derechos y obligaciones que le correspondan como miembro de la Junta de Compensación.
- Participar en los resultados de la gestión, con arreglo a lo dispuesto en las Bases de Actuación y en estos Estatutos, con solidaridad de beneficios y cargas.
- Ser informado en todo momento del estado de los asuntos de la Junta de Compensación, pudiendo examinar los libros de la misma en los días anteriores a la convocatoria de cualquier Asamblea General.
- Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- Percibir, al tiempo de liquidación de la Junta de Compensación y en proporción a sus respectivas cuotas de participación, los remanentes si los hubiere.
- Los demás derechos que le correspondan, de acuerdo con lo previsto en los presentes Estatutos y las disposiciones legales o reglamentarias aplicables.

ARTICULO N.º 16.—OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

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

- Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico.
- Entregar en el domicilio de la Junta de Compensación, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad, y si los terrenos estuviesen gravados acompañar una relación con los nombres y domicilio de los titulares de los derechos existentes sobre los mismos, con expresión de su naturaleza y cuantía.
- Señalar en el momento de su incorporación a la Junta un domicilio a efectos de recibir notificaciones, comunicando puntual-

mente al Consejo Rector de la Junta de Compensación cualquier variación sobre el mismo.

- Cumplir puntualmente todos los acuerdos de la Asamblea General o del Consejo Rector de la Junta de Compensación, y especialmente los correspondientes al pago de las cantidades señaladas en la misma, así como los resultantes de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.
- Otorgar cuantos documentos sean necesarios para formalizar con la Administración Urbanística actuante las cesiones gratuitas resultantes del planeamiento urbanístico.
- Designar, si no lo estuviera ya, en los casos de cootitulares de una finca derecho incorporada a la Junta de Compensación una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. En el bien entendido que si no designare ese representante en el plazo que al efecto señale el Consejo Rector de la Junta, será éste quien lo designe con la autorización del Ayuntamiento.
- Si las fincas pertenecen a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obras, estarán representadas en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor.
- Comunicar al Consejo Rector de la Junta de Compensación la enajenación o gravamen, total o parcial, de los terrenos aportados a la Junta de Compensación o de la cuota que en ésta les hubiere sido atribuida, 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.

- 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.

- Si la incorporación fuera de una empresa urbanizadora ésta estará representada en la Junta de Compensación por una sola persona, que necesariamente tendrá el carácter de representante legal de la misma.

- La incorporación de propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común, pero en todo caso los terrenos quedan directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con anotación en el Registro de la Propiedad, en la forma señalada en el Reglamento de Gestión Urbanística.

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

- Los miembros de la Junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a Acuerdos adoptados por la Junta de Compensación en uso de su facultad fiduciaria de disposición sobre sus fincas. Tampoco procederá la presentación de interdictos contra la Junta de Compensación, cuando ésta ocupe los terrenos o bienes necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, conforme a lo previsto en el art. 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

ARTICULO N.º 17. DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO

Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación son los siguientes:

- La Asamblea General
- El Consejo Rector
- El Presidente
- El Vicepresidente
- El Secretario

ARTICULO N.º 18.—LA ASAMBLEA GENERAL

Composición:

A la Asamblea le corresponden las facultades de gobierno y dirección de la Junta con carácter soberano, obligando sus decisiones a todos los miembros de la Junta.

Está constituida por todos los miembros de la Junta y por un representante de la Administración actuante.

Facultades:

Tiene las atribuciones que le asignan los Estatutos, y fundamental-

mente las de gobierno y dirección de la Junta, obligando las decisiones a todos los miembros presentes o representados, ausentes y disidentes.

Son facultades de la Asamblea:

- Designación y cese de los cargos del Consejo Rector.
- Redacción y Aprobación del Proyecto de Compensación.
- Aprobación de las modificaciones de los Estatutos y bases de actuación.
- Aprobación de la Memoria y Cuentas Anuales y del presupuesto de gastos del ejercicio siguiente.
- Solicitud a la Administración actuante de la iniciación del expediente expropiatorio de los propietarios no adheridos.
- La inclusión como miembro de pleno derecho de empresa urbanizadora.
- La disolución o conversión en entidad urbanística de conservación.
- Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios o equipamientos.
- Acordar la distribución de beneficios y pérdidas según las reglas de las Bases de Actuación.
- Fijación de los medios económicos y aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias.
- Acordar la constitución de las garantías que pueda exigir la Administración actuante para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- Redactar el Proyecto de Urbanización.

Sesiones:

Las Asambleas Generales podrán ser:

ORDINARIAS: Se convocará como mínimo una vez al año, dentro de los tres primeros meses del año, para la aprobación del ejercicio anterior y las cuentas anuales.

Se convocará por el Presidente de la Asamblea General mediante carta enviada por correo certificado en el domicilio designado al efecto por el miembro de la Junta, con un plazo de antelación de 15 días naturales, y se acompañará el orden del día, el día, hora y lugar de la reunión en primera convocatoria y segunda convocatoria, y en su caso documentos que la acompañan o lugar de disposición de los mismos (Memoria del ejercicio anterior, presupuestos, etc.).

EXTRAORDINARIAS: Cuando lo solicite el Presidente, el Consejo Rector o miembros que representen la tercera parte de los asociados (en cuanto a número individualizado, no por cuotas). En el caso de que la Asamblea General se convoque a petición de una tercera parte de los asociados, se deberá remitir carta certificada dirigida al Presidente de la Asamblea detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

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

Se convocará por el Presidente de la Asamblea General, dentro del plazo de 5 días naturales a partir de la solicitud, y deberá celebrarse en un plazo no superior a 8 días desde la convocatoria, con los mismo requisitos que las ordinarias.

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

La Asamblea General quedará validamente constituida en primera convocatoria, cuando concurren a ella, presentes o representados el 60% de las cuotas de participación. En segunda convocatoria cualquiera que sea el número de asistentes y la cuota de participación.

La Asamblea General estará presidida por el Presidente, y en su defecto por el Vicepresidente, y contará con la presencia del Secretario.

El Presidente dirigirá los debates y dirimirá los empates con su voto de calidad.

Actuará como Secretario el que se designe del Consejo Rector.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación de los asistentes, salvo en los casos siguientes:

1.—Para la modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, enajenación de terrenos, constitución de créditos con garantía hipotecaria, incorporación de empresas urbanizadoras; en estos casos se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de las cuotas de participación de los asistentes.

2.—Para la aprobación del Proyecto de Compensación se requerirá el voto favorable de la mayoría de los miembros que representen dos tercios de las cuotas de participación.

Los acuerdos que se adopten vincularán a todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso a los que votaran en contra, se abstengan o se encuentren ausentes.

Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados conforme a lo previsto en estos Estatutos.

Los acuerdos adoptados por los órganos colegiados podrán ser objeto de impugnación:

— Recursos internos:

Se trata de recursos sobre las decisiones de los órganos colegiados que no afecten a las facultades de fiscalización y control de la Administración, y se interpondrán ante la propia Junta de Compensación.

— Recursos ordinarios:

Se interpondrán ante la Administración actuante en el plazo de un mes, cuando los acuerdos adoptados se refieran a asuntos sujetos a tutela y fiscalización por la Administración.

— Recursos en sede jurisdiccional:

Para aquellas actuaciones que no se refieran a intereses puramente privados de la Junta.

Podrán asistir a la Asamblea, todos los miembros de la Junta de Compensación por sí o por medio de representante.

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.

De cada una de las sesiones de la Asamblea General, se levantará un acta de los temas tratados, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones.

Las actas se levantarán por el Secretario y contarán con el visto bueno del Presidente.

Se aprobarán en la sesión siguiente y llevarán la firma del Secretario, de dos interventores y el visto bueno del Presidente. Se anotarán en el libro de actas, debidamente diligenciada.

Los miembros de la Asamblea podrán solicitar certificaciones de los acuerdos adoptados que se expedirán con la firma del Secretario y el visto bueno del Presidente.

ARTICULO N.º 19.—EL CONSEJO RECTOR.

Composición:

1.—El Consejo Rector es el órgano ejecutivo de gobierno y administración de la Junta, ostentando los más amplios poderes, facultades y atribuciones para su administración.

2.—Estará formado por tres consejeros: Presidente, Vicepresidente y Secretario. Además formará parte del Consejo el representante del Ayuntamiento.

3.—A excepción del representante del Ayuntamiento, los demás miembros deberán formar parte de la Junta de Compensación.

4.—La elección de los miembros corresponderá a la Asamblea General.

5.—Se podrá nombrar un Consejero Delegado.

Duración de los cargos:

1.—La duración del cargo de Consejero será de 2 años, salvo que fueran revocados por la Asamblea General, renunciaren voluntariamente al cargo, fallecieran o resultasen incapacitados para el desempeño de sus funciones.

2.—Los consejeros que hayan finalizado su mandato podrán ser reelegidos en una o varias ocasiones.

3.—En el supuesto de cesar algún consejero, el Consejo Rector podrá designar provisionalmente un sustituto hasta el momento de celebración de Asamblea General que será la que designe nuevo consejero.

La Asamblea General podrá ratificar el nombramiento provisional del Consejo o por el contrario designar otro.

En el supuesto de cesar más de un consejero de forma simultánea, sus vacantes no podrán cubrirse provisionalmente por designación del Consejo, debiendo convocar sesión extraordinaria de la Asamblea General.

Facultades:

Son funciones del Consejo Rector:

— Proposición de acuerdos a la Asamblea.

— Ejecutar los acuerdos de la Asamblea.

— La administración y contabilización económica de la Junta.

— La representación jurídica de la Junta.

— Presentar a la Asamblea General para su aprobación la Memoria,

el Balance y los presupuestos ordinarios y extraordinarios correspondientes a cada ejercicio.

- Solicitar los beneficios fiscales.
- Contratación de servicios profesionales y control de los mismos.
- Hacer y exigir pagos, cobros o liquidaciones cualquiera que sea su causa o la persona o entidad obligada a ello.
- Enajenar terrenos y concertar créditos en concordancia con la facultad reservada a la Asamblea.
- Nombrar y separar al personal al servicio de la Junta, así como fijar sus retribuciones, en su caso.
- Conferir y revocar poderes.
- Cuantas facultades y atribuciones le sean delegadas por la Asamblea General.

Reuniones:

- 1.—El Consejo Rector se reunirá a instancias de su Presidente y a petición, al menos de dos de sus miembros o del representante de la Administración actuante.
- 2.—La convocatoria, con la indicación de los asuntos a tratar, lugar, fecha y hora de la sesión, será señalada por el Secretario mediante carta certificada con un mínimo de 5 días de antelación a su celebración.
- 3.—Quedará válidamente constituido el Consejo cuando concurran a la reunión al menos dos de sus miembros.
- 4.—Se entenderá válidamente convocado y constituido el Consejo para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que estén presentes la totalidad de los consejeros y acepten unánimemente la celebración de la reunión.
- 5.—La asistencia al Consejo no puede realizarse mediante representación, si bien un consejero (no asistente) podrá delegar en alguno de los restantes miembros asistentes por escrito y para cada reunión.
- 6.—Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple. Cada consejero dispondrá de un voto. En caso de empate, decidirá el Presidente con su voto de calidad.

El representante de la Administración actuante, tendrá voz pero no voto.

Actas:

- 1.—De cada sesión del Consejo se levantará por el Secretario un

acta, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de la votación.

2.—Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciada, y deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario.

3.—A requerimiento de los miembros de la Junta, o de los órganos urbanísticos, podrá expedirse certificación de los acuerdos adoptados que figuran en el libro de actas. Dichas certificaciones serán firmadas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

ARTICULO N.º 20.—EL PRESIDENTE

El presidente será designado por la Asamblea General, de entre los miembros del Consejo Rector, y su nombramiento tendrá una duración de dos años, pudiendo ser reelegido en una o varias ocasiones.

Funciones:

- Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir los acuerdos.
- Ostentar por delegación del Consejo Rector, cuando así lo acuerde, a la representación judicial o extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, otorgando cuantos poderes sean necesarios para el ejercicio de esta representación.
- Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- Ejercer, a instancias del Consejo Rector, las actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.
- Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

ARTICULO N.º 21.—DEL VICEPRESIDENTE

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

Funciones:

- Ejercer todas las funciones que correspondan al Presidente en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de éste.
- Sustituir al Presidente en los casos en que éste delegue sus funciones.

- Asistir en su condición de consejero a las sesiones del Consejo Rector, incluso cuando esté presente el Presidente.

—

ARTICULO N.º 22.—DEL SECRETARIO

El Secretario será nombrado por la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector.

En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro del Consejo Rector, designado por su Presidente.

Funciones:

- Asistir a todas las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- Levantamiento del acta de las sesiones, indicando las personas que han intervenido, las circunstancias del lugar y tiempo en que se haya celebrado, los puntos de la deliberación y forma y resultado de la votación y contenido de los acuerdos.
- Notificación de los acuerdos en el plazo de 10 días.
- Debe custodiar los libros y documentación de la Junta, expidiendo certificación de los mismos, con el visto bueno del Presidente.
- Llevar un libro registro de los miembros de la Junta de Compensación donde se relacionen todos los miembros, indicando sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación, y cuantos datos complementarios considere pertinentes.
- Desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

ARTICULO N.º 23.—APORTACIONES Y MEDIOS ECONOMICOS

Los medios económicos de la Junta de Compensación son los siguientes:

- Las aportaciones de terrenos.
- Venta de terrenos por la Junta.
- Financiación externa a través de los créditos que se concierten.
- Cuotas ordinarias y extraordinarias
- Aportaciones de las empresas urbanizadoras, en su caso.

Las aportaciones de terrenos:

1. 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.

2. Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real compatible con la ejecución del planeamiento, las cargas se trasladarán a las fincas de resultado.

3. 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 deducirá el que resulte de las cargas omitidas.

Las cuotas ordinarias y extraordinarias:

1. Uno de los medios económicos de los que dispone la Junta de Compensación son las cuotas aportadas por sus miembros.

2. Pueden ser de carácter ordinario o extraordinario.

3. Son cuotas ordinarias las que se destinan a los gastos generales de la Junta y que se recogen en los presupuestos anuales. Son cuotas extraordinarias las que se fijan en acuerdos específicos de la Asamblea General.

4. Tanto las cuotas ordinarias como las extraordinarias se fijarán por la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector.

5. 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 a las obligaciones y gastos de la Junta de Compensación, y mediante disposición mancomunada con firma de dos de las tres firmas del Consejo Rector.

6. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada uno de los miembros en la Junta, incluido el Ayuntamiento por su porcentaje de aprovechamiento medio que se deducirá a cada uno de los demás miembros.

7. 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 del interés legal del dinero para el año en curso.

Gastos anticipados:

Los 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 sus cuotas de participación.

ARTICULO N.º 24.—DE LA CONTABILIDAD Y BALANCES

El ejercicio económico se cierra el día 31 de diciembre de cada año.

La contabilidad se regirá conforme a lo previsto a 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.

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.

ARTICULO N.º 25.—DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA JUNTA

La Junta se disolverá por alguna de las siguientes causas:

- Por el cumplimiento de los fines para los que se constituyó.
- De forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General, adoptado con el voto unánime de todos los miembros, y el compromiso, debidamente afianzado, de subrogarse individual, y mancomunadamente, en proporción a sus cuotas de participación, en el cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación y las responsabilidades subsidiarias a que hubieran lugar.
- Por mandato judicial.
- En los supuestos n.º 1 y 2 se necesitará el acuerdo favorable del Ayuntamiento.

Acordada válidamente la disolución de la Junta, el Consejo Rector procederá a la liquidación mediante el cobro de los créditos adeudados y el pago de los débitos contraídos, y el remanente se distribuirá entre sus miembros en proporción a sus cuotas de participación.

Una vez disuelta y liquidada la Junta de Compensación, se notificará al Ayuntamiento de Almendralejo, y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION N.º 2 DEL AREA DE REPARTO N.º 15

BASE PRIMERA.—Ambito territorial y finalidad

Estas bases se refieren a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución n.º 2 del Area de Reparto n.º 15.

La finalidad de estas Bases de Actuación es determinar las reglas de incorporación y valoración de aportaciones, ejecución de la urbanización y liquidación de los efectos de la actuación urbanística de la Junta. Al mismo tiempo son los criterios con arreglo a los cuales ha de formularse el Proyecto de Compensación.

BASE SEGUNDA.—Régimen legal y reglamentario aplicable

1.—Las bases tiene como función la regulación de la Junta de Compensación, fijando una serie de reglas para la determinación de los criterios de valoración de las aportaciones de sus miembros y para la adjudicación de las fincas resultantes de la ordenación, teniendo en cuenta, además, las reglas que se recogen en los Estatutos de la Junta, como reguladora de su organización y funcionamiento.

2.—En su momento y en desarrollo de estas Bases, se redactará Proyecto de Compensación cuyo contenido será el que se determina en el art. 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, y que servirá como instrumento de distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación y como título de adjudicación de las nuevas fincas resultantes.

3.—La aprobación de las Bases por el Ayuntamiento de Almendralejo, y la incorporación de los propietarios de terrenos a la Junta de Compensación las convierte en normas de obligado cumplimiento para todos sus miembros, quienes deberán someterse a sus determinaciones.

Las bases pueden modificarse siguiendo los mismos trámites exigidos legalmente para su aprobación.

La propuesta de modificación deberá ser votada en Asamblea General por miembros que representen, al menos, el 60% de las cuotas de participación.

No se podrá producir modificaciones con posterioridad al momento en que la Asamblea General de la Junta apruebe el Proyecto de Compensación.

BASE TERCERA.—Valoraciones de las fincas aportadas.

1.—El derecho de los propietarios estará en función de la superficie de las fincas aportadas.

A cada propietario se le asignará una cuota porcentual en relación con el total de fincas aportadas, incorporadas a la unidad de actuación.

La cuota asignada a cada uno de los propietarios determinará su participación en el reparto de beneficios y cargas.

2.—Se considerará como superficie de las fincas aportadas la que figura en las escrituras, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad. No obstante, si existiera discrepancia entre la superficie inscrita y la que se deduzca del límite de cerramiento o edificación, primará ésta sobre la anterior.

A instancias de la Junta de Compensación, la superficie que figure inscrita en el Registro de la Propiedad puede modificarse por las circunstancias que a continuación se relacionan, a pesar que éstas no figuran en los títulos:

- Expropiaciones
- Segregaciones manifiestas
- Cualquier otra circunstancia análoga o manifiesta

En los casos de discrepancia sobre la titularidad de un terreno, parte de él, o señalamiento de linderos, se resolverá de mutuo acuerdo entre los afectados, mediante intervención del órgano actuante, y en su defecto por resolución judicial.

3.—Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas, no se considerarán como valores aportados en cuanto a superficie, y su valoración se realizará conforme a lo previsto en la Base Quinta.

BASE CUARTA.—Fincas a expropiar y su valoración.

1.—Cuando los propietarios afectados no se incorporen a la Junta de Compensación en el plazo señalado al efecto, sus fincas serán expropiadas por el Ayuntamiento, siendo la Junta de Compensación la beneficiaria.

El procedimiento a seguir será el establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística y en la Ley de Expropiación Forzosa.

2.—Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta se tasarán por su valor, conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus normas reglamentarias.

3.—Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por

aportación de los propietarios de la unidad de actuación, en el caso de que así lo dispusieran los estatutos o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones que se efectúen en favor de los propietarios miembros de dicha Junta, y en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos estarán exentas, con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del arbitrio sobre el incremento de valor de los terrenos de Naturaleza Urbana.

BASE QUINTA.—Valoración de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse.

Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados: Cuando sea necesaria su eliminación 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 y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa (art. 98 Reglamento de Gestión Urbanística, art. 31 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa).

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

BASE SEXTA.—Valoración de los derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales.

La valoración de las servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse con el acuerdo de reparcelación se valorarán conforme a las normas que rigen la expropiación forzosa.

Aquellas cargas y derechos, que son compatibles con el planea-

miento se trasladarán a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las de origen.

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

La valoración de las aportaciones de la empresa urbanizadora estará en función del presupuesto recogido en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

En el convenio que se realice con la empresa urbanizadora se recogerá el sistema de valorar la contraprestación a su aportación, fijando un cuadro de equivalencia que recoja el coste de urbanización, la distribución entre los miembros y la equivalencia de este coste en solares.

BASE OCTAVA.—Procedimiento para contratar las obras de urbanización.

1.—La ejecución de las obras de urbanización se efectuará por la empresa o empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y Bases.

2.—Si no se incorporara a la Junta ninguna empresa urbanizadora, la ejecución corresponderá a aquella o aquellas que se determinen por la Asamblea General.

3.—El contrato de ejecución de las obras de urbanización, con independencia de las cláusulas que constituyen su contenido típico, deberá incluir:

- El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los Proyectos de Urbanización debidamente aprobados.
- La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
- Los supuestos de incumplimiento que pudieran dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que corresponden por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- La retención de cada pago parcial a cuenta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Esta retención se devolverá cuando se haya recibido definitivamente la obra.
- El modo y forma de pago por parte de la Junta de las cantidades a cuenta de la obra ejecutada.

BASE NOVENA.—Plazos y forma de pago de las cuotas.

Todos los miembros de la Junta están obligados al pago de las cuotas en la forma y plazos que se prevén en los estatutos. El pago se podrá realizar por cualquiera de los medios en uso, es decir, transferencia bancaria, metálico, cheque, etc.

Excepcionalmente y previo acuerdo entre el obligado y el Consejo Rector, el pago puede sustituirse por la aportación de terrenos. Las valoraciones se efectuarán conforme a las normas previstas en la legislación urbanística.

BASE DECIMA.—Expropiación por incumplimiento de obligaciones.

El incumplimiento por parte de los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas en el Reglamento de Gestión Urbanística, en los Estatutos y en las Bases, aunque el incumplimiento consista en la vulneración de los plazos señalados para cumplir las cargas y deberes, facultará al Ayuntamiento para expropiar sus derechos en favor de la Junta.

Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el abono de las cantidades adeudadas a esta Junta una vez requerido fehacientemente de pago, ésta podrá optar entre:

- 1.—Solicitar del Ayuntamiento la expropiación como sanción.
- 2.—Instar al Ayuntamiento para que proceda al cobro de la deuda por la vía de apremio. El Ayuntamiento, en este caso, entregará las cantidades a la Junta de Compensación.

BASE UNDECIMA.—Enajenación de terrenos por la Junta.

1.—Para hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta de Compensación, en uso de su carácter fiduciario podrá enajenar alguna de las parcelas comunes o parte de ellas, por acuerdo de la Asamblea General.

2.—El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondieran al primitivo titular con respecto a la Junta de Compensación en función de la cuota de participación que le corresponde.

3.—No teniendo previsto la Junta la facultad de edificación directa sobre un inmueble, no se incluyen las reglas de valoración.

BASE DUODECIMA.—Responsabilidad de la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración actuante, de la urbanización completa de la unidad de actuación, y en su caso, de la edificación de

los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido, y de las demás obligaciones que resulten del plan de ordenación, de las bases de actuación o del Reglamento de Gestión Urbanística.

En cuanto a la obligación de urbanizar, 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.

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.

En cualquier caso la Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma, como consecuencia de las responsabilidades en que hubiere podido incurrir, a aquéllos de sus miembros que directamente intervinieran en la comisión de la infracción o hubieren percibido el beneficio derivado de la misma.

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

BASE DECIMOTERCERA.—Afección real de los terrenos.

1.—De conformidad con lo establecido en la Ley del Suelo, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

Todo ello se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, remitiéndose certificación acreditativa de la constitución de la Junta y de todas y cada una de las fincas comprendidas en el Polígono.

2.—Las fincas resultantes de la ordenación, quedarán afectas, con carácter real, al pago de los costes de la urbanización en la proporción que les corresponda.

La afección se cancelará mediante la presentación en el registro de la propiedad, de certificación de la Junta de Compensación en la que se acredite que se han pagado los costes de urbanización y las obras han sido recibidas por el Ayuntamiento.

3.—La Junta podrá concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas de sus miembros para la realización de las obras de ur-

banización con excepción de aquéllos que abonen en metálico sus gastos de urbanización, conforme a lo establecido en el art. 177 del Reglamento de Gestión Urbanística.

BASE DECIMOCUARTA.—Valoración de las fincas resultantes.

La valoración de las fincas resultantes se efectuará en función del volumen de edificación asignado a cada una de ellas.

BASE DECIMOQUINTA.—Reglas para la adjudicación de las fincas a los miembros de la Junta.

1.—La adjudicación de las fincas resultantes de la ordenación, se efectuará entre los miembros de la Junta en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

2.—Cuando por la escasa cuantía de los derechos de algunos de los miembros de la Junta o si resultara un excedente después de habersele adjudicado alguna finca y no fuera posible la adjudicación de otra finca independiente, se adjudicará una finca en proindivisión, determinándose en el título, la cuota que corresponda a cada propietario.

3.—Las adjudicaciones de parcelas que se efectúen como consecuencia del Proyecto de Compensación, están exentas con carácter permanente de tributar por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

4.—Las diferencias de adjudicación, si las hubiera, se compensarán en metálico al precio por metro cuadrado resultante de aplicar un porcentaje del 15% sobre el precio del módulo ponderado por metro cuadrado de vivienda de protección oficial de régimen especial para Almendralejo.

BASE DECIMOSEXTA.—Reglas para la distribución de beneficios y cargas

1.—La distribución de los beneficios y cargas resultantes de la actuación se hará entre los miembros de la Junta teniendo en cuenta sus cuotas de participación.

2.—La cuota de participación no se modifica por la existencia de enajenaciones o expropiaciones de las que es beneficiaria la Junta.

3.—Para la asignación de cuotas futuras a los miembros de la Junta, una vez adjudicadas las distintas fincas, la cuota de participación primitiva se sustituirá por otra que exprese el valor de las fincas adjudicadas a cada miembro, en relación con el total de fincas resultantes.

4.—La propuesta de liquidación se formulará por el Consejo Rector y se remitirá a la Asamblea General para su aprobación.

BASE DECIMOSEPTIMA.—Momento de la adjudicación.

1.—La aprobación definitiva del proyecto de compensación por el Ayuntamiento de Almendralejo, como administración actuante y la expedición de documentos con las solemnidades y requisitos exigidos para las actas de sus acuerdos, o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido del art. 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinará la inscripción en el registro de la propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas con las nuevas parcelas.

Estas adjudicaciones estarán exentas fiscalmente.

2.—Al estar obligados los miembros de la Junta a efectuar el pago de los costes de urbanización de todo el terreno ordenado por el planeamiento, la adjudicación de finca urbanizada no modifica, en absoluto dicha obligación por lo que subsiste la afectación real prevista en la Base Novena prevista para su cancelación.

BASE DECIMOCTAVA.—Momento de edificación de los terrenos.

1.—En suelo urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

2.—No obstante en suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en unidades de actuación podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar siempre que concurran los siguientes requisitos:

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

BASE DECIMONOVENA.—Conservación de la urbanización.

1.—Hasta el momento en que se produzca la recepción definitiva de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación.

2.—Las cuotas de participación que deberán abonarse por cada uno de los propietarios, serán proporcionales a los porcentajes de participación que les correspondan como consecuencia de las fincas adjudicadas en el Proyecto de Compensación en relación con la superficie total de la unidad.

3.—En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarde el valor de los terrenos con respecto al total de las fincas resultantes.

4.—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.

BASE VIGESIMA.—Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios.

1.—La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria, según el plan, para su incorporación al Patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.

2.—Los terrenos que el plan destine al dominio público municipal quedarán afectados al mismo sin más trámites.

3.—El mencionado acuerdo producirá asimismo la cesión de derecho al Ayuntamiento de las fincas que les correspondan en pago del porcentaje correspondiente al aprovechamiento medio.

4.—La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución prevista en el proyecto de urbanización se producirá en favor del Ayuntamiento dentro de un plazo no superior a 3 meses desde la recepción definitiva de la Junta. Esta cesión podrá referirse a una parte del polígono aún cuando no se haya completado la urbanización total siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

5.—Todas estas cesiones se formalizarán en actas que suscribirán, representantes del Ayuntamiento de Almendralejo y la Junta de Compensación.

ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE
COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION N.º 2, AREA DE
REPARTO N.º 15

ANEXO N.º 1

RELACION DE PROMOTORES DE LA JUNTA DE COMPENSACION

RELACION DE PROMOTORES	SUPERFICIE	COEF. PART.
Hartizza, Construcciones y Proyectos, S.A.	29.110	39,71
Iberoliva, S.A.	4.259	5,81
Hartizza-Iberoliva, S.L.	3.606	4,91
Procuzmar, S.L.	7.561	10,32
Lorenzo García Arias	4.590	6,26
Cruzmar, S.L.	5.090	6,94
Hartizza-Valdelavid, S.L.	3.779	5,15
TOTALES	57.995	79,1

Superficie total de la unidad de ejecución 73.301 m²

Conforme prescribe el art. 157 de la Ley de Suelo: «Los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de la uni-

dad de ejecución presentarán a la Administración actuante los correspondientes proyectos de Estatuto y Bases.»

AYUNTAMIENTO DE ROBLEDILLO DE GATA

ANUNCIO de 24 de abril de 2001, sobre modificación de suelo urbano.

Aprobada inicialmente por el pleno de este Ayuntamiento la modificación del suelo urbano de la localidad, se abre un periodo de información pública de un mes, contado a partir de la última publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, Diario Oficial de Extremadura y Periódico Extremadura, durante el cual el expediente podrá ser examinado en las oficinas municipales, en horario de atención al público, por cualquier persona interesada, que podrá ser examinado en las oficinas municipales, en horario de atención al público, por cualquier persona interesada, que podrá formular las alegaciones u observaciones que estime pertinentes, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 114 del texto refundido sobre Régimen del Suelo u Ordenación Urbana y 128 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Robledillo de Gata, 24 de abril de 2001.—El Alcalde, MIGUEL ANGEL HERNANDEZ BARROSO.