

de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

2.1.4.—Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

2.2.—Adjudicación al Ayuntamiento.

Serán objeto de adjudicación al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria y gratuita correspondientes a sistemas generales, viario, zonas verdes, espacios libres y demás dotaciones de uso y dominio público.

BASE DECIMA.—Expropiación por incumplimiento de obligaciones.

1.—Sin perjuicio de la expropiación de las fincas pertenecientes a los propietarios no incorporados en tiempo y forma hábiles a la Junta de Compensación, procederá también la expropiación de los miembros de la Junta en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

- a) El impago reiterado de cuotas a la Junta.
- b) El incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el Artículo 34 de los Estatutos.
- c) En general, el incumplimiento de cuantas obligaciones resulten de la Legislación Urbanística vigente.

2.—En estos supuestos, la Administración actuante estará facultada para expropiar los derechos de los miembros a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.

BASE UNDECIMA.—Distribución de beneficios y pérdidas.

1.—La distribución entre los miembros de la Junta de Compensación de los beneficios o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la misma se efectuará en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

2.—Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación del Organismo Urbanístico de Control, el Artículo 42.2 de los Estatutos previene la distribución del patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico entre los asociados en proporción a su participación en la Junta de Compensación.

BASE DUODECIMA.—Compensación en metálico.

En el proyecto de Compensación se reflejarán las concretas adjudicaciones en metálico que, en su caso, deban producirse con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 172. e) del Reglamento de Gestión Urbanística.

BASE DECIMOTERCERA.—Edificación de los solares.

De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, se autorizará la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, cuando en la Unidad de Ejecución concurren los requisitos señalados en dichos Artículos.

BASE DECIMOCUARTA.—Conservación de las obras de urbanización.

La conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos será a cargo de la Administración actuante a partir de la recepción definitiva de las mismas.

ANUNCIO de 25 de julio de 2001, sobre proyectos de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución n.º 5 del Area de Reparto n.º 15 del P.G.O.U.

La Comisión de Gobierno, en sesión celebrada el 18 de julio de 2001, al punto E) 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 5 del Area de Reparto N.º 15 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.

Almendralejo, a 25 de julio de 2001.—EL ALCALDE

ANEXO 2: PROYECTO DE ESTATUTOS
UE-N.º 5

PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA
UNIDAD DE EJECUCION N.º 5 DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE ALMENDRALEJO

INDICE GENERAL

TITULO I.—DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.—Denominación.

Art. 2.—Domicilio.

Art. 3.—Objeto.

- Art. 4.—Fines.
 Art. 5.—Órgano Urbanístico de Control.
 Art. 6.—Expresión de la Unidad de Ejecución.
 Art. 7.—Duración.

TITULO II.—REQUISITOS DE INCORPORACION Y CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION

- Capítulo Primero.—Incorporación
 Art. 8.—Composición de la Junta de Compensación.
 Art. 9.—Incorporación de propietarios.
 Art. 10.—Incorporación de Empresas Urbanizadoras.

Capítulo Segundo.—Constitución

- Art. 11.—Constitución de la Junta de Compensación.
 Art. 12.—Efectos de la constitución de la Junta.

TITULO III.—ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION

- Art. 13.—Enumeración.

Capítulo Primero.—Asamblea General

- Art. 14.—Composición y clases.
 Art. 15.—Facultades.
 Art. 16.—Convocatoria.
 Art. 17.—Constitución.
 Art. 18.—Adopción de acuerdos.
 Art. 19.—Actas y Certificaciones.

Capítulo Segundo.—Consejo Rector

- Art. 20.—Designación.
 Art. 21.—Duración del cargo.
 Art. 22.—Facultades.
 Art. 23.—Convocatoria.
 Art. 24.—Adopción de acuerdos.
 Art. 25.—Actas y Certificaciones.

Capítulo Tercero.—Presidente

- Art. 26.—Nombramiento.
 Art. 27.—Facultades.

Capítulo Cuarto.—Secretario

- Art. 28.—Nombramiento.
 Art. 29.—Facultades.

Capítulo Quinto.—Gerente

- Art. 30.—Nombramiento.
 Art. 31.—Facultades.

TITULO IV.—DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACION

- Art. 32.—Criterios de participación.
 Art. 33.—Derechos.
 Art. 34.—Obligaciones.

TITULO V.—MEDIOS ECONOMICOS Y REGLAS PARA EXACCION DE APORTACIONES

- Capítulo Primero.—Medios económicos
 Art. 35.—Ingresos de la Junta de Compensación.
 Art. 36.—Gastos de la Junta de Compensación.

Capítulo Segundo.—Reglas para la exacción de aportaciones.

- Art. 37.—Formas y Plazos.

TITULO VI.—RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACION

- Art. 38.—Responsabilidad de la Junta ante la Administración actuante.

TITULO VII.—IMPUGNACION DE LOS ACUERDOS DE LOS ORGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION

- Art. 39.—Recursos.
 Art. 40.—Interdictos de retener y recobrar.

TITULO VIII.—DISOLUCION Y LIQUIDACION

- Art. 41.—Disolución.
 Art. 42.—Liquidación.

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

- ART. 1.—Denominación.

1.—Bajo la denominación de Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución N.º 5, área de reparto 15, del municipio de Almedralejo, se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad legal desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Junta de Extremadura.

2.—La Junta de Compensación estará compuesta por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en la Unidad de Ejecución, 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 hayan de hacerse efectivos sus derechos en el polígono objeto de actuación.

3.—La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación que lo complementan, y en lo no dispuesto por ellos, por lo previsto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 y restantes Disposiciones concordantes y complementarias.

ART. 2.—Domicilio.

1.—Se establece el domicilio de la Entidad, en la calle Peces n.º 1; Entrepunta del municipio de Almendralejo.

2.—Si por cualquier circunstancia la Junta de Compensación cambiase su domicilio social, deberá dar cuenta al Organismo Urbanístico de Control y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes.

ART. 3.—Objeto.

La Junta de Compensación tiene por objeto la actuación por compensación de la Unidad de Ejecución delimitada en el Artículo 6.º de estos Estatutos, y con tal finalidad aportará los terrenos de cesión obligatoria y gratuita según el Plan General a favor del Ayuntamiento de Almendralejo y ejecutar la urbanización y en su caso, la edificación de los terrenos comprendidos en su ámbito, con solidaridad de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

ART. 4.—Fines.

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

- a) Agrupar a las personas físicas y jurídicas que la integran, para la gestión y ejecución del polígono, con solidaridad de beneficios y cargas.
- b) Redactar e interesar de los Organismos Urbanísticos competentes la tramitación y aprobación del Proyecto de Compensación, para su ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad, con adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación y a la Corporación Municipal, en la medida que corresponda.
- c) Redactar, en su caso, e interesar de los Organismos Urbanísticos competentes la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización y ejecutar las obras previstas en el mismo.
- d) La contratación, control y ejecución de la obra urbanizadora en todo el ámbito de la Unidad de Ejecución.
- e) Solicitar del Organismo actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, en los supuestos contemplados en la Legislación vigente.

f) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta, de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 130.2 del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.

g) Formalizar, en su caso, operaciones de crédito para la ejecución de las obras de urbanización, con garantía de los terrenos afectados, para lo que, si se emitieren 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.

h) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los socios de la Junta, ante cualquier autoridad u organismos públicos, Tribunales y particulares.

i) Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.

j) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes que integran el patrimonio de la Junta de Compensación actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios de la misma.

k) Interesar del Organismo Urbanístico actuante la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación y su ulterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes.

l) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan según estos Estatutos y demás disposiciones legales vigentes.

ART. 5.—Organismo Urbanístico de Control.

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

2.—A dicho Organismo Urbanístico de Control corresponderán especialmente las siguientes funciones:

- a) Aprobar inicial y definitivamente el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos para la constitución de la Junta de Compensación.
- b) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación elevando a la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, donde se archivará un ejemplar de los Estatutos.

También deberán constar en dicho Registro los nombramientos y ceses de los componentes del Consejo Rector y la incorporación de empresas urbanizadoras, así como las modificaciones de los Estatutos, una vez aprobadas por el Organismo Urbanístico de Control.

- c) Aprobar definitivamente el Proyecto de Compensación propuesto por la Junta de Compensación.
- d) Aprobar inicial y definitivamente el Proyecto de urbanización.
- e) Ejercer la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, cuando los Estatutos y las Bases prevén la expropiación en caso de incumplimiento.
- f) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
- g) Requerir a la Junta de Compensación para la presentación de certificaciones, documentos, memorias, planos, etc., en la medida conveniente.
- h) Resolver los recursos contra los acuerdos de la Junta.
- i) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Art. 6.—Expresión de la Unidad de Ejecución que constituye su objeto.

El ámbito de la Junta de Compensación corresponde a los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución N.º 5, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo aprobado definitivamente en febrero de 1996. Los límites físicos de dichos terrenos son los siguientes:

- Norte: Calle Guatemala.
- Sur: Calle Miajadas.
- Este: Unidad de Ejecución n.º 3.
- Oeste: Carretera de Circunvalación.

La superficie encerrada entre dichos lindes es de veintiún mil ciento setenta y cinco con tres (21.175,03) metros cuadrados.

Art. 7.—Duración.

La Junta de Compensación estará legalmente facultada para ejercer sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y no podrá disolverse hasta que una vez acuerde expresamente el Organismo actuante.

TITULO II

DE LOS REQUISITOS DE INCORPORACION Y DE LA CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION

CAPITULO I

DE LA INCORPORACION

Art. 8.—Composición de la Junta de Compensación.

1.—La Junta de Compensación se compone de los propietarios de los terrenos que hayan aceptado el sistema, de las entidades públicas titulares de bienes incluidos en la Unidad de Ejecución, ya ten-

gan carácter demanial o patrimonial y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen.

2.—También tendrán derecho a formar parte de la Junta de Compensación, si lo hubiere, los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en el Polígono objeto de actuación.

Art. 9.—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 por la Administración actuante del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación que se les hará personalmente, además de publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia.

2.—La incorporación se solicitará por escrito al Organismo Urbanístico de Control, haciendo constar expresamente su propósito de integrarse en la Junta de Compensación y la aceptación del contenido del Proyecto de Bases de Actuación y de Estatutos aprobado.

3.—Los cotitulares de bienes o derechos designarán una sola 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 designaren el representante en el plazo de un mes, a partir del requerimiento formulado por el Consejo Rector, lo nombrará el Organismo Urbanístico de Control.

4.—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 ostentent la representación legal de los mismos.

Art. 10.—Incorporación de empresas urbanizadoras.

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

2.—La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la empresa de los compromisos al respecto y la adopción del acuerdo con el voto favorable del 60 por 100 de las cuotas de la Junta.

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

4.—De dicha incorporación se dará traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, a través de la Administración actuante.

5.—Para la valoración de las aportaciones de la empresa y de las contraprestaciones o adjudicaciones de terrenos a su favor, se estará a lo señalado en la Bases de Actuación.

6.—Los propietarios disconformes con la incorporación que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por aquella respecto de las adjudicaciones que les pertenezcan conforme a las Bases de Actuación.

CAPITULO II DE LA CONSTITUCION

Art. 11.—Constitución de la Junta de Compensación.

1.—Transcurrido el plazo de un mes contado desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación, la Administración actuante requerirá a los interesados para que constituyan la Junta de Compensación mediante escritura pública, dentro del plazo que al efecto se establezca en dicho requerimiento.

Los promotores convocarán a todos los propietarios para dicha constitución, mediante carta certificada, al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de la convocatoria.

2.—En la escritura de constitución deberán constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras y propietarios de suelo destinados a sistemas generales, cuyos derechos se hacen efectivos en el Polígono.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Órgano Rector.
- d) Acuerdo de constitución.

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

4.—Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al Órgano Urbanístico actuante, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de treinta días.

5.—Aprobada la constitución, el Órgano actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, donde asimismo se archivará un ejemplar de los Estatutos de la Entidad, autorizado por funcionario competente.

6.—Una vez inscrita la Junta de Compensación, la Consejería antedicha lo notificará a su presidente.

Art. 12.—Efectos de la constitución de la Junta.

1.—Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución N.º 5 quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

2.—La afectación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad, en cumplimiento de lo dispuesto en la Normativa vigente.

TITULO III ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION

Art. 13.—Enumeración.

1.—Los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán:

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

2.—También ostentarán facultades:

- a) El Presidente.
- b) El Secretario.
- c) El Gerente, en su caso.

CAPITULO I ASAMBLEA GENERAL

Art. 14.—Composición y clases.

1.—La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta y estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación, 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 Balances del ejercicio anterior, y otra en los tres últimos meses para aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente.

2.—También podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen el 20 por 100 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.

3.—Serán su Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo

Rector, pudiendo asistir a sus reuniones el representante designado por el Organismo Urbanístico de Control.

Art. 15.—Facultades.

Serán competencias de la Asamblea General:

- a) Designar y cesar a los miembros del Consejo Rector, excepto al representante del Ayuntamiento, y nombrar, en su caso, a los censores de cuentas.
- b) Examinar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior.
- c) Examinar y aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios de cada ejercicio.
- d) Aprobar el Proyecto de Compensación, con el quórum exigido en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- e) Disponer la modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su tramitación reglamentaria y la aprobación posterior por el Organismo Urbanístico de Control e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes.
- f) Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.
- g) Agotar la imposición de derramas de extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.
- h) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación.
- i) Acordar la constitución de garantías que puedan exigir los Organismos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- j) Acordar la formalización, en su caso, de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- k) Resolver sobre la incorporación de empresa o empresas urbanizadoras, contratación de las obras de urbanización y, en su caso, acordar la constitución de Sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- l) Acordar la disolución y liquidación de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en TÍTULO VIII de los Estatutos.
- m) En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta y estén reconocidas por la normativa legal.

Art. 16.—Convocatoria.

- 1.—Las reuniones de la Asamblea General, ordinarias o extraordinarias, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector o por acuerdo del Consejo Rector, mediante carta certificada remitida a los socios de la Junta con ocho días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.
- 2.—Con la misma antelación se fijará un anuncio en el domicilio social.
- 3.—La convocatoria señalará el orden del día, lugar, día y hora de la reunión, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare la urgencia, por la mayoría de las cuotas de ausencia.
- 4.—En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias se indicará, respectivamente, que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la memoria, las cuentas y el balance del Ejercicio anterior, con el informe de los censores y el presupuesto para el ejercicio siguiente.

Art. 17.—Constitución.

- 1.—La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas con la salvedad de la Asamblea fundacional o constituyente de la propia Junta de Compensación que requerirá la concurrencia, personal o representada, de propietarios titulares de terrenos que representen el 60 por 100, como mínimo, de la superficie total de la Unidad de Ejecución.
- 2.—Se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida una hora desde la primera.
- 3.—Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de convocatoria previa.

Art. 18.—Adopción de acuerdos.

- 1.—El Presidente del Consejo Rector, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.
- 2.—Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector o su sustituto.
- 3.—Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas, presentes o representadas, y en caso de empate el voto del Presidente tendrá calidad dirimente. No obstante, los acuerdos de modificación de

los Estatutos, señalamiento y rectificación de cuotas, imposición de aportaciones extraordinarias, enajenación de terrenos e incorporación de empresas urbanizadoras, requerirá el voto favorable de los socios que representen el 60 por 100 de las cuotas, siendo necesario el 75 por 100 para acordar la disolución de la Junta.

4.—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.

Art. 19.—Actas y Certificaciones.

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

2.—La Asamblea podrá acordar 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 firmados por el Presidente y el Secretario y dos de los socios asistentes.

4.—A requerimiento de los socios o de los Organos Urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO II

CONSEJO RECTOR

Art. 20.—Designación.

1.—El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, dos Vocales como mínimo y cuatro como máximo, un Secretario y el representante del Organismo Urbanístico de Control.

2.—Los componentes del Consejo Rector que representen a los miembros de la Junta de Compensación serán nombrados por la Asamblea General entre las personas físicas o los representantes de las personas jurídicas que ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación o sean propuestos por éstos, representando uno a los socios minoritarios.

A estos efectos, se denominará «socios minoritarios» aquéllos que ostenten una cuota de participación en la Junta de Compensación inferior al 3 por 100 de la totalidad de la superficie de la Unidad de Ejecución.

3.—El representante del Organismo Urbanístico de Control será designado en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.

4.—El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etc.

5.—En defecto de acuerdo expreso del Consejo Rector, el Vocal de más edad sustituirá al Presidente y el de menos edad al Secretario.

Art. 21.—Duración del cargo.

1.—El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá una duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea General.

2.—En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, el Consejo Rector designará al sustituto hasta que se reúna la siguiente Asamblea General.

Art. 22.—Facultades.

Son funciones peculiares del Consejo Rector:

- a) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- b) La ejecución de los acuerdos de la misma.
- c) La administración económica de la Junta.
- d) La representación jurídica de la misma.
- e) El nombramiento y separación del personal administrativo y señalamiento de su régimen de trabajo.
- f) La designación, en su caso, de un Gerente.
- g) En general, las que sean delegadas por la Asamblea.

Art. 23.—Convocatoria.

1.—El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los interesados de la Junta de Compensación, a iniciativa del Presidente o a petición de un tercio de sus miembros.

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

3.—El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, al menos, la mitad más uno de sus miembros, los cuales podrán asistir, por sí, o mediante representación-otorgada por escrito y para cada reunión a otro Consejero.

Art. 24.—Adopción de acuerdos.

1.—Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

Art. 25.—Actas y Certificaciones.

1.—De cada sesión del Consejo Rector 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 firmados por el Presidente y el Secretario.

3.—A requerimiento de los socios o de los Organos Urbanísticos deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO III
PRESIDENTE

Art. 26.—Nombramiento.

El presidente será designado por Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido de su cargo en cualquier momento por acuerdo de la propia Asamblea.

Art. 27.—Facultades.

Son facultades del Presidente:

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

b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Organos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

c) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos públicos o privados, lo requieran.

d) Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.

e) Es el representante o interlocutor único frente a la Administración actuante, salvo que se apodere expresamente a otra persona para hacerlo.

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

CAPITULO IV
SECRETARIO

Art. 28.—Nombramiento.

1.—El Secretario será designado en igual forma que el Presidente

y su nombramiento tendrá una duración indefinida, pudiendo ser removido de su cargo por acuerdo de la Asamblea General.

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

Art. 29.—Facultades.

Son facultades del Secretario:

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 socios 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 de Compensación acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los Organos Urbanísticos competentes.

f) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.

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

CAPITULO V
GERENTE

Art. 30.—Nombramiento.

1.—El nombramiento del Gerente se efectuará por el Consejo Rector, debiendo ser ratificado por la Asamblea General.

2.—Su duración será indefinida, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento, con las mismas formalidades exigidas para dicho nombramiento.

Art. 31.—Facultades.

a) Asistir con voz pero sin voto a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

b) Representar a la Junta de Compensación a efectos meramente administrativos, sin perjuicio de las facultades que expresamente delegue en el mismo Consejo Rector.

c) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.

d) Las facultades ejecutivas que expresamente le asigne el Consejo Rector.

TITULO IV

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Art. 32.—Criterios de participación.

1.—La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrá determinada por la cuota sobre el total que a cada uno corresponda. Dicha cuota de participación se fijará en función de la superficie de las fincas aportadas a la Junta de Compensación.

2.—Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, ésta, salvo que sea incompatible con el planeamiento, se trasladará a la finca o participación indivisa que le sea atribuida al propietario cuya propiedad está gravada. Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en omisión, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

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

Art. 34.—Derechos.

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- 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 de la Junta de Compensación, para el desempeño del cargo correspondiente.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de dominio o administración, con las limitaciones del Artículo 34 f) de estos Estatutos, de los bienes y derechos de su propiedad o de su cuota de participación.
- d) Recibir los terrenos que como resultado de la aplicación del sistema les correspondan y las diferencias de adjudicación en metálico, y edificarlos en los plazos que establezca el Plan General.
- e) Informarse sobre la actuación de la Junta de Compensación y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.

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 correspondiere.

h) Los demás derechos que le correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

Art. 34.—Obligaciones.

Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- a) Poner a disposición de la Junta, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos a su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- b) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones para la constancia en la Secretaría de la Junta.
- c) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- d) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación.

TITULO V

MEDIOS ECONOMICOS Y REGLAS PARA LA EXACCION DE APORTACIONES

CAPITULO I

MEDIOS ECONOMICOS

Art. 35.—Ingresos de la Junta de Compensación.

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones de los miembros.
- b) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- c) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación o de los que hubiesen sido reservados con tal fin en el Proyecto de Compensación.
- d) Las rentas y productos de su patrimonio.

Art. 36.—Gastos de la Junta de Compensación.

Serán gastos de la Junta de Compensación:

- a) Los de desarrollo de la actuación urbanística.
- b) La financiación de las obras de urbanización.

- c) El coste de redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización, de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.
- d) El coste de redacción y tramitación del Proyecto de Compensación.
- e) El abono de Honorarios profesionales, administrativos, de guardería y vigilancia, etc.
- f) Las indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos en los supuestos del Artículo 4. f) de estos Estatutos.
- g) Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución de planeamiento urbanístico, así como las indemnizaciones derivadas de la destrucción de plantaciones, obras de instalaciones incompatibles con el Proyecto de Urbanización.
- h) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

CAPITULO II

REGLAS PARA LA EXACCION DE APORTACIONES

Art. 37.—Forma y plazos.

- 1.—La cuantía de las aportaciones a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación, así como la forma y condiciones de pago, se determinará por el Consejo Rector, siendo proporcional a las respectivas cuotas de participación determinadas en la forma prevista en el Artículo 32 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, de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en el 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 haber 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 4. f) de estos Estatutos, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva.

TITULO VI

RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Art. 38.—Responsabilidad de la Junta ante la Administración actuante.

1.—La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Administración actuante, de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución y, en su caso, de la edificación de solares resultantes 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, la Administración actuante podrá no sólo sancionar económicamente a la Junta, que 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 derivado de la misma, sino también desistir de ejecutar el plan por el sistema de compensación y aplicar en su lugar el de cooperación, imponiendo, en su caso, la parcelación o el de expropiación.

TITULO VII

IMPUGNACION DE LOS ACUERDOS DE LOS ORGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Art. 39.—Recursos.

- 1.—Los acuerdos de los Organos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación son ejecutivos y no se suspenderán por impugnación, salvo que así lo acuerde el Organos que deba resolver el recurso.
- 2.—Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación en el plazo de un mes desde su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el plazo de dos meses, transcurrido el cual se entenderá desestimado el recurso.
- 3.—Contra los acuerdos de la Asamblea General cabe recurso ordinario ante la Administración actuante, en el plazo de un mes 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. 40.—Interdictos de retener y recobrar.

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

TITULO VIII
DISOLUCION Y LIQUIDACION

Art. 41.—Disolución.

La disolución de la Junta de Compensación se producirá:

- a) Por mandato judicial o prescripción legal.
- b) Por el cumplimiento de los fines para los que fue creada, debiendo adoptarse acuerdo por la Asamblea General con el quórum del 75 por 100, y requiriendo, en todo caso, acuerdo favorable del Organismo Urbanístico de Control.

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 aquéllas.

Art. 42.—Liquidación.

1.—Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación del Organismo Urbanístico de Control, el Consejo Rector procederá a su 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 asociados en proporción a su participación en la Junta de Compensación.

ANEXO 3: BASES DE ACTUACION

UE-N.º 5

PROYECTO DE BASES DE ACTUACION DE LA UNIDAD DE
EJECUCION 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
ALMENDRALEJO

INDICE GENERAL

- PRIMERA.—Ambito de actuación y objeto.
SEGUNDA.—Criterios para valorar las fincas aportadas.
TERCERA.—Cuotas de participación.
CUARTA.—Criterios de valoración de derechos reales y personales sobre las fincas.
QUINTA.—Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.
SEXTA.—Incorporación de Empresas Urbanizadoras.
SEPTIMA.—De las obras de urbanización.
OCTAVA.—Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.
NOVENA.—Adjudicación de las parcelas resultantes.

DECIMA.—Expropiación por incumplimiento de obligaciones.

UNDECIMA.—Distribución de beneficios y pérdidas.

DUODECIMA.—Compensación en metálico.

DECIMOTERCERA.—Edificación de los solares.

DECIMOCUARTA.—Conservación de las obras de urbanización.

BASE PRIMERA.—Ambito de actuación y objeto.

1.—Las presentes Bases de Actuación regularán conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 5 del municipio de Almendralejo.

El ámbito de la Unidad de Ejecución es el que viene reflejado en el Artículo 6.º de los Estatutos de la Junta de Compensación.

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 Urbana de Almendralejo.

2.—Su objeto fundamental es determinar los criterios para la valoración de las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación y de la adjudicaciones de las fincas resultantes, estableciendo las normas para una justa distribución de beneficios y cargas, y para la ejecución de las obras de urbanización.

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

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

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

BASE SEGUNDA.—Criterios para valorar las fincas aportadas.

1.—El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas parcelas, situadas dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución.

2.—Las superficies computables se acreditará mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición.

No obstante, en caso de discrepancia entre la superficie de las fincas según título y la realidad física que finalmente resulte con motivo de la medición de las mismas, prevalecerá ésta sobre la primera de conformidad con lo preceptuado en el Artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.—En caso 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.

BASE TERCERA.—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 restantes propietarios.

BASE CUARTA.—Criterios de valoración de derechos reales y personales sobre las fincas.

1.—La valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y/o derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de aquéllas, se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

2.—Cuando tales derechos resultaren incompatibles con la ejecución del planeamiento, su extinción se producirá por virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación.

3.—Los derechos de naturaleza real o derechos de arrendamiento que graven las fincas aportadas que no deben 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.

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

1.—Caso de existir, las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia

del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al Proyecto de Compensación, en concepto de gastos de urbanización.

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

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

BASE SEXTA.—Incorporación de Empresas Urbanizadoras.

De conformidad con lo previsto en el Artículo 165 del Reglamento de Gestión Urbanística, en cualquier momento y previo acuerdo favorable de la Asamblea General de la Junta de Compensación, podrán incorporarse a la misma empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística, aportando, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

BASE SEPTIMA.—De las obras de urbanización.

1.—Contratación y ejecución de las obras de urbanización.

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

En otro caso, la contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que estime más solventes, técnica y económicamente, por los procedimientos que estime más adecuados.

2.—El Proyecto de Urbanización que, en su caso, haya de redactarse para la ejecución de las obras se hará por encargo de la Junta de Compensación.

El pago de este Proyecto corresponderá, en todo caso, a la Junta de Compensación como gasto de urbanización.

3.—En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización debidamente aprobado y en los plazos fijados.

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

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

d) La retención que de cada pago parcial a cuenta efectúe la Junta en garantía de la correcta ejecución de las obras, la cual no será devuelta hasta que se reciban definitivamente las obras por la Administración actuante.

e) El modo y plazos para el abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

4.—La Administración actuante tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones. Si alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutase de conformidad con el Proyecto, la Administración podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación, quien a su vez podrá repercutir contra el contratista, si procede.

5.—Los costes de urbanización serán satisfechos por los miembros en proporción a sus cuotas de participación.

6.—El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación a que pudiere haber lugar, serán satisfechos por los propietarios en proporción a sus respectivas participaciones.

7.—Cesión de las obras de urbanización.

7.1.—La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones ejecutadas sobre terrenos de dominio público, se efectuará por la Junta de Compensación a favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta, con arreglo a las normas aprobadas por el Ayuntamiento para la recepción de las obras de urbanización.

7.2.—Las cesiones indicadas serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.

8.—Responsabilidad en cuanto a la urbanización.

La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración actuante, de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución; 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.

BASE OCTAVA.—Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento del polígono o Unidad de Ejecución.

1.—De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 88 del Regla-

mento de Gestión Urbanística, la superficie susceptible de edificación o de aprovechamiento privado que deba ser objeto de adjudicación se valorará 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.

2.—La valoración se basará en el volumen corregido por los restantes conceptos, a cada uno de los cuales se asignará un coeficiente debidamente justificado.

3.—La valoración podrá hacerse en puntos o unidades convencionales, pero éstos habrán, en su caso, de tasarse en dinero a efecto de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación.

BASE NOVENA.—Adjudicación de las parcelas resultantes.

1.—El proyecto de Compensación como título de adjudicación.

1.1.—En el 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 el apartado 2 de esta Base.

1.2.—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.

1.3.—Tales adjudicaciones estarán exentas fiscalmente, en los términos establecidos en el Artículo 171 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.—Criterios de adjudicación.

2.1.—Adjudicación a los miembros de la Junta

2.1.1.—La adjudicación de fincas a los miembros de la Junta se efectuará, en primer lugar, con arreglo a lo convenido por los interesados.

De no mediar acuerdo entre los propietarios, las adjudicaciones de las fincas resultantes se hará entre los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a las participaciones respectivas, debiendo observarse las prescripciones del Artículo 89 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

2.1.3.—Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse en proindiviso, procurándose siempre el mínimo número de copropietarios. No obstante, en los supuestos en que sea conveniente, se realizará la compensación en metálico. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

2.1.4.—Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

2.2.—Adjudicación al Ayuntamiento.

Serán objeto de adjudicación al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria y gratuita correspondientes a sistemas generales, viario, zonas verdes, espacios libres y demás dotaciones de uso y dominio público.

BASE DECIMA.—Expropiación por incumplimiento de obligaciones.

1.—Sin perjuicio de la expropiación de las fincas pertenecientes a los propietarios no incorporados en tiempo y forma hábiles a la Junta de Compensación, procederá también la expropiación de los miembros de la Junta en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

- a) El impago reiterado de cuotas a la Junta.
- b) El incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el Artículo 34 de los Estatutos.
- c) En general, el incumplimiento de cuantas obligaciones resulten de la Legislación Urbanística vigente.

2.—En estos supuestos, la Administración actuante estará facultada para expropiar los derechos de los miembros a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.

BASE UNDECIMA.—Distribución de beneficios y pérdidas.

1.—La distribución entre los miembros de la Junta de Compensación de los beneficios o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la misma se efectuará en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

2.—Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación del Órgano Urbanístico de Control, el Artículo 42.2 de los Estatutos previene la distribución del patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico entre los asociados en proporción a su participación en la Junta de Compensación.

BASE DUODECIMA.—Compensación en metálico.

En el proyecto de Compensación se reflejarán las concretas adjudicaciones en metálico que, en su caso, deban producirse con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 172. e) del Reglamento de Gestión Urbanística.

BASE DECIMOTERCERA.—Edificación de los solares.

De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, se autorizará la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, cuando en la Unidad de Ejecución concurren los requisitos señalados en dichos Artículos.

BASE DECIMOCUARTA.—Conservación de las obras de urbanización.

La conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos será a cargo de la Administración actuante a partir de la recepción definitiva de las mismas.

JUNTA DE EXTREMADURA Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA. Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56 Depósito Legal: BA-100/83

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Dr. Marañón, 2 - Local 7 - Cáceres

Franqueo Concertado 07/8

