

RESUELVO:

Primero. Declarar válida la licitación y adjudicar el contrato de suministro para adquisición de una máquina retroexcavadora y sus accesorios, según las prescripciones recogidas en el Pliego de Cláusulas Económicas-Administrativas que rigió este expediente a la Empresa Masesur, como autor de la proposición más ventajosa para la contratación de suministros.

Segundo. Que se notifique este acuerdo a todos los licitadores y al adjudicatario en el plazo de diez días (art. 58.2 Ley 30/1992) y se requiera al adjudicatario para que, dentro de los quince días siguientes al de la fecha en que reciba la notificación, (art. 41.1 del TRLCAP), presente el documento que acredite haber constituido la garantía definitiva, equivalente al 4% del valor de adjudicación, y que se le convoque para que al día siguiente de la finalización de este plazo, a las 12 horas, concurra a formalizar el contrato administrativo.

Hornachos, a 24 de mayo de 2005. El Alcalde-Presidente. Ante mí El Secretario.

AYUNTAMIENTO DE MAGUILLA

ANUNCIO de 24 de mayo de 2005 sobre bases para proveer, mediante concurso-oposición por promoción interna, una plaza de la Escala Administración General, Subescala Administrativa, Grupo C.

En el Boletín Oficial de la Provincia de Badajoz, nº 97 de fecha 24 de mayo de 2005, se publican íntegramente las bases que rigen la convocatoria realizada por este Ayuntamiento, para proveer mediante concurso-oposición por promoción interna, una plaza de la Escala Administración General, Subescala administrativa, Grupo C vacante en la plantilla de funcionarios.

El plazo de presentación de solicitudes será de 20 días naturales a contar del siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial del Estado.

Los sucesivos anuncios relacionados con esta convocatoria se publicarán únicamente en el citado “Boletín Provincial” y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Maguilla, a 24 de mayo de 2005. El Alcalde, ANTONIO GALLARDO SÁNCHEZ.

AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA

ANUNCIO de 3 de mayo de 2005, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, sobre aprobación de los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la UE-NO-07/151 “Barriada Santa Eulalia Norte”.

Aprobado inicialmente por el Excmo. Sr. Presidente del Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Mérida, mediante Decreto de fecha 2 de mayo de 2005, los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la UE-NO-07/151 “Barriada Santa Eulalia Norte”, presentados por D. Alfredo García de Vinuesa, en representación de SADIA, S.A., se somete el expediente a información pública por el plazo de quince días, contado a partir del día siguiente a la última publicación de este anuncio.

Durante dicho periodo 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 8-10, bajo.

Mérida, a 3 de mayo de 2005. La Secretaria General Delegada, VIRGINIA MARTÍN MÁRQUEZ.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-NO-07, EN EL ÁREA DE REPARTO DE 151, “BARRIADA SANTA EULALIA NORTE”, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÉRIDA

TÍTULO I. NORMAS GENERALES

Artículo 1. Generalidades.

Para la ejecución por el Sistema de Compensación de la UE-NO-07 del área de reparto 151 del suelo urbano del PGOU de Mérida está previsto como documento de desarrollo el Estudio de Detalle, cuyo ámbito y delimitación es el definido en el citado Plan General.

A tales efectos se constituye la denominada “Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-NO-07/151 del PGOU de Mérida”, con una superficie de 10.450 m² como un ente con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

Artículo 2. Domicilio.

I. El domicilio de la entidad se establece en 06800 Mérida, en la calle Moreno de Vargas, nº 22, Bajo.

2. Dicho domicilio podrá, a propuesta del Presidente, ser trasladado a otro lugar dentro de la ciudad, siendo operativo el cambio desde su ratificación por la Asamblea General en la siguiente sesión que celebre y debiendo dar cuenta del cambio a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Agencia Extremeña de la Vivienda, Urbanismo y Territorio de la Junta de Extremadura (o en su caso, del organismo de la Junta de Extremadura que lo sustituya).

Artículo 3. Objeto.

El objeto de la Junta de Compensación es la ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre los terrenos a los que afecta, con solidaridad de beneficios y cargas.

Artículo 4. Fines.

Los principales fines de la Junta, para conseguir el objetivo propuesto, son los siguientes:

1. La redacción y tramitación de los proyectos de compensación y urbanización de conformidad con lo establecido en la legislación del suelo que sea aplicable, en estos Estatutos y en las Bases de Actuación.

2. La ejecución de las obras de urbanización, que podrá concertar en los términos previstos en las Bases.

3. Su actuación como Entidad Urbanística Colaboradora.

4. La gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.

5. La solicitud y gestión de los beneficios fiscales que se estime procedente.

6. Adjudicar las parcelas resultantes a los miembros de la Junta.

7. La cesión a la Administración actuante, de todos los terrenos correspondientes.

8. Cualquier otro fin que sea lícito y conforme con su naturaleza.

Artículo 5. Actuaciones para el cumplimiento de los fines.

1. Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de entidades Urbanísticas colaboradoras de la Agencia Extremeña de la Vivienda, Urbanismo y Territorio de la Junta de Extremadura (o en su caso, del organismo de la Junta de Extremadura que lo sustituya).

2. Incorporar los terrenos aportados a la Junta, lo que no presupone la transmisión de la propiedad, sino la facultad de disposi-

ción con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

3. Formalizar operaciones de crédito para la urbanización de la Unidad de Ejecución con la garantía de los terrenos incluidos.

4. Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los términos previstos en las Bases de Actuación y en la legislación aplicable.

5. Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

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

7. El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan en base a la legislación vigente.

8. Cualquier otra actuación que sea lícita y necesaria para el cumplimiento de los fines enunciados en el artículo 4.

Artículo 6. Órgano Urbanístico de tutela.

La Junta de Compensación actuará bajo la tutela de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Mérida que tendrá el carácter de Administración actuante.

En ejercicio de la función de fiscalización y control, corresponderá a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento:

a. Tramitar los Estatutos y Bases de Actuación, conforme a lo establecido en los arts. 161 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

b. Designar el representante de la Administración actuante en la Junta de Compensación, en el acto de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, que pasará a pertenecer a la Asamblea General, todo ello, en cumplimiento del art. 162.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c. Participar en la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución.

d. El ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, respecto de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.

e. La utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.

f. La resolución de los recursos de alzada contra los acuerdos de los órganos de la Junta.

g. Controlar la ejecución de las obras e instalaciones y ejercer en su caso las facultades asignadas por el art. 175.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

h. Proteger la legalidad urbanística.

i. En general, cuantas atribuciones resulten de la Legislación Urbanística y Local aplicable.

Artículo 7. Delimitación o Ámbito de Actuaciones.

El ámbito de actuación de la Junta de Compensación, coincide con el de la Unidad de Ejecución UE-NO-07, área de reparto 151, conforme a la delimitación establecida por el Plan General de Ordenación Urbana Mérida (Badajoz).

Los terrenos sobre los que se actuará tiene una superficie de 10,450 m² siendo sus límites:

- Norte: Calle nueva de Los Telares.
- Sur: Calle de Bordadores.
- Este: Espacio sin identificar como Suelo Libre de Edificación.
- Oeste: Avenida José Martínez Ruiz.

Como ya se ha manifestado la Unidad de Ejecución tiene una superficie bruta aproximada de 10.450 metros cuadrados. No obstante, los ajustes que resulten necesarios para adecuar las cabidas registrales de las fincas aportadas con la real de cada una de ellas y del conjunto de éstas con la superficie de la Unidad de Ejecución se llevará a cabo en el Proyecto de Compensación.

Artículo 8. Duración.

La Junta de Compensación tendrá la duración necesaria hasta conseguir el objeto para el que se constituye, salvo que se produzca la disolución en los términos señalados en estos Estatutos.

TÍTULO II. DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Artículo 9. Componentes de la Junta.

1. La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas que sean propietarias de los terrenos incluidos en la UE-NO-07/151 y aportantes de los mismos, sean promotores o adheridos a ella. También las personas que obtengan el aprovechamiento urbanísti-

co que les corresponda en esta unidad por cesión al Ayuntamiento de Mérida (Badajoz) de terrenos destinados a Sistemas Generales y adscritos a esta unidad.

2. Asimismo, formará parte de la Junta de Compensación un representante de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mérida (Badajoz).

Artículo 10. Requisitos para la incorporación de los propietarios a la Junta.

1. Tendrán el concepto de promotores, aquellos propietarios cuyas cuotas de participación representan en conjunto como mínimo un 60% del total de la Unidad de Ejecución y manifiesten a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento su voluntad de constituir la Junta de Compensación.

2. Las Personas físicas o jurídicas no promotores, que sean titulares de las fincas, podrán incorporarse a la Junta en los distintos momentos previstos en el art. 162 del Reglamento de Gestión Urbanística o bien en el de otorgamiento de la escritura pública de constitución.

Podrán incorporarse asimismo mediante una escritura de adhesión en el plazo previsto en el art. 15 de estos Estatutos.

Estos propietarios ejercerán su derecho de incorporarse mediante un escrito dirigido a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento en el que constarán los siguientes extremos:

- a. Nombre, apellidos y domicilio del propietario.
- b. Su voluntad de incorporarse a la Junta sometiéndose a sus Estatutos y a las obligaciones que dimanen de los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación.
- c. Superficie y linderos de los terrenos de su propiedad.
- d. La naturaleza, duración y alcance de los derechos reales constituidos sobre ellos.
- e. Los títulos de los que dimanen sus derechos y los datos referentes a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f. Plano de la finca de la que sean titulares y en el que se observe la ubicación Exacta de dicha finca dentro de la UE-NO-07/151.

3. Será requisito indispensable para pertenecer a la Junta de Compensación la titularidad dominical de la finca aportada, con excepción del Ayuntamiento como Administración actuante.

Artículo 11. Titularidades especiales.

1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados los representarán ante la Junta quienes sean sus representantes legales.

2. En el caso de que existiera cotitularidad del dominio sobre una finca o derecho, los cotitulares designarán a una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición.

Podrán designar a más de una persona para que por su orden y de forma alternativa representen a los cotitulares. A falta de acuerdo expreso representará al pro indiviso quien acredite ostentar por sí o en representación la mayoría de las cuotas. El representante deberá ser expresamente reconocido por el Presidente, se notificará a la Administración actuante que podrá revocar el acuerdo del Presidente en tal sentido.

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

Artículo 12. Incorporación de Empresas Urbanizadoras.

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

2. La incorporación podrá realizarse antes de la constitución de la Junta, reflejándolo en el acuerdo constitutivo o posteriormente mediante acuerdo de la Asamblea General con el voto favorable de al menos el 60% de las cuotas de participación.

3. Para la validez de la incorporación de las Empresas Urbanizadoras, será necesario que éstas garanticen, mediante el correspondiente aval bancario las consiguientes obras de urbanización, y, en todo caso, mediante cualquier otra garantía que establezca la Junta de Compensación.

4. La valoración de la aportación de la Empresa se realizará de acuerdo con lo señalado en las Bases de Actuación.

5. La forma de pago de la Empresa Urbanizadora será objeto de Convenio.

6. La Empresa Urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona, conforme al art. 166 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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, sino que la Junta actuará como fiduciaria salvo acuerdo en contrario.

2. La Junta será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes y derechos cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Entidad, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se relacionan en las Bases de Actuación.

El procedimiento expropiatorio será el establecido en la legislación Urbanística para las actuaciones aisladas y en cuanto a la valoración, se estará a lo dispuesto en el art. 196.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. No obstante, y una vez iniciado el proceso de expropiación, se le dará el plazo de un mes a aquellos propietarios cuya finca sea objeto de expropiación, para incorporarse a la Junta de Compensación previo pago a la misma de cuantos gastos y perjuicios, sin excepción, le hayan ocasionado a tan referida Junta de Compensación, el iniciar el proceso expropiatorio.

3. Los miembros de la Junta podrán enajenar sus terrenos. El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en las obligaciones pendientes por razón de la propiedad de la finca enajenada, debiendo realizarse expresa mención de ello en el título de la transmisión. En todo caso, transmitente y adquirente están obligados a notificar a la Junta de Compensación la transmisión operada y aportar las correspondientes escrituras públicas, dentro de los 30 días siguientes a la instrumentación de la misma, caso de realizarse inter-vivos. Mortis-causa, la notificación se efectuará por el heredero o legatario.

TÍTULO III. DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

Artículo 14. Constitución de la Junta de Compensación.

1. La Junta quedará integrada por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mérida (Badajoz) y por las Empresas Urbanizadoras que, en su caso, se incorporen.

2. Una vez determinados los miembros de la Junta, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la Entidad.

La convocatoria se realizará mediante carta certificada, al menos con diez días hábiles de antelación a la fecha prevista.

Artículo 15. Escritura de Constitución.

1.- Contenido de la Escritura.

La constitución de la Junta de Compensación se formalizarán en escritura Pública en la que se harán constar los siguientes extremos:

- a. Relación de los propietarios afectados y, en su caso, de las Empresas Urbanizadoras que se incorporen.
- b. Relación de las fincas de las que son titulares.
- c. Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.
- d. Acuerdo de constitución.

2. Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura, podrán concertar su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo que, a los efectos se señale por la Asamblea Constitutiva y que no podrá exceder de un mes. En el supuesto de que no se adhieren en este plazo, se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación.

3. Se remitirá a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mérida (Badajoz) una copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en un plazo de treinta días desde el ingreso de la documentación completa en el Registro General.

Artículo 16. Propietarios que deben concurrir a la constitución de la Junta de Compensación.

Para la constitución de la Junta de Compensación se requerirá conformidad de los propietarios titulares de terrenos en la Unidad de Ejecución que se vayan a incorporar a la Junta y que representen como mínimo el 60% de las cuotas de participación.

TÍTULO IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 17. Derechos.

Son derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a. Asistir, presentes o representados, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho que ostenten y presentar proposiciones y sugerencias.
- b. Elegir a los miembros de los Órganos de Gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.

c. Recibir los terrenos que les correspondan como consecuencia de la aplicación del sistema de Compensación.

d. Recibir la cuota de beneficios que pueda corresponderles en la liquidación.

e. Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, en los términos y con las condiciones que se acuerden por la Asamblea General.

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

g. Cuantos derechos les correspondan según el Ordenamiento Jurídico vigente.

Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta se ajustarán a lo señalado en estos Estatutos y en los acuerdos válidamente adoptados por la Junta.

Artículo 18. Obligaciones

Son obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación:

a. Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad, y en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de los derechos reales, expresando la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

b. Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Presidente.

c. Registrar en la Secretaría de la Junta su domicilio, a efectos de citación y comunicaciones que se les efectúen. Se considerará correcta cualquier comunicación hecha por la Junta al domicilio que figure para cada miembro de la Junta de Compensación en el Libro-Registro.

d. Cumplir los acuerdos adoptados, conforme a los presentes Estatutos y las obligaciones que dimanen de la actuación urbanística, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

e. Pagar los gastos que ocasione el funcionamiento de la Junta, honorarios por redacción de los instrumentos de Planeamiento que proceda, Estatutos y Bases de Actuación, proyecto de compensación, proyecto de Urbanización, Estudio de Detalle y, en general, todos los que origine el cumplimiento de sus fines, a cuyos efectos la Asamblea General fijará las cuotas correspondientes en proporción al valor de su participación.

f. Notificar a la Junta la transmisión de sus terrenos, en la forma establecida en el art. 13.3 de estos Estatutos.

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

No podrán promover procedimientos judiciales tendentes a retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación adoptados en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de los mismos. Tampoco procederán las acciones para la retención y recuperación posesoria o para suspender las obras cuando la Junta de Compensación ocupe los terrenos o bienes precisos para la ejecución de la de urbanización. Todo ello de conformidad con lo establecido en el art. 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

TÍTULO V. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 19. Enumeración e inscripción.

1. Los órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación son los siguientes:

- a. La Asamblea General.
- b. El Presidente.
- c. El Vicepresidente.
- d. El Secretario
- e. El Gerente

2. El nombramiento y cese de las personas que ocupan los órganos de gobierno deberán ser inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 20. Duración de cargos.

1. La duración de los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario será de tres años salvo que fuesen cesados por la Asamblea General, renunciaren voluntariamente al cargo, fallecieren o quedaren incapacitados.

Una vez finalizado el mandato podrán ser reelegidos.

2. En el caso de cese la Asamblea designará un sustituto hasta la fecha de renovación de cargos. Hasta el momento de la reunión de la siguiente Asamblea General que se celebre, el cargo será provisionalmente cubierto por designación del Presidente.

La Asamblea General podrá ratificar el nombramiento de la persona designada por el Presidente o elegir otro.

Capítulo I. De la Asamblea General

Artículo 21. Composición.

La Asamblea General constituida con arreglo a estos Estatutos, es el órgano supremo de la Junta de Compensación.

Serán su Presidente y su Secretario quienes lo sean de la Junta de Compensación y estará formada por las personas físicas y jurídicas incorporadas a la Junta y por el representante de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mérida como órgano de tutela, que tendrá voz y voto.

Artículo 22. Clases.

1. La Asamblea General podrá ser ordinaria o extraordinaria.
2. La Asamblea se reunirá en forma ordinaria por lo menos una vez al año, en los seis primeros meses de cada ejercicio.

Tratará al menos sobre los siguientes asuntos:

- a. Memoria y balance económico del último ejercicio.
 - b. Presupuesto ordinario para el ejercicio siguiente y en su caso el extraordinario para el ejercicio en curso.
 - c. Cuotas ordinarias y extraordinarias de sus miembros.
 - d. Designación de las personas que hayan de desempeñar los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario.
 - e. Cuantos asuntos sean propuestos por el Presidente.
3. La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente o lo soliciten los miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 30% de las cuotas de participación.

En este supuesto, se convocará la Asamblea en los quince días siguientes a la solicitud y se celebrará en los quince posteriores.

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

Artículo 23. Facultades.

Las facultades de la Asamblea son las siguientes:

a. La designación y cese del Presidente, Vicepresidente y Secretario; la aprobación del presupuesto de cada ejercicio, el nombramiento, en su caso, de censores de cuentas y la ratificación del acuerdo que adopte el Presidente sobre cambio del domicilio social. Así mismo, en su caso, la aprobación del nombramiento del Gerente, y la remuneración de éste.

b. Examen de la gestión común y aprobación en su caso de la Memoria, Balance y cuentas del ejercicio anterior, previo informe de los Censores de Cuentas.

c. La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento.

d. La fijación de cuotas ordinarias y extraordinarias para atender los gastos que asuma la entidad.

e. Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y autorizar su formalización.

f. Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los Órganos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

g. Resolver sobre la incorporación de Empresas Urbanizadoras o, en otro caso, determinar la Empresa o Empresas que ejecutarán las obras de urbanización.

h. Aprobar el Proyecto de Compensación, previa la tramitación prevista en el art. 174 del Reglamento de Gestión Urbanística y con el quorum señalado en citado artículo para someterlo a la aprobación de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento.

i. Aprobar el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución y presentarlo ante los órganos competentes para su ulterior tramitación, conforme a lo establecido en los arts. 141.1 del Reglamento de Planeamiento y 175.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

j. Acordar la disolución o transformación de la Junta cuando fuera conveniente y con arreglo a lo establecido en el Título VIII de estos Estatutos.

k. La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Presidente.

l. Delegar expresamente en el Presidente la gestión de todas las facultades reconocidas en favor de la Asamblea que no sean indelegables.

m. Todas aquellas facultades que no están expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.

n. En general cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta cuantas sean conferidas por estos Estatutos y por el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 24. Convocatoria.

1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria y extraordinaria se convocarán mediante carta firmada por el Secretario, remitida al domicilio que cada miembro tenga registrado en la Secretaría

al menos con cinco días naturales de antelación al señalado para la reunión, en forma que quede constancia de la remisión.

2. Si a juicio del Presidente fuera conveniente, podrá ser anunciada en un diario regional con difusión en Mérida, con la misma antelación.

3. La Convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse al conocimiento y resolución de la Asamblea, sin que puedan examinarse otros asuntos no recogidos en la Convocatoria, salvo que se declare de urgencia por mayoría de las cuotas de asistencia que represente, al menos, el 60% de las cuotas de participación.

La convocatoria expresará que en el supuesto de no haber quórum para la primera convocatoria, se celebrará la segunda con un intervalo de treinta minutos.

4. 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 o representados la totalidad de los miembros y acepten por unanimidad la celebración de la misma.

5. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente, detallando el objeto de la reunión y de los asuntos a tratar.

Las Asambleas Extraordinarias decidirán únicamente sobre las materias que hayan sido específicamente propuestas no siendo válidos los acuerdos tomados sobre cualquier otra materia.

Artículo 25. Constitución.

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurren a ella, por sí o representados, miembros de la Junta de Compensación que representen la mayoría de las cuotas. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de sus asistentes.

Si asiste un solo miembro éste levantará acta de la sesión en presencia de un fedatario público, en la que constarán los requisitos de convocatoria y acreditación de su cumplimiento, así como las decisiones que adopte. En este supuesto no será precisa la presencia del Secretario.

Artículo 26. Desarrollo de las sesiones y adopción de acuerdos.

1. La Asamblea General estará presidida por el Presidente de la Junta de Compensación y, en caso de vacante, ausencia o enfermedad, por el Vicepresidente o en su defecto, por el miembro de la Asamblea de mayor edad.

El Presidente dirigirá los debates.

2. Actuará como Secretario el que lo sea de la Junta o su sustituto.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación, presentes o representadas, salvo en los que se exigirán los quórum, que a continuación, se determinan:

a. Para la modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación se requerirá el voto favorable de propietarios que representen el 60% de las cuotas de participación.

b. Para la aprobación del Proyecto de Compensación, contratación de las obras de urbanización e, igualmente, para la liquidación de la Junta, se requerirá asimismo el voto favorable de aquél o aquellos miembros integrantes de la Junta de Compensación que representen al menos las 2/3 partes de las cuotas de participación.

c. Para la enajenación de terrenos que sean propiedad de la Junta de Compensación se requerirá el voto favorable de más del 50% de las cuotas de participación.

4. Los acuerdos adoptados vincularán a todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso a los disidentes y no asistentes, siendo inmediatamente ejecutivos.

La interposición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado, salvo en los casos establecidos en las disposiciones de carácter general.

Artículo 27. Asistencia a la Asamblea.

1. Los miembros de la Junta de Compensación pueden asistir a la Asamblea por sí o mediante representación conferida a otra persona.

Si la representación a favor de tercero se otorga por tiempo indefinido deberá constar en escritura pública.

Si es para una sola sesión y el mandatario es otro miembro de la Asamblea, bastará con notificarlo por escrito al Presidente. Si el representante no es miembro de la Asamblea, la representación se debe conferir mediante comparecencia ante el Secretario u otorgarse en documento público.

2. Las personas jurídicas incorporadas a la Junta así como la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mérida en su condición de Administración actuante, deberán designar, cada una de ellas, una sola persona que ostente su representación.

Artículo 28. Actas.

1. De cada una de las sesiones de la Asamblea General se levantará Acta con los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas se levantarán por el Secretario y llevarán el Visto Bueno del Presidente.

Las Actas se aprobarán en la sesión siguiente o mediante dos interventores designados al efecto y dentro de los 30 días siguientes a la celebración de la sesión, y se llevarán al libro correspondiente, debidamente diligenciado. Copia de las actas firmadas se remitirán a los miembros de la Junta de Compensación, en forma que deje constancia de la remisión.

2. Las Actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contengan.

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

Capítulo 2. Del Presidente

Artículo 29. Nombramiento.

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración prevista en el art. 20 de estos Estatutos, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

Artículo 30. Funciones.

Son funciones del Presidente:

a. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones, tanto ordinarias como extraordinarias, de la Asamblea General, dirigir las deliberaciones, deshacer los empates con el voto de calidad y hacer cumplir los acuerdos.

b. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de Gobierno, otorgando cuantos poderes sean necesarios para el ejercicio de esta representación.

c. Autorizar las Actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

d. Ejercer la representación de la Junta de Compensación en las actividades económicas que exija el funcionamiento de la misma.

e. Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.

f. Proponer acuerdos a la Asamblea General.

g. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

- h. La administración económica de la Junta.
- i. Nombrar y separar al personal al servicio de la Junta así como fijar sus retribuciones.
- j. Presentar a la Asamblea la Memoria, el Balance y los Presupuestos ordinarios y extraordinarios.
- k. Contratar los servicios profesionales pertinentes para la ejecución de los fines de la Junta.
- l. Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- m. Gestionar avales, sin perjuicio de su aprobación por la Asamblea.
- n. Reconocer a la persona que represente a los copropietarios de un terreno incorporado a la Junta de Compensación.
- o. En su caso, nombrar al Gerente, previa aprobación de la Asamblea.
- p. Y, en general cuantas facultades y atribuciones le delegue la Asamblea General.

Capítulo 3. Del Vicepresidente

Artículo 31. Nombramiento.

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

Artículo 32. Funciones.

Son funciones del Vicepresidente:

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

Capítulo 4. Del Secretario

Artículo 33. Nombramiento.

El Secretario será nombrado por la Asamblea General no siendo necesario que tenga la condición de propietario.

En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por el Consejero de menor edad.

La duración de su cargo será la misma que la del Presidente y Vicepresidente, pudiendo ser reelegido.

Artículo 34. Funciones.

Las funciones del Secretario son las siguientes:

- a. Asistir a todas las reuniones de la Asamblea General, con voz pero sin voto si no fuera propietario.
- b. Levantar Acta de las sesiones, transcribiéndolas al libro de Actas que estará debidamente diligenciado por el Secretario de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento.
- c. Expedir certificaciones con el Visto Bueno del Presidente.
- d. Llevar un Libro-Registro en el que se relacionarán todos los miembros de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- e. Notificar a todos los miembros de la Junta y a la Administración actuante, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General.
- f. Desempeñar las funciones administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General o por el Presidente.

Capítulo 5. Del Gerente

Artículo 35. Nombramiento.

El Presidente, previa aprobación de la Asamblea, podrá nombrar un Gerente que sea miembro o no de la Junta de Compensación, con las facultades que considere procedentes.

La duración de su nombramiento es indefinida, pudiendo ser removido del cargo en cualquier momento, por acuerdo del Presidente, previa aprobación de la Asamblea.

La designación de Gerente podrá recaer en una persona física o jurídica y podrá ser retribuida en los términos y cuantía que se fije por el Presidente, previa aprobación de la Asamblea.

Artículo 36. Funciones.

Son funciones del Gerente las siguientes:

- a. Impulsar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General y del Presidente.
- b. Asistir a las sesiones de la Asamblea General, con voz pero sin voto, si no es miembro de la Junta.
- c. Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos.

d. Organizar los servicios de régimen interno de la Junta de Compensación.

e. Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea o el Presidente, debiendo representar a la Junta de Compensación conforme a los poderes que expresamente se le atribuyan.

TÍTULO VI. APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS

Artículo 37. Aportaciones.

Las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación están constituidas:

- a. Por los derechos aportados a la actuación.
- b. Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- c. Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras que, en su caso se hayan incorporado a la Junta.

Artículo 38. Aportaciones de terrenos y existencia de derechos reales.

1. La participación en los derechos y obligaciones dimanantes de la Junta de Compensación y la adjudicación de las parcelas resultantes, estará determinada por la superficie de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios.

2. Los derechos reales existentes sobre las fincas aportadas compatibles con el planeamiento se mantendrán sobre las fincas de reemplazo en aplicación del principio de subrogación real.

Los derechos reales incompatibles se extinguirán y se procederá a su indemnización en el Proyecto de Compensación valorándose conforme a lo dispuesto en el punto 2 de la Base VI.

Si no se declara la carga o las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiera incurrido en omisión y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirán lo que resulte de las cargas omitidas.

Artículo 39. Medios económicos. Cuotas y sus clases.

1. Los medios económicos de que dispone la Junta de Compensación para hacer frente a sus gastos están constituidos por las cuotas de sus miembros.

2. Las cuotas serán fijadas por la Asamblea General a propuesta del Presidente.

3. Las cuotas deberán figurar obligatoriamente en los presupuestos anuales, sin perjuicio de su posterior modificación si fuera necesario.

4. Los fondos de la Junta se depositarán en una Entidad financiera designada por el Presidente. Para disponer de los fondos serán necesarias las firmas del Presidente y el Gerente o el Secretario, en caso de no haberse nombrado Gerente.

Artículo 40. Cuantía y pago.

1. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta, excluido el Ayuntamiento en el reparto respecto del 10% del aprovechamiento que adquiere en concepto de cesión obligatoria.

2. El pago se realizará en el plazo máximo de quince días, contados desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo en que se fije la cuantía.

a. Si transcurre este periodo, el moroso contará con un segundo plazo de quince días para abonar su cuota con un recargo del 10%.

b. Si transcurre asimismo este periodo dispondrá de un tercer plazo de quince días, debiendo abonar su cuota con un recargo del 20%.

c. Transcurridos los tres periodos mencionados, el Presidente de la Junta requerirá al moroso con apercibimiento de que, si no lo hiciera efectivo en el término de diez días se podrá ejecutar total o parcialmente el aval prestado o se aplicará lo establecido en el art. 181 del Reglamento de Gestión Urbanística, es decir, se solicitará de la Administración actuante, la expropiación al miembro moroso o que efectúe el cobro de la deuda por la vía de apremio.

Artículo 41. Prestación de Avals o consignación de los gastos que corresponden a cada miembro.

Los miembros integrantes de la Junta de Compensación prestarán a favor de la misma y, subsidiariamente, a favor de la Administración actuante, aval solidario bancario a primer requerimiento, que cubra el importe de los pagos presupuestados a favor de la Junta de Compensación y que se extenderán a todos los gastos de urbanización y asimilados. Alternativamente, podrán consignar a favor de la Junta de Compensación el importe íntegro de mencionados pagos, en cuyo caso no será necesaria la prestación de aval.

Artículo 42. Gastos anticipados.

En el supuesto de que los promotores de la Junta de Compensación hubieran realizado gastos previos a su constitución y necesarios para el desarrollo de la actuación urbanística podrán repercutirlos en el resto de los miembros que se incorporen en función de sus cuotas de participación.

El plazo para efectuar el pago y los recargos que procedan por retraso se regirán por lo dispuesto en el art. 40.2, de estos Estatutos.

Artículo 43. De la Contabilidad.

1. La Junta llevará la contabilidad en libros adecuados que permitan controlar las operaciones efectuadas.
2. Deberá utilizarse, como mínimo, los libros de ingresos, gastos y caja.
3. La contabilidad será de cuenta del Presidente, salvo en el caso de que se hubiera nombrado un Gerente, en cuyo caso corresponderá a éste bajo la inspección del Presidente. Sin perjuicio de la responsabilidad del Gerente sobre la contabilidad, como órgano administrativo de la Junta de Compensación, el Presidente podrá acordar, previo acuerdo de la Asamblea, la contratación de un experto a efectos de la llevanza de la contabilidad y asesoramiento a estos efectos.

TÍTULO VII. RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 44. Recursos contra los acuerdos de la Junta.

1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán recurrir en alzada, ante la Administración actuante, frente a los acuerdos de los órganos en los siguientes términos:

a. Los acuerdos del Presidente podrán ser impugnados en el plazo de 15 días hábiles desde su notificación. El recurso se dirigirá a la Asamblea General, que resolverá en un plazo máximo de tres meses. Si transcurriera este plazo sin contestación, se entenderá desestimada la impugnación.

b. Contra los acuerdos de la Asamblea General puede interponerse Recurso de Alzada ante la Administración actuante, en un plazo de 30 días hábiles desde su notificación.

2. Los miembros de la Asamblea General que hubieran asistido a la reunión, por sí o debidamente representados, sólo podrán recurrir contra sus Acuerdos si hubieran votado en contra de los mismos.

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

3. Los acuerdos de los órganos de la Junta son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación salvo que lo acordara así el órgano que deba resolver el recurso.

TÍTULO VIII. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA

Artículo 45. Causas de Disolución.

La Junta se disolverá por alguna de las siguientes causas:

1. Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se creó, es decir, la total urbanización de la Unidad de Ejecución. En este caso, será necesario acuerdo de la Asamblea General con el voto favorable de la mayoría de las cuotas de participación y el compromiso, debidamente afianzado, de subrogarse individual y mancomunadamente, en proporción a sus cuotas de participación, en el cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación y en las responsabilidades subsidiarias a que hubiere lugar. En todo caso, la disolución de la Junta tendrá que ser aprobada por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento.

2. Por resolución judicial firme o prescripción legal.

Artículo 46. Liquidación del Patrimonio de la Junta.

Los terrenos y bienes de titularidad de la Junta se adjudicarán entre los miembros, en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

Artículo 47. Los Liquidadores.

1. La liquidación, con todas sus operaciones se llevará a cabo por los liquidadores que designe la Asamblea General. El número de liquidadores será siempre impar.

2. Los liquidadores se sujetará a los acuerdos de la Asamblea que podrá renovar a los liquidadores en cualquier momento.

3. El remanente que resulte se repartirá entre los miembros en proporción a sus cuotas de participación.

TÍTULO IX. DE LA CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 48. Conservación de la Urbanización.

Antes de la disolución de la Junta de Compensación podrán redactarse unos Estatutos que contendrán las normas necesarias para la conservación, mantenimiento y reparación de los elementos comunes de la Unidad de Ejecución, cuyo nombramiento sea de cuenta de los propietarios y que podrán servir de origen a la constitución de una entidad de Conservación.

PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-NO-07, EN EL ÁREA DE REPARTO 151, "BARRIADA SANTA EULALIA NORTE" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÉRIDA

Primera. Objeto

La actuación urbanística de la Unidad de Ejecución UE-NO-07/151 del Plan General de Ordenación Urbana de Mérida se ejecutará por el sistema de compensación.

Segunda. Sujetos interesados

1. Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación y verificados los demás trámites conforme al Reglamento de Gestión Urbanística, quedará constituida dicha Junta.

2. Formarán parte de la Entidad los propietarios promotores, los que se incorporen en forma reglamentaria a la Junta conforme a los artículos 162 y 163 del Reglamento de Gestión y 10 de los Estatutos, si no lo hubieran hecho anteriormente y, conforme al art. 13.2 de dichos Estatutos, y en su caso, las empresas urbanizadoras que hubieren de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución, en las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea General conforme a los Estatutos de la Junta de Compensación.

3. En todo caso, formará parte de la Asamblea General de la Junta de Compensación un representante de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mérida, que tendrá voz y voto.

Tercera. Actuaciones que comprende

La actuación por compensación comprenderá:

a) La expropiación forzosa de las fincas de los propietarios no integrados que llevará a cabo la Administración actuante a instancia de la Junta de Compensación y en beneficio de ésta.

b) La urbanización de los terrenos de la Unidad de Ejecución y, a tal efecto los propietarios de los terrenos integrados en la Junta de Compensación estarán obligados a satisfacer los costes de urbanización que se señalan más adelante, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos y concretamente los siguientes:

b.1. El coste de las obras de viales, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, que estén previstos en el Plan y proyecto de urbanización o sean de interés para la unidad de ejecución (artículo 14.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones).

b.2. Las indemnizaciones procedentes por derribo de construcciones, destrucción de Plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

b.3. Indemnizaciones por extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento o su ejecución.

b.4. El coste del Estudio de Detalle y de los proyectos de urbanización, gastos originados por la compensación y reparcelación y,

en general los gastos en que incurra la Junta de Compensación en el ejercicio de sus funciones.

b.5. Las tasas y demás exacciones de derecho público que, en su caso, haya que satisfacer al Ayuntamiento (o en su caso a la Gerencia Municipal de Urbanismo), para el desarrollo de la unidad de ejecución.

c) La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de toda carga, de los terrenos de cesión obligatoria (letras a, b y c del apartado 2 artículo 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones), para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afección a los usos previstos en el planeamiento, que tendrá lugar por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

d) La cesión al Ayuntamiento de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones públicas cuya ejecución estuviese prevista en el Estudio de Detalle y en el Proyecto de Urbanización, ello sin perjuicio de lo que en el primero se disponga en relación a la conservación y mantenimiento de éstas, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Reglamento de Gestión Urbanística.

e) La distribución y adjudicación entre los partícipes, en proporción a sus respectivas participaciones, de las parcelas en las que se concrete el aprovechamiento privado.

f) Los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado que dispone el artículo 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

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

Cuarta. Edificación de la Unidad de Ejecución

Será posible, durante la ejecución de las obras de urbanización, edificar las parcelas resultantes de la compensación, conforme a los usos y limitaciones fijadas en el plan y en la propia compensación urbanística, si bien será necesaria la previa aprobación definitiva del proyecto de urbanización y la obtención de la correspondiente licencia para edificar. Además, se deben cumplir los requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y la edificación estará sujeta a los efectos previstos en mencionado artículo.

Quinta. Criterio para valorar las fincas aportadas

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante los propietarios por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

2. A cada una de las fincas se les asignará en consecuencia, un porcentaje en relación con la superficie total de la actuación urbanística. Dichos porcentajes se definirán por acuerdo de la Junta General en su sesión constitutiva y serán, a salvo las correcciones pertinentes, el coeficiente a aplicar para la adjudicación de las fincas resultantes.

3. Las superficies computables se acreditarán mediante certificación del registro de la propiedad o, en su defecto, mediante cualquier medio válido en derecho y suficiente a criterio de la Junta de Compensación.

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

Sexta. Criterios de valoración de los derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas

1. Los derechos y cargas existentes sobre las fincas aportadas, que sean compatibles con el planeamiento Urbanístico a ejecutar, serán trasladados a las fincas resultantes.

2. Si existiesen derechos reales o cargas que sean incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio del proyecto de compensación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario, conforme a las disposiciones de la Ley de Expropiación Forzosa que específicamente determinen el justiprecio de los mismos, subsidiariamente según las normas de Derecho Administrativo o civil que regule la institución y, en su defecto, por las establecidas por la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

No obstante, las indemnizaciones por razón de la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento, se considerarán a todos los efectos gastos de urbanización que no darán lugar a atribución de aprovechamientos urbanísticos sino a compensación económica.

Séptima. Criterios de valoración de edificaciones, obras y plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse

1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban derruirse, se valorarán independientemente del suelo con arreglo a los criterios de la normativa de aplicación. No obstante, cuando se trate de edificaciones se atenderá a su valor de reposición, corregido por la situación legal de las mismas, la antigüedad y el estado de conservación. Todo ello se atenderá a lo establecido en el Título

III de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

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

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

Octava. Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras

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

2. Para la adjudicación de terrenos la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, mediante cualquiera de las fórmulas previstas en los Estatutos.

3. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta.

Novena. Forma de contratación

1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o contratista idóneo, por adjudicación directa de la Junta de Compensación, conforme a las previsiones contenidas en el Proyecto de Urbanización que en su momento se apruebe para el desarrollo del Planeamiento.

2. No obstante, cuando lo soliciten los propietarios que representen al menos el 20% de las cuotas de participación, la contratación de dichas obras se efectuará mediante licitación pública.

3. Ahora bien, si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa.

4. En cualquier caso, en el contrato de ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Décima. Costes de la urbanización

1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivos derechos o cuotas de participación.

2. Se estimarán como costes de urbanización los que se establecen en el artículo 14.2 de la Ley 6/1998, así como los establecidos por la Ley 13/1997, y en los artículos 59, 60, 61 y 66 del R.G.U. y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización.

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

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

Undécima. Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización

1. La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, es decir, el 10% del aprovechamiento lucrativo, las dotaciones públicas y los sistemas generales, tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación. No obstante y, en su nombre, el contratista designado por la Junta de Compensación, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

2. En el mismo acto en que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en Proyecto de Urbanización aplicable, se cederán al Ayuntamiento, en un plazo de tres meses contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta. El periodo de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de cesión de las obras.

Duodécima. Cuotas de participación

1. La participación de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la superficies de las parcelas aportadas por cada uno.

2. En aplicación del anterior criterio, las cuotas provisionales de participación correspondientes a cada una de las fincas de la Unidad de Ejecución, serán las que consten relacionadas en el Anexo adjunto a las presentes Bases y serán determinadas por relación de la superficie de la finca con la superficie total de la actuación urbanística. Las cuotas definitivas se fijarán por la Asamblea General de la Junta de Compensación al aprobar el Proyecto de Compensación atendiendo para ello a los respectivos títulos, de acuerdo con la base quinta.

3. No obstante, la Junta podrá, mientras no se apruebe definitivamente la adjudicación de parcelas, modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales de medición. Se estimarán tolerables y no alterarán las cuotas de participación las diferencias de medición inferiores al 1% sobre la superficie que aporte el miembro de la Junta de Compensación afectado por el error.

4. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el momento de su integración a ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

Decimotercera. Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes

1. Para la distribución entre los asociados de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación por la Junta de Compensación, se formará y aprobará por ésta, conforme al artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística, el correspondiente Proyecto de Compensación.

Para mayor simplificación, siempre que sea posible, se evitará cuantificar en euros, utilizando como unidad de referencia el metro cuadrado de techo de uso y tipología real o de uso y tipología característica.

No obstante, 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.

En otro caso, las mencionadas parcelas se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real, con aplicación en su caso, de los coeficientes de ponderación asignados a los diversos usos y tipologías edificatorias, así como criterios correctores por la localización y características de los terrenos en orden a su edificación si representa un dato diferencial.

2. Los metros cuadrados edificables de la unidad de ejecución, y las parcelas en que éstos se concreten, se distribuirán entre los miembros de la Junta en proporción a su respectiva cuota de participación, distribución que se concretará en el Proyecto de

Compensación. A tal fin se procurará que las parcelas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los adjudicatarios.

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

4. Los titulares de cuotas de participación que no alcancen el mínimo necesario para obtener una finca edificable resultante, se agrupará para que se les adjudique una en comunidad proindiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario. No obstante, si la cuantía de estos derechos no alcanzase el 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico, que se satisfará con cargo a la cuenta del Proyecto de Compensación.

5. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose el precio medio de los solares resultantes, referido al aprovechamiento concreto recibido en exceso o dejado de percibir "in natura"; compensaciones económicas que se reflejarán asimismo en el Proyecto de Compensación.

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

Decimocuarta. Momento de la adjudicación

La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación hecha por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento y el otorgamiento de Escritura Pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, con el contenido señalado en el artículo 7º del R.D. 1093 de 4 de julio de 1997, por el que se aprueban las Normas complementarias del Reglamento de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y el artículo 18 del mismo R.D., determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas.

Estas adjudicaciones estarán exentas fiscalmente, conforme a lo establecido en el art. 159 de la Ley del Suelo.

Decimoquinta. Régimen económico

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

2. Para el pago de cuotas ordinarias o extraordinarias, justiprecios, indemnizaciones, gastos de urbanización y, en su caso, de conservación y otros complementarios, los asociados deberán ingresar en la Entidad las cantidades que les correspondan satisfacer dentro de los plazos a que se refiere el art. 44 de los Estatutos.

3. La Junta de Compensación, por acuerdo de su órgano de administración, podrá instar a la Administración actuante, la vía de apremio para exigir a sus asociados el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar de la Administración actuante, la aplicación de la expropiación al miembro moroso, tal y como se regula en el artículo 181.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, en beneficio de la Junta. A tal efecto, será suficiente una certificación librada por el Secretario de la Entidad, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, el nombre, apellidos y domicilio del asociado moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada. El Ayuntamiento requerirá al interesado concediéndole un plazo de diez días para que manifieste lo que estime conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la caja de la requirente a disposición de la Junta de Compensación, y transcurrido dicho plazo resolverá lo procedente sobre la prosecución del procedimiento de apremio.

4. También podrá la Junta instar la expropiación como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por el plazo que se les señale, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la legislación del Suelo y los acuerdos adoptados por la Junta de Compensación.

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

5. Para la financiación de las obras de urbanización y, en general, de las actuaciones de la Junta de Compensación, la Asamblea General podrá acordar la enajenación de parcelas, las cuales se detraerán del total de las fincas resultantes a efectos de la elaboración del proyecto de compensación y posterior distribución y adjudicación a los propietarios, sin que ello suponga modificación alguna de los criterios previstos en la base 13ª para la distribución de las parcelas resultantes, ni de las previsiones que se establezcan en el proyecto de compensación.

Decimosesta. Ejecución de las obras de urbanización y recepción de las mismas

La Asamblea General podrá acordar lo procedente para la correcta ejecución de las obras de urbanización de la unidad de ejecución.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización por la Junta se procederá a su recepción, por fases o en su totalidad, por la Administración actuante, en la forma prevista en el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Decimoséptima. Conservación de la Urbanización

1. Hasta el momento de la cesión al Municipio de las obras y servicios públicos la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas para el pago de cuotas de conservación.

2. En los compromisos entre la Junta o los propietarios de las fincas resultantes y los adquirentes de éstas en el futuro, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que, conforme al planeamiento Urbanístico, hayan de asumir en lugar de aquellos los futuros propietarios, todo ello hasta la cesión al Municipio de las citadas obras y servicios.

Para ello, la Junta o los propietarios vendedores deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de tales compromisos por los adquirentes y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante la Administración actuante, para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante esta Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

3. No obstante, cuando sólo resten actuaciones en materia de conservación, la Junta de Compensación podrá adoptar el acuerdo de transformarse en una entidad de Conservación.

ANEXO

Propietario Promotor:

“Sociedad de Actividades Diversas, Inmobiliarias y Agrarias, S.L.” (SADIA, S.L.), antes “Futuro y Campos A.I.E.”, con domicilio social en Ciudad Real, calle Juan II, nº 7, 3º; de duración indefinida y nacionalidad española, constituida por tiempo indefinido y con el carácter de Agrupación de Interés Económico, mediante escritura otorgada en Daimiel, el día 23 de abril de 1992, ante la Notario de Malagón, Doña María José Moreno, sustituta por imposibilidad accidental de la titular Dona Pilar Cuerpo Carrera y para su protocolo bajo el número 593. Transformada en sociedad de responsabilidad limitada, por acuerdos adoptados en la Junta General Universal celebrada el día 22 de diciembre de 1999, elevados a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Ciudad Real D. Manuel Costa Domínguez, el día 30 de diciembre de 1999, bajo el número 3.857 de

protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Ciudad Real, al tomo 65 General, folio 123, hoja CR-I.778, inscripción 4ª. Cambió su domicilio social y la denominación social, por acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria Universal celebrada el día 16 de mayo de 2000, elevada a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Ciudad Real D. Manuel Costa Domínguez, el día 19 de mayo de 2000, con el número 1.896 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Ciudad Real al tomo 255, libro 0, folio 176, Sección General, hoja CR-I.778, inscripción 5ª. C.I.F. B-13169511.

Expresada entidad mercantil mediante escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Cáceres, Don Eduardo María García Serrano, el día 10 de septiembre de 2003, y bajo el número 1.146 de su protocolo, adquirió las siguientes fincas que se encuentran dentro de la UE-NO-07/151 “Barriada Santa Eulalia Norte”:

1º. A la entidad mercantil de nacionalidad española denominada Provivesa, S.L., domiciliada en Cáceres, calle Francia, nº 42, con C.I.F. nº B-10126993:

a) “URBANA. Solar en Mérida, al sitio de Los Milagros y Calzada Romana. Tiene una superficie de ochocientos setenta y nueve metros cuadrados. LINDA: Norte, Francisca Montes de Villa, Concepción y Federico Álvarez Montes y terrenos de Depósito del agua; Sur, calle Luciana Gómez; Este, terrenos del Depósito del agua y Avenida de Luis Alberto; y Oeste, carretera de Cáceres”.

Expresada compraventa se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de los de Mérida, al tomo 2.280, libro 944, folio 161, finca 42.078, inscripción 5ª.

b) “RÚSTICA. Terreno de labor de secano, al sitio Los Milagros, en término de Mérida. Tiene una superficie de sesenta y una áreas y cuarenta y una centiáreas. LINDA: Norte, resto de finca matriz; Sur, camino de Fernanda Sánchez; Este, Isidro Morcillo Sánchez; y Oeste, terrenos de “Procasa, S.A.”.

Se encuentra inscrita expresada compraventa en el Registro de la Propiedad anteriormente mencionado, al tomo 2.286, libro 948, folio 57, finca 53.843, inscripción 3ª.

2º. A la sociedad mercantil “Procasa, S.L., de carácter Unipersonal”, domiciliada en Cáceres, calle Suiza, nº 1, con C.I.F. nº B-28096998:

a) RÚSTICA. Tierra de labor y secano, al sitio Los Milagros, en término de Mérida.

Tiene una cabida resto después de varias segregaciones efectuadas, según el Registro de veintitrés áreas, veinticuatro centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados.

LINDA: Norte, terrenos de los señores Álvarez Montes; Sur, resto de la finca que se reserva Regino Galán, separados ya ambos predios

por una pared; Este, Isidro Morcillo Santos, también separados por una pared; y Oeste, Pumarbo, S.A. y Procasa, S.L.". Esta compraventa se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad ya referido, al tomo 1.819, libro 605, folio 46, finca 31.902, inscripción 3ª.

b) "RÚSTICA. Tierra de labor y secano, al sitio de Los Milagros y Calzada Romana, conocidos por La Era, en término de Mérida. Tiene una cabida tras varias segregaciones efectuadas de cuarenta y tres áreas, treinta y cinco centiáreas y veinticinco centímetros cuadrados. LINDA: Norte, Francisca Montes Villa y María de la Concepción y Federico Álvarez Montes; Sur, terreno de Pumarbo, S.A., Este, Fábrica de Harina de Regino Galán; Oeste, carretera de San Juan del Puerto a Cáceres". Esta compraventa se encuentra inscrita en tan expresado Registro de la Propiedad nº 1 de los de Mérida, al tomo 2.293, libro 955, folio 25, finca 31.720, inscripción 3ª.

Por otro lado, Sadia, S.L., propietaria promotora que ha continuado la iniciativa de la actuación, tiene una cuota de participación de conformidad a la Base Duodécima de un 96,76% de la Unidad de Ejecución que supera con creces el 60 por ciento de la superficie total de la Unidad de Ejecución.

Relación del resto de propietarios de los terrenos que integran la Unidad de Ejecución

1. D. Juan González Gallardo y su esposa Doña Martina Bayón Romero, en régimen de gananciales, y vecinos de Mérida, calle Francisco López de Ayala, nº 3, son propietarios del pleno dominio de la siguiente finca:

"RÚSTICA. Parcela de terreno en este término, al sitio de Los Milagros, con la cabida de tres áreas y cuarenta y dos centiáreas. Linda: Norte, con terreno de los señores Álvarez Montes; Sur, calle Encarnación de Rojas; Este, con terreno de Don Isidro Morcillo; y Oeste, con la Avenida de Luis Alberto."

Es la finca registral nº 41.348 bis del Registro de la Propiedad nº 1 de los de Mérida.

De expresada finca se han efectuado dos segregaciones, concretamente los ordinales 2 y 3 que se relacionan a continuación, quedando una superficie registral a la presente finca, una vez descontadas las superficies segregadas, según el Registro de la Propiedad, de doscientos dos metros cuadrados.

Por tanto, de conformidad con la Base Duodécima, D. Juan González Gallardo y su esposa Doña Martina Bayón Romero tienen una cuota de participación del 1,91% de la Unidad de Ejecución.

2. D. Julio Pacheco Domínguez y su esposa Doña Rosario Rodríguez Benavente, en régimen de gananciales, vecinos de Mérida, Avenida de Extremadura, nº 28, son propietarios del pleno dominio de la siguiente finca:

"SOLAR. Solar en este término, al sitio de Los Milagros, con una superficie de cien metros cuadrados. Linda, Norte, finca de los señores Álvarez Montes; Sur, calle Encarnación de Rojas; Este, con terreno de D. Isidro Morcillo; Oeste, resto de la finca de donde se segrega."

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de los de Mérida al tomo 1.510, libro 460, folio 1, finca 41.405.

Consiguientemente, de conformidad con la Base Duodécima, D. Julio Pacheco Domínguez y su esposa Doña Rosario Rodríguez Benavente tienen una cuota de participación del 0,95% de la Unidad de Ejecución.

3. D. Indalecio Montero González y su esposa Doña Josefa Parra Aparicio, en régimen de gananciales, vecinos de Mérida, Avda. de la Plata, s/n., con los respectivos D.N.I. y N.I.F. 06.788.587-E y 08.456.290-H, son propietarios del pleno dominio de la siguiente finca:

"SOLAR en este término al sitio de Los Milagros, con una superficie de cuarenta metros cuadrados. Linda: al Norte, finca de los señores Álvarez Montes; Sur, calle Encarnación de Rojas; Este, parcela de Julio Pacheco Domínguez; Oeste, resto de la finca de donde se segrega."

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de los de Mérida al tomo 1.572, libro 493, folio 129, finca 45.081.

Por último, de conformidad con la Base Duodécima, D. Indalecio Montero González y su esposa Doña Josefa Parra Aparicio tienen una cuota de participación del 0,38% de la Unidad de Ejecución.

ANUNCIO de 16 de mayo de 2005, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, sobre el Plan Parcial del Sector SUP-PA-01/201 "Ampliación Polígono El Prado".

Aprobado inicialmente por el Excmo. Sr. Presidente del Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Mérida, mediante Decreto de fecha 16 de mayo de 2005, el Plan Parcial del Sector SUP-PA-01/201 "Ampliación Polígono El Prado" presentado por D. Julián Pastor Mansilla, en representación de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), se somete el expediente a información pública por el plazo de un mes, contados a partir del día siguiente a la última publicación de este anuncio.

Durante dicho periodo 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 8-10, bajo.