

## AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA

### *ANUNCIO de 27 de diciembre de 2004 sobre la 3ª modificación parcial del proyecto de compensación de propietario único de la Unidad de Ejecución UE-SU-SE-01/201 “Salesianos”.*

El Ilmo. Sr. Presidente del Organismo Autónomo Administrativo “Gerencia Municipal de Urbanismo” del Excmo. Ayuntamiento de Mérida, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por el art. 6, f) de los Estatutos, ha resuelto aprobar definitivamente, mediante Decreto de Presidencia de fecha 27 de diciembre de 2004, el expediente 3ª Modificación parcial del Proyecto de Compensación de propietario único de la Unidad de Ejecución UE-SU-SE-01/201 “Salesianos”, presentado por D. Ángel Olivera Rodríguez, en representación de PROCOEX XXI, S.L.

Con la publicación del presente anuncio se consideran notificados los interesados desconocidos o con domicilio ignorado, a los efectos establecidos en el art. 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Mérida, a 27 de diciembre de 2004. El Presidente del O.A.G.M.U., PEDRO ACEDO PENCO.

### *ANUNCIO de 27 de diciembre de 2004 sobre la 4ª modificación parcial del proyecto de compensación de propietario único de la Unidad de Ejecución UE-SU-SE-01/201 “Salesianos”.*

El Ilmo. Sr. Presidente del Organismo Autónomo Administrativo “Gerencia Municipal de Urbanismo” del Excmo. Ayuntamiento de Mérida, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por el art. 6, f) de los Estatutos, ha resuelto aprobar definitivamente, mediante Decreto de Presidencia de fecha 27 de diciembre de 2004, el expediente 4ª Modificación parcial del Proyecto de Compensación de propietario único de la Unidad de Ejecución UE-SU-SE-01/201 “Salesianos”, presentado por D. Ángel Olivera Rodríguez, en representación de PROCOEX XXI, S.L.

Con la publicación del presente anuncio se consideran notificados los interesados desconocidos o con domicilio ignorado, a los efectos establecidos en el art. 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Mérida, a 27 de diciembre de 2004. El Presidente del O.A.G.M.U., PEDRO ACEDO PENCO.

### *ANUNCIO de 27 de diciembre de 2004 sobre los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación de la UE-NO-05/151 “San Agustín Sur”.*

Aprobados inicialmente por el Ilmo. Sr. Presidente del Organismo Autónomo Administrativo “Gerencia Municipal de Urbanismo”, mediante Decreto de Presidencia de fecha 27 de diciembre de 2004, los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la UE-NO-05/151 I “San Agustín Sur” presentados por Manuel Comeron Ferrera y Manuel Rodríguez Ortiz, en representación de COGILROM, S.L., se somete el expediente a información pública por plazo de 20 días, contados a partir del siguiente a la última publicación de este anuncio. Durante dicho período se podrán formular las alegaciones que se estimen pertinentes, encontrándose el expediente de manifiesto en la Gerencia Municipal de Urbanismo, sita en la Avda. de Lusitania nº 810, bajo.

Mérida, a 27 de diciembre de 2004. EL Presidente de la G.M.U., PEDRO ACEDO PENCO.

#### ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-NO-05/151 “SAN AGUSTÍN SUR” DEL P.G.O.U. DE MÉRIDA

Promotor: COGILROM, S.L.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-NO-05/151 “SAN AGUSTÍN SUR”

#### TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

- Denominación.
- Domicilio.
- Objeto.
- Fines.
- Órgano tutelar.
- Ámbito de actuación.
- Duración.

#### TÍTULO II.- DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

- Miembros de la Junta de Compensación.
- Clases de Miembros.
- Titularidades especiales.
- Incorporación de empresas urbanizadoras.
- Incorporación tardía.
- Transmisión de bienes y derechos.

— Del Patrimonio.

### TÍTULO III.- DEL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

- Constitución de la Junta de Compensación.
- Convocatoria.
- Adopción de acuerdos.
- Acta de Sesión de Constitución.
- De la Escritura de Constitución.

### TÍTULO IV.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

- Criterio de participación de los miembros de la Junta. Cuotas sociales.
- Terrenos con gravamen real.
- Derechos de los junteros.
- Obligaciones de los junteros.

### TÍTULO V.- ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

- Órganos de Gobierno y Administración.
- Asamblea General o Pleno.
  - Naturaleza.
  - Clases de Asamblea General o Plenos.
  - Facultades de la Asamblea General o Pleno.
  - Asistencia a la Asamblea.
  - Convocatoria de la Asamblea.
  - Constitución de la Asamblea.
  - Adopción de acuerdos.
  - Reajuste de Cuotas.
  - Acuerdos, actas y certificaciones.
- El Consejo Rector: Presidente, Vicepresidente y Secretario.
  - Composición y carácter el Consejo Rector.
  - Duración del Cargo.
  - Facultades del Consejo Rector.
  - Reuniones del Consejo Rector.
  - Actas del Consejo Rector.
  - Funciones del Presidente.
  - Nombramiento del Secretario.
  - Funciones del Secretario.
  - Sustitución del Secretario.
  - Nombramiento del Gerente.
  - Funciones del Gerente.

### TÍTULO VI.- DEL RÉGIMEN ECONÓMICO

- Ingresos de la Junta de Compensación.
- Gastos de la Junta de Compensación.
- Cuantía y Pago de las aportaciones.
- De la Contabilidad.

### TÍTULO VII.- DEL RÉGIMEN JURÍDICO

- Vigencia de los Estatutos.
- Ejecutoriedad.
- Ejercicio de acciones.
- Recursos.
- Responsabilidad de la Junta de Compensación.
- Ejercicio de acciones.

### TÍTULO VIII.- DISOLUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

- Disolución.
- Causas de la Disolución.
- Liquidación.
- Destino del patrimonio Común.

### TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1.- Denominación.

1. Con la denominación Junta de Compensación de la UE-NO-05/151 “San Agustín Sur” se constituye esta Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia e independiente y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. La Junta de Compensación estará formada por los propietarios de terrenos incluidos dentro de la delimitación de la unidad de ejecución y las empresas urbanizadoras a que se refiere el artículo 8, que voluntariamente se incorporen a ella, en la forma establecida por el título II de estos Estatutos.

3. Dicha Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos y por lo dispuesto en la legislación aplicable.

#### Artículo 2.- Domicilio.

1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Calle Héroes de Cascorro, nº 5, de Badajoz, pudiendo designar otro domicilio para notificaciones.

2. Este domicilio podrá ser trasladado, por acuerdo de la Asamblea General, a otro lugar, dando cuenta a los Organismos Urbanísticos competentes.

### Artículo 3.- Objeto.

La Junta de Compensación tiene por objeto la gestión y urbanización de la Unidad de Ejecución.

### Artículo 4.- Fines.

I. Además de los establecidos por la normativa urbanística, serán fines primordiales de la Junta de Compensación, los siguientes:

A) Integrar a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de la UE, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, y llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, de modo especial las parcelaciones necesarias, que se practicarán de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

B) Cumplir con los deberes legales de cesión a la administración actuante.

C) Redactar el Proyecto de Compensación y el de Urbanización y ejecutar las obras en él previstas, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa o mediante concurso o concurso subasta, de conformidad a lo que acuerde la Asamblea General, o mediante la incorporación de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, ejerciendo en todo caso el control de su ejecución.

D) Aprobar los Presupuestos para la ejecución de las obras.

E) Gestionar el cobro a los Junteros de las cuotas y derramas que procedan para satisfacer los costos de urbanización y las indemnizaciones y demás gastos que se aprueban de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos.

F) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones y los particulares.

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

H) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación.

I) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los junteros correspondan en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.

J) Interesar de los Organismos Urbanísticos competentes la aprobación del Proyecto de Compensación, Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.

K) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

L) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de la Provincia, para el supuesto que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.

M) Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.

N) Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Compensación entre los miembros de la Junta, incluido en su caso, la propia Junta, y las cesiones de terrenos obligatorias al órgano urbanístico actuante.

O) Llevar a cabo la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito de la unidad de ejecución, e interesar de la Administración la recepción de las mismas.

P) En general, desarrollar cuantas actividades y ejercitar cuantos derechos correspondan a la Junta de Compensación en los términos previstos en la legislación vigente.

### Artículo 5.- Órgano tutelar.

La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela del Ayuntamiento de Mérida, y en ejercicio de sus funciones corresponde al mismo:

A.- Designar un representante en la Junta de Compensación y asistir a las reuniones de la misma.

B.- Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios no promotores de la Junta, si los hubiere, para la formulación de alegaciones y, en su caso, para su incorporación a la Junta.

C.- Aprobar los Estatutos, las Bases de Actuación y las modificaciones que sean acordadas en la Junta.

D.- Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

E.- Instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester.

F.- El ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados o que incumplan sus obligaciones.

G.- Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cuantías

H.- Resolver en alzada los recursos contra los acuerdos de la Junta.

I.- Todas las restantes atribuciones que resulten de la legislación urbanística vigente.

#### Artículo 6.- Ámbito de actuación

Los terrenos objeto de la actuación de la Junta son los que integran la Unidad de Ejecución UE-NO-05/151 denominada San Agustín Sur, delimitada, al Norte con viviendas de la barriada del mismo nombre, al Sur y Oeste con el AMUR-M-52, y al Este con camino viejo de Mirandilla.

Tiene una superficie de cuarenta y un mil trescientos metros cuadrados, según la ficha del P.G.O.U., no obstante la que pueda resultar de la medición topográfica a realizar.

#### Artículo 7.- Duración.

La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el total cumplimiento de los fines para los que se constituye de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en estos Estatutos, sobre su disolución o transformación.

### TÍTULO II.- DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

#### Artículo 8.- Miembros de la Junta de Compensación.

La condición de miembro de la Junta de Compensación y de los derechos y obligaciones que como tal corresponden en ella a una persona física o jurídica, vienen determinados por la cuota o número de unidades de participación en la Junta que se tenga reconocida, en función del valor del suelo incorporado a la gestión común y por cualesquiera otra aportación a aquélla, según se determina en las Bases de Actuación.

De conformidad con lo establecido en la condición anterior podrán formar parte de la junta de compensación:

1. Las personas físicas y jurídicas que ostentan la titularidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución UE-NO-05/151, denominada San Agustín Sur, y que han manifestado su voluntad de incorporarse a la Junta en forma reglamentaria, así como aquellos a los que legalmente se les reconozca tal derecho.

2. Cualquier Entidad pública titular de bienes incluidos en el ámbito de actuación, ya tenga carácter demanial o patrimonial, sea o no promotora de la Junta.

3. Un representante de la Administración actuante.

4. También podrán formar parte como miembros de la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del polígono, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General, conforme a lo previsto en el art. 165 del Reglamento de Gestión Urbanística, estando representadas por una sola persona.

Con arreglo al artículo 168 del Reglamento de Gestión Urbanística, la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y sus propietarios a la observancia de estos Estatutos y de las Bases de Actuación.

#### Artículo 9.- Clases de Miembros.

Los miembros de la Junta de Compensación serán fundadores o adheridos, en atención al momento de su ingreso, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones, y sin que las condiciones o requisitos para la incorporación a aquélla sea más gravosa para unos que para otros propietarios, en virtud de lo preceptuado en el artículo 166.e) del Reglamento de Gestión Urbanística.

1.- Miembros fundadores. Serán miembros fundadores las personas físicas y jurídicas que ostentan la titularidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución UE-NO-05/151, denominada San Agustín Sur, y que, personalmente o debidamente representados, han manifestado su voluntad de incorporarse a la Junta en forma reglamentaria, y que habrán de representar, como mínimo el 60 por 100 de la superficie comprendida en la unidad de ejecución.

2.- Miembros adheridos. Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas que sean titulares de fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución y que, no habiendo manifestado su voluntad de incorporarse a la Junta de Compensación en el momento de su constitución, expresen su voluntad de integrarse a la misma:

a) Dentro de los quince días siguientes a la notificación personal del acuerdo de aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

b) Dentro del mes siguiente a la notificación individual de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

La incorporación a la Junta de Compensación, conlleva la obligación de abonar los gastos que hasta ese momento hayan realizado los promotores fundadores, en proporción a la superficie a que según el adherido corresponda al suelo de su propiedad en el plazo de un mes desde la incorporación.

#### Artículo 10.- Titularidades especiales.

En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si, en el plazo que al efecto señale la Junta, los cotitulares no designaren a su representante éste será nombrado por el órgano urbanístico actuante de acuerdo con lo establecido por el artículo 166.e) del Reglamento de Gestión Urbanística.

En el supuesto de concurrir cualquier derecho real limitativo de dominio sobre una finca, o de la existencia de un arrendamiento sobre la misma, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a su propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente.

En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenezcan a distintas personas, la cualidad de miembro de la Junta se reconocerá al nudo propietario sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente. Serán de cuenta del nudo propietario las cuotas ordinarias o extraordinarias que establezca la Asamblea General o, por su delegación, el Consejo Rector por razón de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución sobre los que recaiga la nuda propiedad. De incumplirse esta obligación por el nudo propietario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hecho por el usufructuario.

De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados, o si el nudo propietario incumpliera las demás obligaciones que le incumben, la Junta podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones o instar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

En los supuestos de doble inmatriculación, titularidad desconocida o controvertida sobre la finca de origen y titular en ignorado paradero, se aplicarán las reglas contenidas en el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

#### Artículo 11.- Incorporación de empresas urbanizadoras.

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

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

La cuota o número de unidades que les correspondan se determinarán en el acuerdo de incorporación, sin perjuicio de la liquidación final que se practique al concluir las obras de urbanización.

3. La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, siendo necesaria su ratificación por la Asamblea, o bien posteriormente en cuyo caso se precisará la convocatoria de una Asamblea General, la asunción por la empresa o empresas de los compromisos al respecto, y la adopción de acuerdo con el quórum establecido en el artículo 21.2 de estos Estatutos.

4. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona, conforme al artículo 166.f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. Los propietarios que se constituyan en Empresa Urbanizadora y representen, al menos, el 40 por 100 de la superficie de la Unidad de Ejecución tendrán derechos de tanteo para la ejecución de las obras, incorporándose como tal Empresa Urbanizadora a la Junta de Compensación.

#### Artículo 12.- Incorporación tardía.

1. Por acuerdo del 70% de los miembros de la Junta de Compensación adoptado en sesión del Pleno, se podrá admitir la incorporación de propietarios una vez ya formalizada la Escritura Pública de constitución de la Junta de Compensación. En tal caso el nuevo miembro deberá ingresar en la Caja de la Junta de Compensación, y a disposición de la misma, la cantidad que le corresponda con arreglo a los gastos ya realizados y que se obliguen a pagar las previsiones para futuras etapas, en función de las cuotas respectivas.

2. El pago de la cantidad a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser dispensada en caso alguno, debiendo incrementarse con el importe del interés legal de la misma incrementado en 3 puntos, calculado desde la fecha en que han sido devengados los pagos realizados por los demás miembros.

#### Artículo 13.- Transmisión de bienes y derechos.

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

2. Los miembros de la Junta podrán enajenar sus terrenos, y la correlativa cuota de participación en la Junta, con las siguientes condiciones y efectos:

a) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente, a los efectos de la necesaria constancia. Así mismo, el transmitente y en su defecto el adquirente,

deberán comunicar al Presidente las circunstancias personales del nuevo propietario, así como su domicilio. Mientras no sea cumplido este requisito, la Junta de Compensación sólo reconocerá como miembro al primitivo propietario.

b) El adquirente por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y obligaciones vinculados a la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

c) La condición de miembro de la Junta es inherente a la titularidad de los inmuebles incluidos en el ámbito de actuación. En caso de transmitirse la propiedad por actos inter-vivos o mortis-causa, operará automáticamente la subrogación del adquirente.

#### Artículo 14.- Del Patrimonio.

1. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Entidad, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas. Las parcelas resultantes serán asignadas a la Junta quien podrá disponer libremente de las mismas para atender los costes de urbanización, previo acuerdo adoptado por la Asamblea General con el quórum previsto por el artículo 17.2 de estos Estatutos. El adquirente quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión. De existir superávit en el momento de su disolución se distribuirán, como todo el patrimonio activo si lo hubiere en la forma prevista en estos estatutos.

En la enajenación de dichas parcelas resultantes ya urbanizadas, se reconoce el derecho de tanteo en favor de los miembros de la Junta a tenor de las determinaciones del Código Civil, y de ser varios los interesados, se prorrateará en función de los derechos que ostenta cada uno en la Junta de Compensación.

Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de sesenta días, contados a partir de la recepción de la notificación practicada en forma fehaciente.

### TÍTULO III.- DEL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

#### Artículo 15.- Constitución de la Junta de Compensación.

Una vez aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento los Estatutos y las Bases de Actuación se procederá a la constitución de la Junta de Compensación que se realizará en Escritura Pública.

Conforme a lo previsto en el artículo 163.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Ayuntamiento requerirá a los interesados para la constitución de la Junta de Compensación mediante el

otorgamiento de la correspondiente escritura pública dentro del plazo que al efecto se señale en el propio requerimiento o, en su defecto, dentro de los tres meses siguientes a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

#### Artículo 16.- Convocatoria.

1. Los promotores de la Junta de Compensación, mediante carta certificada o burofax, remitida con una antelación mínima de diez días hábiles respecto a la fecha prevista para la constitución, convocarán a todos los propietarios con identidad y domicilio conocidos, expresando el objeto de la convocatoria y el orden del día de la sesión constitutiva de la Junta de Compensación. Asimismo lo notificarán al Órgano Urbanístico de Control. El acto de otorgamiento tendrá el carácter de Asamblea fundacional, quedando la Junta válidamente constituida con la concurrencia, personal o representada, de propietarios titulares de terrenos que representen más del 50 por 100 de la superficie total de la Unidad de Ejecución, siempre que las posteriores adhesiones de otros propietarios permitan llegar como mínimo al 60 por 100 de la superficie total de la Unidad de Ejecución.

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación de que el Pleno Constituyente habrá de resolver la constitución de la Junta de Compensación.

#### Artículo 17.- Adopción de acuerdos.

1. El Pleno Constituyente, acordará la constitución de la Junta de Compensación; designará las personas que han de ocupar los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario en la Junta de Compensación; a no ser que hallándose reunidos la totalidad de los propietarios decidan constituirse y adoptar los acuerdos que procedan.

2. Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de cuotas de participaciones presentes o representadas, computados en la forma que establece el artículo 20 de los Estatutos. Se exceptúan los acuerdos sobre incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, actos de gravamen y enajenación de terrenos o sobre remoción, antes de la expiración de sus mandatos, y nuevo nombramiento de los miembros del Consejo Rector, cuya aprobación requerirá el voto favorable de los dos tercios de todas las cuotas de participación.

3. Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter

general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

#### Artículo 18.- Acta de Sesión de Constitución.

1. El Secretario levantará acta del Pleno Constituyente en que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, siendo firmada también por el Presidente.

2. En el acta se hará constar:

a) Nombre, apellidos, y domicilios de los propietarios y representantes, con indicación de sus respectivas cuotas y títulos de propiedad.

b) Acuerdos tomados.

c) Constitución de la Junta de Compensación.

3. Del contenido del acta se librará certificación para su incorporación en la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación.

#### Artículo 19.- De la escritura de Constitución.

1. En la escritura de constitución se hará constar:

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

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

c) Acuerdo de constitución.

d) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.

2. Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa urbanística deberán solicitar la incorporación a la misma, ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mérida dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, debiendo posteriormente formalizar dicha incorporación bien mediante comparecencia en la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, bien mediante escritura pública de adhesión a la Junta. La no incorporación a la Junta de Compensación tendrá como consecuencia la expropiación de los bienes y derechos a favor de la Junta de Compensación.

3. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará a la G.M.U. del Ayuntamiento de Mérida, que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio.

4. Aprobada por el Ayuntamiento la constitución, éste elevará su acuerdo, junto con la copia autorizada de la escritura, a la Consejería de Fomento de la Comunidad Autónoma de Extremadura para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. Conforme al artículo 129 de la Ley del Suelo, 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 a instancia de la Junta de Compensación.

#### TÍTULO IV.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

##### Artículo 20.- Criterio de participación de los miembros de la Junta. Cuotas Sociales

1. La participación en los derechos y obligaciones comunes por parte de los propietarios adheridos a la Junta de Compensación, vendrá determinada por la cuota sobre el total que a cada uno corresponda. Dicha cuota de participación se fijará en proporción a la superficie establecida, según levantamiento topográfico, realizado por ASOTEX, S.L., en julio de 2003, de los terrenos aportados, con aplicación de las reglas especiales contenidas en la Base de Actuación 3.a.

2. En el supuesto de terrenos con alguna carga real, 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 la omisión. Del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas o cualquier otro derecho que afecte a las fincas.

3. El valor de los demás bienes afectados por la ejecución de la ordenación, que no deban subsistir a 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 por las Bases.

4. En el supuesto de la incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los junteros, asignándose la cuota correspondiente a la Empresa Urbanizadora incorporada en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización de la UE.

##### Artículo 21.- Terrenos con gravamen real.

En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo del dominio a otra, corresponderá al propietario la cualidad de

miembro de la Junta de Compensación, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo.

#### Artículo 22.- Derechos de los junteros.

Sin otras limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno, los miembros de la Junta ostentarán los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

A) Ejercer plenas facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su titularidad, y, en consecuencia, sobre la cuota de participación que le haya sido asignada por la Asamblea en representación de su aportación, que podrán enajenar, gravar o sobre los que podrán realizar otros actos de disposición o administración, sin perjuicio de su deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de la incorporación a la Junta y de establecer expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente.

B) Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Compensación, ya en su totalidad, ya en participación pro indivisa con otros miembros, conforme se regula en las Bases de Actuación de la Junta.

C) Concurrir personalmente o mediante representante debidamente acreditado, a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas, que podrán, en su caso, impugnar en la forma prevista estatutariamente.

D) Participar, como elector o candidato en la designación de los miembros del Consejo Rector (Presidente, Vicepresidente y Secretario) y ser informados plenamente de la situación de la Junta.

E) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 13 de los Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.

F) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de equidistribución, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

G) Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el artículo 53 de estos Estatutos.

H) Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación.

I) Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que le correspondiere.

J) Presentar proposiciones y sugerencias.

K) Satisfacer las cuotas de urbanización totalmente o parcialmente mediante cesión a la Junta de parte de su terreno o cuota en la proporción establecida en las Bases de Actuación, o en aquella otra valoración de tipo general que la Junta pueda acordar por unanimidad.

L) Requerir del Consejo Rector la adopción del acuerdo para instar del Órgano Urbanístico de Control y del Registro de la Propiedad la cancelación de las afecciones urbanísticas sobre la finca o fincas adjudicadas en el Proyecto de Compensación, una vez cumplidas íntegramente las respectivas obligaciones económicas.

M) Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Disposiciones legales aplicables.

#### Artículo 23.- Obligaciones de los junteros.

I. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

B) Facilitar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad, por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite éste, y si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas, gravámenes, así como, la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, acompañando los contratos o documentación existente. En todo caso, la Junta de Compensación, interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.

C) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por el Plenario y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

D) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.

E) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por el Pleno, la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.

F) Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.

G) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.

H) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, públicas, etc. resultante del planeamiento urbanístico y del Proyecto de Compensación.

I) Designar en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos, verificando dicha designación —en caso de no existir acuerdo entre los interesados— el Presidente, a favor necesariamente de uno de los copropietarios. Pudiendo representar cada copropietario su parte proporcional de su derecho de propiedad.

J) Notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración, o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación, con indicación del adquirente y de los terrenos cedidos, en su caso.

K) Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.

L) Los demás que se deriven de los Estatutos, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.

2. El incumplimiento de deberes con el alcance definido en las Bases adjuntas, legítima a la Junta para promover la expropiación.

#### TÍTULO V.- ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 24.- Órgano de Gobierno y Administración.

Los órganos que han de regir y administrar la Junta de Compensación, cada uno en el ámbito de sus facultades, son la Asamblea General o Pleno y el Consejo Rector formado por el Presidente, Vicepresidente y el Secretario.

Capítulo I.- Asamblea general o Pleno.

Artículo 25.- Naturaleza.

La Asamblea General o Pleno, constituida con arreglo a estos Estatutos, es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación al que corresponden las facultades de gobierno y dirección con carácter soberano. Será presidida por el Presidente del Consejo Rector o, en su defecto, por el Consejero presente de mayor edad, actuando de Secretario el del Consejo, y estará formada por las personas físicas y jurídicas incorporadas a la Junta, y por el representante del Ayuntamiento de Mérida como órgano de tutela, que sólo tendrá voz pero no voto, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados al cumplimiento de sus acuerdos todos los miembros, incluidos los disidentes y los ausentes, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercitar.

Artículo 26.- Clases de Asamblea General o Plenos.

La Asamblea General o Pleno podrá ser ordinario o extraordinario.

La Asamblea General o Pleno Ordinario.

El Pleno Ordinario se reunirá como mínimo una vez al año, dentro del primer trimestre en el día, lugar y hora que determine el Presidente, a fin de aprobar la gestión en común y, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo.

En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros los documentos elaborados por el Consejo Rector correspondientes a los asuntos a tratar, como el estado de cuentas del ejercicio anterior y los presupuestos para el ejercicio siguiente.

La Asamblea General o Pleno Extraordinario.

El Pleno Extraordinario se reunirá cuando lo estime oportuno el Presidente, o cuando lo soliciten por escrito los junteros que representen al menos el 25% de las cuotas definidas en el artículo 20 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar. En este último supuesto el Pleno deberá celebrarse dentro de los siguientes 30 días naturales desde la presentación de la solicitud en la Secretaría de la Junta de Compensación. Si el Presidente no la convocara en el plazo señalado, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento para que éste la curse.

Artículo 29.- Facultades de la Asamblea General o Pleno.

La Asamblea como órgano supremo de decisión, tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia para el cumplimiento del objeto y fines de la Junta. A título meramente enunciativo se enumeran las siguientes facultades:

- A) Aprobación de la memoria de actuación.
- B) Aprobación de las cuentas y balances del ejercicio anterior.
- C) Aprobación del Programa de actuación del ejercicio siguiente.
- D) Aprobar los presupuestos ordinario y extraordinarios, a propuesta del Consejo Rector.
- E) Encomendar y aprobar el Proyecto de Compensación y el de urbanización que haya de elevarse al Órgano Urbanístico de Control para su tramitación y aprobación definitiva.
- F) La modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento de Mérida y el señalamiento y rectificación de cuotas de participación.
- G) Actuar como titular fiduciaria sobre los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución y pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación, ejerciendo las correspondientes facultades dispositivas sin otras limitaciones que las resultantes de la Ley o de los presentes Estatutos.
- H) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, excepto el representante del Órgano Urbanístico de Control, y el cambio de domicilio social, y el nombramiento de quienes hubieran de sustituirles, hasta la inmediata renovación reglamentaria.
- I) La imposición de las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste.
- J) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.
- K) Ratificar los acuerdos del Consejo Rector sobre constitución de las garantías que puedan exigirse por el Órgano Urbanístico de Control, por otras Administraciones públicas o por terceros, para llevar a efecto las obras de urbanización o para asegurar el cumplimiento de otras obligaciones asumidas por la Junta de Compensación.
- L) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- M) Resolver sobre la incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras.
- N) Ratificar la adjudicación de las obras de urbanización que se haya decidido por el Consejo Rector cuando la constructora o constructoras no se hayan incorporado a la Junta de Compensación como empresa urbanizadora.
- O) Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.
- P) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el Título VIII de estos Estatutos.
- P) Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta.
- Q) Acordar la retribución en su caso, del Presidente o Secretario.
- R) Cuantas sean precisas para la gestión común.
- S) Interesar del Órgano Urbanístico de Control la incoación del expediente para la expropiación forzosa de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución y pertenecientes a propietarios desconocidos o no adheridos a la Junta de Compensación en la forma y plazos previstos en estos Estatutos.
- T) Acordar ampliar las actividades de la Junta a la edificación de solares resultantes.
- U) Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación, conforme a lo establecido en las Bases.
- V) Delegar expresamente en el Consejo Rector las facultades reconocidas en favor de la Asamblea, excepto la aprobación de presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos y los actos que requieran un quórum especial.
- W) La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo Rector o no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.

Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo lo dispuesto en el artículo 28.4.

**Artículo 30.- Asistencia a la Asamblea.**

Los miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a la Asamblea por sí o mediante representación conferida a otra persona. Será válida la representación otorgada, ya sea mediante carta certificada dirigida al Presidente de la Junta, ya mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma, dejándose constancia de su recepción por el Presidente. La representación será válida únicamente para la reunión a la que se refiera.

La representación de las Sociedades o entidades dotadas de personalidad jurídica, que sean miembros de la Junta, se entenderá conferida a favor de quien legalmente las represente.

El representante del Municipio, será el nombrado por el Ayuntamiento en el acuerdo de aprobación definitiva de las Bases y Estatutos según el artículo 162.3 del Reglamento de Gestión Urbanística o el que pueda designarse posteriormente en sustitución de aquél.

Igualmente podrán asistir para aspectos informativos que puedan interesar, los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente el Presidente de la Junta quienes, en tal caso, interpondrán con voz pero sin voto.

**Artículo 31.- Convocatoria de la Asamblea.**

1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente o por acuerdo del Consejo Rector, mediante comunicación escrita, correo certificado con acuse de recibo, burofax, o cualquier medio del que exista constancia, a los miembros de la Junta, remitida con una antelación de ocho días naturales, como mínimo, al señalado para la reunión.

2. En la convocatoria deberá figurar el Orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de treinta minutos. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el orden del día, salvo en el caso previsto en el apartado siguiente.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la Asamblea se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los miembros y acepten por unanimidad la celebración de la misma.

4. Las Asambleas extraordinarias podrán también reunirse a requerimiento de miembros que representen, al menos, el 25 por

100 del total de las cuotas de participación en la Junta. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente del Consejo Rector, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar. La carta de convocatoria deberá ser cursada por el Presidente en el plazo de diez días desde la fecha en que fuera requerido a tal efecto.

**Artículo 32.- Constitución de la Asamblea.**

1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren presentes o representados, un 50 por 100 del total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación, definidas en el artículo 20 de estos Estatutos.

2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sean las cuotas de participación representadas por los asistentes.

3. Antes de entrar en el examen del Orden del día se formará una lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación, propia o ajena, que ostenta en la Asamblea. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación asistentes.

4. Los junteros podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en el Pleno.

5. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los junteros, y el representante de la Administración y por unanimidad acuerdan celebrar el Pleno, quedará ésta válidamente constituido sin necesidad de previa convocatoria.

**Artículo 33.- Adopción de Acuerdos.**

1. El Presidente del Consejo Rector —o quien reglamentariamente le sustituya— presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdos si procediere. Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector, o la persona que expresamente se designe el efecto.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas, a no ser que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos un quórum específico, en cuyo caso se regularán por éste. Las participaciones se computarán en la forma señalada por el artículo 20 de estos Estatutos. En caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, actos de gravamen y enajenación de terrenos, designación y cese del Presidente y Secretario, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas, formalización de operaciones de crédito o emisión de títulos de deuda, requerirán en todo caso el voto favorable de los dos tercios de todas las cuotas de participación.

3. Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

Los acuerdos del Pleno serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales pertinentes.

#### Artículo 34.- Reajuste de cuotas.

Si a consecuencia de la incorporación de Empresas Urbanizadoras o expropiaciones que hayan tenido que efectuarse quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por el Pleno las nuevas cuotas que correspondan, previo acuerdo aprobatorio del Órgano Urbanístico de control a que se refiere el artículo 5 de estos Estatutos, a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los junteros de la Junta de Compensación.

#### Artículo 35.- Acuerdos, Actas y Certificaciones.

1. De las reuniones de la Asamblea General, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas. Las actas serán aprobadas en la reunión de la Asamblea o en la siguiente que se celebre, se firmarán por el Presidente y por el Secretario y se llevarán al libro correspondiente o en folios numerados correlativamente o con medios informáticos constatables. Si no fuera posible aprobar el acta en la propia Asamblea, se procederá a la designación de dos interventores, quienes, con el visto bueno del Presidente, aprobarán el acta redactada por el Secretario en el plazo de veinte días, haciendo constar que el texto de los acuerdos que figura en la misma es el que fue aprobado por la Asamblea. Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Junta en el plazo de diez días desde su aprobación.

2. A requerimiento de los Junteros o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

#### Capítulo II.- El Consejo Rector: Presidente, Vicepresidente y Secretario

##### Artículo 36.- Composición y Carácter del Consejo Rector.

1. El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta, estando investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la Entidad.

2. El Consejo estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente y el Secretario. También podrá asistir a las reuniones del Consejo Rector, con voz pero sin voto, el representante designado por el Órgano Urbanístico de Control con arreglo al artículo 162.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. El Presidente y Vicepresidente serán nombrados por la Asamblea General, designando nominalmente a personas físicas que sean miembros de la Junta de Compensación o representantes, en su caso, de personas físicas o jurídicas igualmente miembros de aquella. Estos representantes podrán ser sustituidos por las personas a quienes representan, bien sea de manera permanente o para reuniones determinadas, mediante comunicación escrita dirigida con la antelación suficiente al Presidente del Consejo Rector, o a quien haga sus veces. El Secretario podrá ser persona que tenga acreditada competencia en materia jurídica en cuyo caso puede ser retribuido.

4. El Consejo determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados. En defecto de acuerdo expreso el vocal de más edad sustituirá al Presidente y el de menos al Secretario.

##### Artículo 37.- Duración del cargo.

1. El nombramiento del Presidente, Vicepresidente y Secretario, tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso del Pleno.

2. En caso de fallecimiento o renuncia del Presidente, Vicepresidente o Secretario, el Pleno podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata de la composición de aquél.

3. Si el Pleno acordase el cese de uno u otro representante, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el

nombramiento de la persona, o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo.

#### Artículo 38.- Facultades del Consejo Rector.

1. La representación de la Junta de Compensación en juicio y fuera de él corresponde al Consejo Rector, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos o las que vengan impuestas por los acuerdos de la Asamblea General. Sin perjuicio de ello, el Consejo Rector será representado ante terceras personas por el Presidente de dicho órgano.

2. A título meramente enunciativo son de su competencia los siguientes actos:

- ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a favor de abogados y procuradores para el ejercicio de dicha representación judicial y extrajudicial
- convocar las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias
- ejecutar los acuerdos de la Asamblea
- proponer a la Asamblea el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida de lo correspondiente
- llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico
- nombrar a un Gerente y/o al resto del personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo
- preparar y presentar a la Asamblea General las cuentas anuales y los presupuestos del ejercicio siguiente
- proponer al Pleno las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación
- establecer la cuantía, forma y plazos en que habrán de efectuarse las aportaciones económicas de los miembros de la Junta de Compensación, conforme a los presupuestos ordinarios y extraordinarios aprobados por la Asamblea General, y, en su caso, proceder contra los miembros morosos instando los procedimientos pertinentes, incluso el de apremio, por todos sus trámites
- hacer transacciones y compromisos, cobrar y pagar toda clase de cantidades, librar, aceptar, endosar, avalar y negociar letras de cambio y documentos de giro
- abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y de crédito, en bancos públicos o privados, instituciones Financieras de cualquier clase o titularidad, nacionales o extranjeros, incluso en el Banco de España y entidades oficiales de crédito
- instar y seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación de todas clases y sobre toda clase de fincas, sean de personas físicas o jurídicas, convenir valores, entablar reclamaciones y recursos, nombrar peritos para la valoración, ocupar las fincas expropiadas, pagar el valor convenido y depositarlo en la Caja de Depósitos
- representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades y organismos urbanísticos estatales, autonómicos y locales, empresas y particulares, y, ante juzgados tribunales, corporaciones, autoridades, notarios y registradores y funcionarios de cualquier clase, rama, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y exigiendo toda clase de derechos, acciones y reclamaciones en todos sus trámites, con o sin avenencia
- practicar requerimientos de toda clase, e interponer recursos judiciales o administrativos, incluso los extraordinarios, hasta obtener resolución y su cumplimiento
- notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquéllos
- proponer al Pleno el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los junteros dicho cambio, mediante carta certificada.

De modo especial podrá, en lo que sea consecuente o presupuesto de las actuaciones de este apartado, hacer cobros, pagos y dar y cancelar fianzas, embargos y anotaciones, tomar parte en subastas, dar y aceptar bienes muebles e inmuebles en pago o por cobro de deudas, pedir copia de documentos notariales, certificaciones registrales y cuantos otros documentos considere precisos.

Estará también facultado de manera para acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los Órganos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación, y para contratar obras de urbanización que no entrañen la incorporación a la Junta de Compensación de las empresas urbanizadoras.

En todo caso, será facultad del Consejo Rector la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General, pudiendo delegar la ejecución de sus acuerdos en el Presidente o en cualquier otro miembro del Consejo Rector así como conferir poderes a favor de terceros, incluso con facultad de sustitución.

**Artículo 39.- Reuniones del Consejo Rector.**

1. Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta mediante convocatoria del Secretario con, al menos, tres días hábiles de antelación, a iniciativa del Presidente o a petición de dos de sus miembros. La convocatoria deberá notificarse a los miembros del Consejo de forma que quede debida constancia, señalando el orden del día.

2. El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurren, al menos, la mitad más uno de sus miembros. La concurrencia al Consejo se realizará personalmente, no admitiéndose la delegación de asistencia salvo que recaiga en otro miembro del Consejo Rector.

3. Cada miembro del Consejo tiene derecho a un voto, siendo dirimente en caso de empate el del Presidente.

4. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

**Artículo 40.- Actas del Consejo Rector.**

1. Los resultados de cada reunión del Consejo se consignarán en el acta correspondiente, que se aprobará en la misma reunión o en la siguiente que se celebre, y se recogerán en el Libro de Actas por el Secretario, con el visto bueno del Presidente.

2. Igualmente con el visto bueno del Presidente o quien haga sus veces el Secretario expedirá certificación de cualquier acuerdo que sea solicitada por miembros de la Junta, en el plazo de diez días.

3. La actividad del Consejo Rector se reflejará en un informe de gestión que junto con la Memoria y las cuentas anuales de cada ejercicio se someterá a la aprobación de la Asamblea General ordinaria a celebrar dentro de los primeros seis meses de cada año.

**Artículo 41.- Funciones del Presidente.**

1. Representar, en general, a la Junta de Compensación, y convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad y hacer cumplir los acuerdos.

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

3. Cuantas funciones le sean delegadas por la Asamblea o por el Consejo Rector.

4. El Vicepresidente ejercerá las mismas funciones que el presidente en los casos de vacante, en ausencia o enfermedad de éste. Y será coadyuvante en el ejercicio de las funciones del Presidente.

**Artículo 42.- Nombramiento del Secretario.**

El Secretario será designado por la Asamblea y su nombramiento tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

También podrá ser designado como Secretario una persona física ajena a la Junta por el período de tiempo que determine el Consejo. En este caso, el Secretario tendrá voz pero no voto, y el cargo podrá ser remunerado.

**Artículo 43.- Funciones del Secretario.**

1. Asistir preceptivamente a todas las reuniones del Pleno.

2. Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, y notificar los acuerdos de los órganos colegiados de la Junta con el visto bueno del Presidente.

3. Expedir certificaciones con el visto bueno del presidente.

4. Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico-administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

5. Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los junteros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

6. Notificar a los junteros los acuerdos de la Asamblea, cuando por su naturaleza o entidad proceda.

7. Ejercitar las acciones correspondientes para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros que hayan sido declarados formalmente incursos en mora, instando la vía de apremio y, en su caso, la expropiación.

8. Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.

**Artículo 44.- Sustitución del Secretario.**

El cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por la persona que el Pleno designe, pudiendo

el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

#### Artículo 45.- Nombramiento del Gerente.

La Asamblea General podrá nombrar un Gerente, bien sea miembro o no del Consejo Rector, con las facultades y remuneración que se estimen convenientes.

Podrá ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del Consejo Rector.

#### Artículo 46.- Funciones del Gerente.

1. Impulsar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
2. Asistir a las sesiones de la Asamblea con voz, pero sin voto.
3. Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos, sin perjuicio de las facultades que expresamente le delegue el Consejo Rector.
4. Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.
5. Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

### TÍTULO VI.- DEL RÉGIMEN ECONÓMICO

#### Artículo 47.- Ingresos de la Junta de Compensación.

1. Los medios económicos o ingresos de la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, en los términos a que se refieren los artículos 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, estarán constituidos por las cuotas de los miembros de la Entidad, así como cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de la enajenación de sus bienes o rentas de su patrimonio que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente y de conformidad con el artículo 4 de estos Estatutos.
2. Las cuotas pueden ser ordinarias o extraordinarias. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de administración de la Entidad y extraordinarias las destinadas al pago de los costes de urbanización y de las expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta.
3. Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, y deberán figurar en los respectivos presupuestos anuales, sin perjuicio de que puedan acordarse otras cuotas extraordinarias por la Asamblea.

También podrán ser acordadas en caso de urgencia por el Consejo Rector y requerir su pago a los miembros de la Junta de Compensación, debiendo ser ratificadas por la primera Asamblea General que se celebre.

4. Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que puedan ser procedentes con carácter individual, las aportaciones acordadas se prorratearán entre los miembros en proporción al coeficiente o cuota de participación que cada uno tenga asignado.

5. Los fondos de la Entidad serán custodiados en entidades de crédito, designadas por el Consejo Rector, a nombre de la Junta.

#### Artículo 48.- Gastos de la Junta de Compensación.

Serán gastos de la Junta de Compensación todos aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objetivo y fines, y entre ellos, a título meramente informativo, los que a continuación se indican:

1. Los derivados de la iniciativa y promoción de la actuación dirigida a la constitución de la Junta, tales como la elaboración de los instrumentos de planeamiento previos, de Estatutos y Bases y ejecución de mediciones y levantamientos topográficos de los terrenos afectados.
2. Los honorarios profesionales y demás costes precisos por la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, del Proyecto de Compensación y, en general, de cualquier otra documentación que permita dar cumplimiento a los fines de la Junta.
3. La financiación de las obras de urbanización ejecutadas conforme a lo previsto en el Proyecto de Urbanización.
4. Los precisos para la expropiación de las fincas, bienes o derechos de propietarios que no se incorporen o adhieran a la Junta de Compensación.
5. Los exigibles por la administración y, en su caso, gerencia de la Junta.
6. Indemnizaciones que deban satisfacerse por abuso de derechos que deban extinguirse con cargo al Proyecto de Urbanización.
7. Remuneraciones o dietas del Presidente y Secretario en la cuantía que acuerde la Asamblea.
8. Para atender a los gastos de la actuación se realizarán por los miembros de la Junta las aportaciones económicas precisas, previa expedición por la Junta de Compensación de las pertinentes facturas con repercusión del I.V.A. que corresponda.

**Artículo 49.- Cuantía y Pago de aportaciones.**

1. El Presidente, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados por la Junta, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por el Pleno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 20 de estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores, y sustituible en la cesión de terrenos en la forma y condiciones fijadas en estos Estatutos y en las Bases adjuntas.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los junteros se realizará dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo del Pleno acordando el pago y transcurrido dicho plazo, el juntero incurrirá en mora y será sancionado con un recargo del diez por ciento de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de un mes a contar del requerimiento de pago que por el Pleno se le practique.

4. Transcurrido un mes sin haberse efectuado el pago, la deuda tendrá un recargo del 20% y la Junta de Compensación procederá contra el propietario moroso por vía de apremio, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento de Mérida, o utilizando el derecho de expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva.

**Artículo 50.- De la contabilidad.**

1. La Entidad llevará la documentación de su gestión económica de modo que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellas las cuentas que deban de rendirse.

2. La contabilidad de la Entidad estará a cargo del Secretario, salvo que se hubiere nombrado un Gerente, en cuyo supuesto corresponderá a éste bajo la inspección del Secretario o del Consejo Rector y, en todo caso, del Presidente.

**TÍTULO VII.- DEL RÉGIMEN JURÍDICO****Artículo 51.- Vigencia de los Estatutos.**

1. Los presentes estatutos una vez aprobados serán vinculantes para la Administración y los miembros de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por el Pleno se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 29.F, requerirá la aprobación de la Administración para surtir plenos efectos.

**Artículo 52.- Ejecutoriedad.**

Con la única excepción de que se precise para su efectividad la autorización ulterior de la Administración actuante, los actos o acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos.

**Artículo 53.- Recursos.**

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación, dentro del plazo de un mes siguiente a su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el término de los tres meses siguientes a la impugnación. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Mérida dentro del plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo o, en su caso, del transcurso del plazo señalado en el apartado anterior.

La resolución del recurso de alzada por el Ayuntamiento o su desestimación presunta por el transcurso del plazo de tres meses sin que se notifique su resolución expresa, dejará expedita la vía jurisdiccional.

No obstante contra el acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación en el seno de la Junta de Compensación, no cabrá recurso de alzada al tratarse de un acto de mero trámite, pudiendo formularse alegaciones ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, que tendrán el mismo tratamiento que las presentadas durante el trámite de información pública y se resolverán en el acuerdo de aprobación definitiva del citado Proyecto de Compensación.

2. Solamente estarán legitimados para recurrir los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector los miembros de la Junta de Compensación que no hayan votado a favor del acuerdo que se impugne.

3. Los acuerdos del Pleno serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.

**Artículo 54.- Responsabilidad de la Junta de Compensación.**

1. La responsabilidad de los miembros de la Junta ante ésta y las consecuencias de su incumplimiento, así como de la Junta y sus miembros ante la Administración actuante, se producirá en los términos regulados en los artículos 181 a 183 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuyo contenido se da por reproducido en estos Estatutos.

**Artículo 181**

1. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y desarrolladas en este Reglamento, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

2. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio.

Las cantidades percibidas aplicando este procedimiento se entregarán por la Administración actuante a la Junta de Compensación.

3. No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el número anterior hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación.

4. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizando en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

5. El procedimiento de expropiación será el establecido en este Reglamento para actuaciones aisladas.

**Artículo 182**

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración actuante, de la urbanización completa del polígono o 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 presente Reglamento.

2. 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.

**Artículo 183**

1. 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.

2. 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 aquellos de sus miembros que directamente intervinieran en la comisión de la infracción o hubieren percibido el beneficio derivado de la misma.

3. 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.

2. El incumplimiento por la Junta de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de compensación, conforme a lo dispuesto en el artículo 183 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Artículo 55.- Ejercicio de acciones.**

1. Para el ejercicio por los junteros de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo 53 de estos Estatutos.

2. Los junteros no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando ésta ejerce sus facultades de disposición fiduciaria, u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

**TÍTULO VIII.- DISOLUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN****Artículo 56.- Disolución.**

1. La Junta de Compensación se disolverá de acuerdo con el artículo 30 del Reglamento de Gestión Urbanística y sólo podrá efectuarse una vez que se hayan suscrito con el Órgano urbanístico de control las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias, y se hayan cumplido las demás obligaciones de la Junta de Compensación.

2. La solicitud de disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General, una vez que se hayan cumplido los fines señalados en el artículo 4 de estos Estatutos.

3. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, a solicitud de aquélla, el cual se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

4. Durante el plazo de treinta días hábiles, contados desde la última de las publicaciones aludidas, podrán formularse alegaciones ante la Gerencia Municipal de Urbanismo; y, transcurrido dicho plazo, se dictará resolución por el órgano competente del Ayuntamiento aprobando o denegando la disolución de la Junta de Compensación con el mismo trámite de publicidad.

Artículo 57.- Causas de la Disolución.

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

A) Por orden judicial o prescripción legal.

B) Cumplimiento del objeto por el cual fue creada.

C) Acuerdo del Pleno, una vez cumplidos sus fines, adoptado por el voto del 80% de la totalidad de las cuotas de la Junta de Compensación.

D) Transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose voto de la totalidad de los junteros de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico actuante.

E) Resolución firme de la Administración sustituyendo el Sistema de Compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

Artículo 58.- Liquidación.

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del órgano urbanístico, el Consejo Rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

Artículo 58.- Destino del patrimonio común.

El remanente del patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la misma en proporción a sus cuotas de participación.

#### BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-NO-05/151 "SAN AGUSTÍN SUR"

Base 1ª Ámbito territorial y finalidad

Base 2ª Régimen legal y reglamento aplicable

Base 3ª Criterios de valoración de las fincas aportadas y cuotas de participación

Base 4ª Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos razón de ellas

Base 5ª Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras

Base 6ª Ejecución de las obras de urbanización

Base 7ª Criterios de valoración de las parcelas resultantes

Base 8ª Adjudicación de las fincas resultantes

Base 9ª Expropiación por falta de incorporación a la Junta de Compensación o por incumplimiento de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema

Base 10ª Forma y plazos para realizar las aportaciones por los miembros de la Junta

Base 11ª Distribución de beneficios y cargas

Base 12ª Forma de exacción de las cuotas

Base 13ª Posibilidad de compensación en terreno

Base 14ª Afección real de los terrenos

Base 15ª Momento de edificación de los terrenos

Base 16ª Exacción de las cuotas de conservación hasta la disolución de la Junta

Base 17ª Actualización de cuotas

Base 1.ª Ámbito territorial y finalidad

1.1. Las presentes Bases de Actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-NO-05/151 "San Agustín Sur", ámbito calificado como suelo urbano no consolidado por la urbanización por el Plan General de Ordenación Urbana de Mérida.

1.2. La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, las cesiones obligatorias al Ayuntamiento, y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los miembros de la Junta a través del Proyecto de Compensación.

1.3. El establecimiento y la definición del sistema de compensación determinan la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Base 2ª Régimen legal y reglamento aplicable

2.1. La reparcelación en el ámbito señalado en la Base 1ª se regirá por lo dispuesto en las presentes Bases de Actuación y por las normas aplicables.

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

2.3. Toda modificación de las presentes Bases exigirá que sea aprobada por la Asamblea General, con el voto de miembros que representen, al menos, dos tercios de las cuotas de participación; debiendo darse a la modificación el trámite previsto en los artículos 161 y 162 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 3ª Criterios de valoración de las fincas aportadas y cuotas de participación

3.1. Todos los terrenos de titularidad privada y los de titularidad pública susceptibles de generar aprovechamiento lucrativo, comprendidos en la Unidad de Ejecución y aportados a la Junta de Compensación, se valorarán por igual, en función únicamente de su superficie con independencia de su emplazamiento.

3.2. El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie real de las parcelas respectivas aportadas.

3.3. Los criterios para valorar las fincas aportadas podrán ser distintos de los previstos por la legislación general, si así se establece voluntariamente por acuerdo unánime de los afectados.

3.4. Respecto a las fincas de origen de titularidad desconocida o controvertida se aplicará lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3.5. La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación, se basará en la proporción entre la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la superficie total de la Unidad de Ejecución.

Para la identificación o localización de las fincas se atenderá, en primer lugar, a los datos que figuren en el Registro de la Propiedad y seguidamente a los que resulten del Plano Catastral actual.

Para determinar la cabida o superficie de las fincas, una vez localizadas y replanteadas las fincas aportadas con las garantías del párrafo anterior, la superficie reconocida como real es la que resulte del levantamiento topográfico que se realice al efecto.

3.6. En la Asamblea General de la Junta de Compensación y atendiendo a las respectivas superficies registrales, se fijarán las cuotas de participación que inicialmente correspondan a las fincas aportadas a la Junta. Dichas cuotas se aplicarán provisionalmente hasta que su fijación definitiva sea aprobada con el Proyecto de Compensación.

Por excepción, en los casos en que se aprecien desajustes significativos entre la superficie registral y la realmente incluida en la Unidad de Ejecución, los promotores de la Junta de Compensación podrán proponer a la Asamblea General de la Junta de Compensación otros criterios para la fijación provisional de las cuotas de participación correspondientes a aquellas fincas.

Base 4ª Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos razón de ellas

4.1. Valoración de los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos y derechos personales:

4.1.1. Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos y derechos personales que pudieran estar constituidos sobre las fincas afectadas, y sean incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico deberán cancelarse o extinguirse en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, siendo valorados con arreglo a lo dispuesto en los artículos 24, 31 y 32 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones. Los arrendamientos u otros derechos personales o reales que pudieran haberse establecido con posterioridad a la aprobación del planeamiento que se ejecuta carecerán de derecho a indemnización por la Junta.

4.1.2. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se consideraran gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

4.1.3. Cuando se trate de derechos reales incompatibles con el planeamiento o su ejecución, se satisfará su valor a los titulares de los mismos con cargo al propietario del suelo gravado, dada su naturaleza de derecho limitativo del dominio. Ello sin perjuicio de que se individualice la cuantía del derecho en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Compensación. Si los derechos fueran de naturaleza personal se satisfará su valor a los interesados con cargo a los gastos de urbanización.

4.1.4. En el supuesto de que los derechos reales y personales fuesen compatibles con el planeamiento, continuarán los mismos

subsistentes sobre las correlativas finca o fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

4.2. Criterios de valoración de edificaciones e instalaciones que deban demolerse:

4.2.1. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes y que deban derriarse, por ser incompatibles con las determinaciones del Plan, no se considerarán como valores o derechos aportados a efectos de determinar la cuota de participación, sino que serán objeto de indemnización, con cargo al Proyecto de Compensación, en concepto de gastos de urbanización.

Sólo se valorarán los derechos reales, personales, arrendamiento, construcciones u otras instalaciones existentes a la fecha de aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

4.2.2. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados en el apartado anterior cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización, o estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a su propietario, o su conservación sea radicalmente incompatibles con el planeamiento.

4.2.3. La valoración se efectuará de acuerdo con los criterios de la legislación de Expropiación Forzosa u otra que fuere de aplicación.

Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de los porcentajes establecidos por estado de vida del inmueble o por el estado de conservación de la obra o construcción.

Las actividades industriales o comerciales que hayan de desaparecer se valorarán con arreglo a los criterios de la legislación expropiatoria.

4.2.4. Los propietarios que resultaran acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, podrán percibir dichas cantidades en dinero o su equivalente en terrenos, previo acuerdo de la Asamblea General. No obstante, el propietario acreedor podrá acordar con la Junta que el importe de la indemnización a percibir por los conceptos indicados en el apartado 4.2.3 de esta Base sea sustituido por las cuotas ordinarias o extraordinarias a satisfacer para la administración y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización.

Base 5ª Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras

5.1. El artículo 11 de los Estatutos de la Junta de Compensación prevé la posibilidad de la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta para participar en la gestión de la Unidad de Ejecución.

En tales supuestos, la cuota de participación de las empresas urbanizadoras se establecerá en proporción a su aportación económica, en relación con el valor total del suelo aportado por los miembros privados de la Junta de Compensación, estimado en el momento de la incorporación, de mutuo acuerdo entre las partes interesadas.

5.2. La cuota de participación que haya de asignarse a las empresas urbanizadoras disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta. No obstante, cualquier miembro de la Junta podrá eximirse de contribuir con terreno, o con cuota de participación, a las empresas urbanizadoras en pago de su actividad, cuando así lo haga constar dentro del plazo de quince días siguientes a la comunicación del acuerdo o convenio entre la Junta y la empresa, en cuyo caso deberá satisfacer los gastos de urbanización que le correspondan proporcionalmente en efectivo metálico, contra certificación que acredite la ejecución de las unidades pertinentes.

Base 6ª Ejecución de las obras de urbanización

6.1. Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y en su caso, de edificación:

6.1.1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por Empresas Urbanizadoras incorporadas a la Junta con los requisitos que se establecen en estas Bases y en los Estatutos de la Junta de Compensación.

En otro caso, la ejecución de las obras de urbanización se realizará por la empresa o empresas constructoras que se determine en virtud de acuerdo del Consejo Rector, siguiendo el criterio establecido por la Asamblea General para la selección del contratista.

6.1.2. En cualquiera de los casos, en el contrato de ejecución de las obras de urbanización se harán constar, necesariamente, todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico:

a) El compromiso de la empresa adjudicataria de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.

b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.

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 plazos de ejecución, o por comisión de alguna infracción urbanística tipificada en la normativa legal aplicable.

d) La retención que de cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra por el Ayuntamiento de Mérida.

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

## 6.2. Financiación de las obras de urbanización:

6.2.1. Además de las cuotas que deberán abonar los miembros de la Junta, los créditos y otras fuentes de financiación previstas en los Estatutos, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que, en su caso, se hubiesen reservado con este fin en el Proyecto de Compensación.

6.2.2. Las fincas resultantes del acuerdo de reparcelación definitiva quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional y, en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, según lo establecido en el artículo 178 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

## 6.3. Cesión de las obras de urbanización:

6.3.1. La cesión de las obras de urbanización se efectuará por la Junta de Compensación en favor de la Administración actuante en un plazo no superior a tres meses contado desde su recepción definitiva por la Junta.

6.3.2. Dicha recepción podrá referirse a una parte de la Unidad de Ejecución, aún cuando no se haya completado la urbanización en ese ámbito territorial, siempre que, se trate de obras de urbanización susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio público correspondientes.

6.3.3. Las cesiones indicadas serán formalizadas en acta que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.

## 6.4. Costes de ejecución de las obras de urbanización:

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

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

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

## Base 7ª Criterios de valoración de las parcelas resultantes

Las fincas resultantes se valorarán de conformidad a su potencial máximo de techo edificable, ponderándose los usos y tipología y elementos correctores que en su caso sean de aplicación.

Para la homogeneización de las edificabilidades de distinta naturaleza y su traducción en unidades de aprovechamiento para su reparto entre los miembros de la Junta de Compensación, se atenderá a los coeficientes establecidos para cada uso.

No se tendrá en cuenta la localización como factor de corrección de la valoración. Tampoco será el grado de urbanización factor de corrección, por no representar un dato diferencial de beneficios y cargas singularizado.

## Base 8ª Adjudicación de las fincas resultantes

8.1. En desarrollo de estas Bases de Actuación, la Junta de Compensación elaborará y propondrá a la aprobación definitiva del Órgano Urbanístico de Control un Proyecto de Compensación que contendrá las determinaciones siguientes:

a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones y demás derechos que les afecten, el respectivo propietario y su cuota de participación.

b) Descripción de las fincas resultantes, titulares a quienes se adjudiquen y el concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación, así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento, y el aprovechamiento urbanístico que a cada finca corresponda.

c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

d) Superficies o parcelas que, con referencia a determinados usos, la propia Junta de Compensación podrá reservarse a su favor para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

e) Compensaciones en metálico, si fueren procedentes por diferencias de adjudicación.

f) Cuantía de la participación de cada una de las fincas adjudicadas en los costes de urbanización, a los que quedan aquéllas gravadas con carga real.

g) Determinación de las parcelas en que se localice el aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada, de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

8.2. Aprobado definitivamente dicho Proyecto de Compensación, el Órgano Urbanístico de Control procederá a otorgar escritura pública o expedir documento administrativo con los requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos y el contenido expresado en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística que será inscrito en el Registro de la Propiedad, produciéndose la subrogación con plena eficacia real de las fincas antiguas por las nuevas parcelas. En consecuencia, la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación por la Administración actuante determinará la adjudicación de las fincas resultantes que correspondan a los miembros de la Junta y a la propia Administración actuante.

8.3. Las adjudicaciones resultantes del Proyecto de Compensación estarán exentas fiscalmente en los términos que establece la normativa aplicable.

8.4. Adjudicación a la Junta de Compensación o a los miembros de la misma.

8.4.1. Los propietarios incorporados a la Junta de Compensación, el Ayuntamiento en relación al aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada y, en su caso, las empresas urbanizadoras, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.

8.4.2. La adjudicación de fincas resultantes se hará entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

8.4.3. Cuando el derecho de alguno de los miembros de la Junta de Compensación no quede agotado con la adjudicación de parcelas completas a su favor, se procederá a realizar adjudicaciones en proindiviso, sujetas a las normas de la comunidad de bienes de los artículos 392 y siguientes del Código Civil. No obstante y según lo dispuesto en el artículo 92.1.a) del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso que no llegue al 15 por 100 de la parcela mínima, podrá ser objeto de satisfacción en dinero la cual se valorará atendiendo al precio medio de las fincas resultantes.

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

8.5. Cesiones obligatorias.

Adjudicación al Ayuntamiento de Mérida.

La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y del aprovechamiento urbanístico que le corresponda, tendrá lugar, por ministerio de la ley, en virtud del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por ésta designado podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

La cesión al Ayuntamiento de la urbanización, una vez recibida de la empresa urbanizadora, podrá referirse a la parte de la unidad de ejecución que constituya una unidad funcional susceptible de ser edificada a tenor de lo preceptuado a este respecto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Actuante podrá sustituirse por su equivalente económico, valorado conforme a lo establecido en el art. 10.11.4 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Mérida.

8.6. Adjudicación a las empresas urbanizadoras.

En el supuesto de incorporación de empresa o empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, serán adjudicatarias de fincas resultantes en el Proyecto de Compensación en proporción

a su cuota de participación en la Junta, de acuerdo con los criterios de valoración y reglas de adjudicación de las fincas resultantes contenidas en estas Bases de Actuación.

#### 8.7. Normas supletorias.

Será de aplicación supletoria a las reglas anteriores, en lo que no estuviera en contradicción con ellas, lo dispuesto en los artículos 89 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 9ª Expropiación por falta de incorporación a la Junta de Compensación o por incumplimiento de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema

9.1. De conformidad con el artículo 13.2 de los Estatutos de la Junta de Compensación, serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación las fincas pertenecientes a propietarios que no hayan participado en la iniciativa ni se hayan incorporado a la Junta de Compensación una vez transcurrido el plazo del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases de Actuación de aquélla.

9.2. De conformidad con el artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Órgano urbanístico de control también quedará habilitado para expropiar en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición de beneficiaria, los terrenos y derechos de los miembros de la Junta en los supuestos de incumplimiento de las obligaciones que a continuación se indican:

a) El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario, una vez cumplido el trámite previsto en el artículo 181.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) En general, el incumplimiento de cuantas obligaciones resulten de la legislación urbanística vigente y comporten tal sanción.

Base 10ª Forma y plazos para realizar las aportaciones por los miembros de la Junta

10.1. Los miembros de la Junta de Compensación vienen obligados a abonar las cuotas ordinarias o extraordinarias en la forma y plazo previstos en los Estatutos de la Junta de Compensación.

10.2. El pago se hará normalmente en efectivo y excepcionalmente, por acuerdo entre el obligado y el Consejo Rector, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta, valorados de común acuerdo. De no prosperar este acuerdo, el obligado satisfará el importe de la cuota en efectivo, conforme a la regla general establecida en esta Base.

10.3. En caso de adherirse empresa urbanizadora, podrá realizarse en industria.

Los propietarios efectuarán una aportación inicial en el momento de constituirse la Junta, no superior al 25% previsto para la ejecución de la total urbanización. El resto de aportaciones se hará efectivo en el momento que lo determine el Pleno de la Junta, de acuerdo a las necesidades de financiación.

Base 11ª Distribución de beneficios y cargas

11.1. La Asamblea General presentará anualmente balance y presupuesto y podrá transferir al ejercicio económico siguiente los resultados, si los hubiere, o distribuir entre los miembros de la Junta de Compensación los beneficios o las cargas producidas. En este último caso acordará la imposición de las cuotas extraordinarias que procedan.

11.2. Si al tiempo de la disolución de la Junta existieran obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación antes de la aprobación de la disolución por el Ayuntamiento de Mérida. Los beneficios o pérdidas serán proporcionales a las cuotas que ostenten los miembros en el momento de disolución de la Junta.

11.3. La Asamblea General podrá efectuar derramas o reintegros a cuenta, de existir déficit o superávit.

Base 12ª Forma de exacción de las cuotas.

La Junta de Compensación confeccionará el presupuesto en función de los costes previstos a ejecutar en el próximo semestre y exigirá a sus miembros, por trimestres adelantados y en proporción a su coeficiente de participación, los gastos consignados en éste. Los miembros dispondrán de un plazo de un mes desde la recepción de la derrama para efectuar el ingreso, pasado este plazo al moroso se le aplicará un recargo del 20% del importe de la misma.

Base 13ª Posibilidad de compensación en terreno.

Los miembros de la Junta que sean propietarios de terrenos podrán sustituir totalmente el pago de los gastos de urbanización y demás costes, en la parte proporcional que les corresponda, mediante cesión a la Junta de Compensación de terrenos de su propiedad hasta cubrir la suma sustituida.

Tal cesión en pago debe ser total y de una sola vez, a fin de poder aplicar un criterio unitario y evitar dificultosas valoraciones parciales. Por ello, en el supuesto de que el miembro hubiera

satisfecho alguna cuota en metálico, la Junta se lo abonará en cuenta, y junto a los intereses obtenidos calculados desde el momento de la cesión del terreno, les será reintegrada al terminar la urbanización; detrayendo la parte proporcional del mayor coste y/o revisión de precios de la obra.

La decisión de pagar mediante cesión de terrenos los costes de la urbanización debe formalizarse por el miembro afectado dentro del plazo de un mes a contar desde el vencimiento del último recibo por cuotas urbanísticas insatisfecho, si no es así se incrementarán con el correspondiente recargo del 20%.

Base 14ª Afección real de los terrenos.

1.- De conformidad con el artículo 69 del Reglamento de Gestión Urbanística, los terrenos de la Unidad de Ejecución UE-NO-05/151 "San Agustín Sur", quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación

2.- Las fincas resultantes del proyecto de Compensación quedarán afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que les corresponda.

3.- La enajenación de las fincas producirá la subrogación del adquirente en la situación del anterior propietario con respecto a los deberes legales y compromisos contratados, debiendo hacer constar esta circunstancia en las escrituras públicas que se realicen y comunicarlo fehacientemente a la Junta en los quince días siguientes al otorgamiento, sin perjuicio del asiento que corresponda en el Registro de la Propiedad.

Base 15ª Momento de edificación de los terrenos

15.1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, podrá autorizarse la ejecución simultánea de la urbanización y edificación cuando en la Unidad de Ejecución concurren los requisitos señalados en dicho precepto.

15.2. En el supuesto de que los miembros de la Junta formularan solicitud de licencias de nueva planta para edificar en las parcelas resultantes de la reparcelación, deberán comunicarlo previamente al Consejo Rector y acreditar ante la Junta de Compensación mediante certificación expedida por el Secretario de la propia Junta, que están al corriente en el pago, tanto de los gastos ordinarios como de urbanización. El Consejo Rector podrá imponer las condiciones y garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas del peticionario frente a la Junta, sin perjuicio del otorgamiento de las licencias con sujeción a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Base 16ª Exacción de las cuotas de conservación hasta la disolución de la Junta

14.1. Las obras de urbanización serán conservadas con cargo a la Junta de Compensación hasta su entrega, parcial o total, a favor de la Administración actuante, de acuerdo con el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística. En consecuencia, la exacción de las cuotas de conservación tendrá el mismo carácter que las aportaciones ordinarias o extraordinarias.

14.2. En los supuestos en que se autorice la edificación simultánea conforme a lo previsto en la Base 15, el Consejo Rector podrá imponer obligaciones adicionales a los propietarios interesados respecto a la conservación de la urbanización, cuando pueda presumirse un uso o un deterioro excepcional por tal motivo.

Base 17ª Actualización de cuotas

Con posterioridad a la constitución de la Junta e incluso a la aprobación del Proyecto de Compensación y por causas diversas, legal o estatutariamente previstas (incorporación de empresas urbanizadoras, expropiaciones por no incorporación o por incumplimiento, compensaciones en metálico, o cualesquiera otras que modifiquen las proporciones tenidas en cuenta), las cuotas de participación podrán ser revisadas para su debida actualización.

El Consejo Rector, cuando concorra alguna de las circunstancias indicadas, procederá a calcular las nuevas cuotas resultantes actualizadas, que entrarán en vigor desde el mismo momento de su aprobación por la Asamblea General.

## AYUNTAMIENTO DE NAVALMORAL DE LA MATA

*ANUNCIO de 27 de diciembre de 2004 sobre enajenación mediante subasta de una parcela sita en el polígono industrial Campo Arañuelo. Expte.: 155/04-PA.*

Por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día veinte de diciembre de dos mil cuatro se adoptó un acuerdo por el que se aprueba el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir la enajenación mediante subasta pública de parcela sita en el Polígono Industrial Campo Arañuelo, el cual se expone al público por plazo de ocho días.