

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE LA GUARDIA DE JAÉN (JAÉN)

2018/1751 *Aprobación inicial del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución Fase V del Plan Parcial Ciudad Jardín Entrecaminos.*

Edicto

La Alcaldía, por Resolución número 68, de 23/03/2018 y en aplicación de las atribuciones del art. 21.1.j) de la Ley de Bases de Régimen Local, ha dispuesto:

1. Aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y las Bases de Actuación que habrán de regir la constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación de la Fase V del Plan Parcial Ciudad Jardín Entrecaminos, presentado por la Comisión Gestora de la comunidad de propietarios, que representan un porcentaje superior al 50% de los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución única.
2. Publicar la anterior aprobación inicial en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén, a los efectos de que durante el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la publicación de su anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia puedan formularse alegaciones por cualquier interesado.

Una vez publicada dicha aprobación inicial en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, se procederá a la notificación individualizada a todas las personas propietarias afectadas que no hayan suscrito la iniciativa, en cuya notificación se hará mención del BOLETÍN OFICIAL de la Provincia en que se inserta el referido acuerdo, con la finalidad de que durante el plazo de un mes contado a partir del siguiente al recibo de la notificación, puedan formular ante el Ayuntamiento las alegaciones que a su derecho convengan.

Durante el citado período de exposición pública, el expediente podrá examinarse por cualquier interesado, en la Secretaría General del Ayuntamiento.

Lo que se hace público para general conocimiento.

La Guardia de Jaén, 23 de marzo de 2018

El Alcalde Presidente. Fdo. Juan Morillo García

ESTATUTOS

Capítulo I. Disposiciones Generales

Artículo 1.- Denominación.

1.- Para la finalización de la gestión de la Unidad de Ejecución “Fase V”, delimitada en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación SAU-2 “El Arrabal, Ciudad Jardín-Entrecaminos” de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Guardia de Jaén, adaptadas a la LOUA por acuerdo Plenario en sesión extraordinaria, celebrada el día 29 de Julio de 2011 y posterior acuerdo de Pleno en sesión extraordinaria de 25 de noviembre de 2016 (BOP de 10 de marzo de 2017), se constituye por los propietarios de los terrenos incluidos en su ámbito una Entidad Urbanística Colaboradora denominada “Junta de Compensación FASE V”, que tendrá personalidad jurídica propia distinta a la de sus miembros, naturaleza administrativa y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus objetivos y fines, y en particular, la terminación de las obras de urbanización pendientes de realizar de dicha unidad de ejecución, al no completarse la realización del Proyecto de Urbanización aprobado en su día y ejecutado parcialmente por el inicial propietario único.

Las especiales circunstancias de esta unidad de ejecución, iniciada mediante el sistema de actuación por compensación por propietario único, con proyecto de reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad y con proyecto de urbanización ejecutado en un porcentaje alto del mismo, determina la elección de esta iniciativa para la consecución del fin de la urbanización y proceder, posteriormente, a la recepción de la misma por el Ayuntamiento.

2.- La Entidad Urbanística Colaboradora se registrará por lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), en el Reglamento de Gestión Urbanística y por lo dispuesto en los presentes Estatutos y Bases de Actuación y, con carácter supletorio por la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 2.- Domicilio.

1.- El domicilio de la Junta se establece en C/ Doña Berenguela Nº 1, Portal 4, 1º C de Córdoba, CP.- 14006.

2.- El Consejo Rector podrá trasladar dicho domicilio dando cuenta al Ayuntamiento de La Guardia de Jaén y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3.- Objeto.

La Junta de Compensación tiene por objeto la distribución equitativa entre sus miembros de los beneficios y cargas de la gestión pendiente de realizar de la Unidad de Ejecución “Fase V”, delimitada en el Plan Parcial de Ordenación SAU-2 “El Arrabal, Ciudad Jardín-Entrecaminos” de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y, en concreto, de ejecutar la urbanización pendiente de terminación en los términos y condiciones que determina el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de La Guardia de Jaén, a costa de los propietarios afectados.

Artículo 4.- Fines.

Para el cumplimiento de su objeto social, corresponden a la Junta de Compensación los siguientes fines:

- 1.- Ejecutar a su cargo las obras de urbanización pendientes conforme a las exigencias normativas, al Proyecto de Urbanización ya aprobado y al Informe del Arquitecto Municipal de fecha 6 de abril de 2017, así como conservarlas hasta el momento de su recepción por el Ayuntamiento de La Guardia de Jaén, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA, el Reglamento de Gestión Urbanística y, en especial, en estos Estatutos y en las Bases de Actuación.
- 2.- Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- 3.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de La Guardia de Jaén las obras de urbanización, las instalaciones y las dotaciones cuya ejecución venga prevista en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización.
- 4.- Solicitar del Ayuntamiento de La Guardia de Jaén el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los propietarios del ámbito de actuación de la Entidad Urbanística.
- 5.- La gestión, representación y defensa de los intereses de sus asociados ante cualquier Autoridad o Administración Pública del Estado, autonómica o local, los organismos autónomos de cualquier clase, así como ante los Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.
- 6.- Formalizar operaciones de crédito para la urbanización de la U.E., incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos para lo que, si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca con garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.
- 7.- Exigir, en su caso, de las empresas suministradoras que prestaren sus servicios el reembolso de los gastos de instalación de las distintas redes de servicios (de agua, energía eléctrica, etc.), salvo en la parte que según la normativa aplicable deban soportar los usuarios.
- 8.- Solicitar y gestionar la obtención de los beneficios fiscales previstos en la L.O.U.A. y demás disposiciones aplicables.
- 9.- La realización de toda clase de actos jurídicos conducentes a los fines societarios, incluso la celebración de cuantas operaciones sean usuales en el tráfico financiero o bancario.
- 10.- Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le correspondan según estos Estatutos, la L.O.U.A. y demás legislación vigente.

Artículo 5.- Administración actuante.

- 1.- La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de La Guardia de Jaén, que tendrá carácter de Administración actuante.
- 2.- En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento de La

Guardia de Jaén realizar las siguientes actuaciones:

- a) Dictaminar favorablemente y someter al órgano competente para que éste, en el plazo de un mes, eleve al Pleno de la Corporación u órgano con competencia delegada, propuesta de aprobación de la iniciativa para la constitución de la Entidad Urbanística Colaboradora para finalizar el sistema de compensación mediante propietario único establecido en su momento, por contar ya con la adhesión de propietarios que representan más del cincuenta por ciento (50%) de los terrenos afectados. Todo ello, con aprobación inicial los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación que se someterán a información pública a través de la oportuna publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, con notificación individual a todos los propietarios afectados otorgándoles el plazo de 20 días durante el cual los propietarios podrán formular alegaciones.
- b) A su tiempo, proponer al órgano municipal competente la aprobación definitiva de n los presentes Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, publicando el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y notificándola individualmente a los propietarios afectados.
- c) Designar el representante de la Administración actuante en la Junta de Compensación, el cual formará parte de la Asamblea General y, en su caso, del Consejo Rector, con voz, pero sin voto.
- d) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.
- e) La resolución de los Recursos de Alzada formulados contra los acuerdos de la Junta.
- f) Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones y adoptar, en su caso, las medidas previstas en el art. 175.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- g) Acordar la recepción de las obras en los términos del art. 154 L.O.U.A.
- h) La protección de la legalidad urbanística en la actuación sobre la Unidad de Ejecución.
- i) En general, cuantas otras atribuciones resulten de aplicación por el ordenamiento vigente.

3.- Corresponderá al Ayuntamiento de La Guardia de Jaén a través de sus órganos competentes el ejercicio de las potestades que le confiere la legislación vigente y, entre ellas, señaladamente, la utilización, en su caso y a solicitud de la Junta, de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los propietarios miembros del ámbito de actuación de la Junta de Compensación para la finalización y conservación de las obras de urbanización hasta su recepción, en cumplimiento del art. 113 de la LOUA.

Artículo 6.- Delimitación del ámbito de actuación.

El ámbito de actuación de la Junta de Compensación queda integrado por todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución "Fase V", delimitada en el plan parcial de Ordenación SAU-2 "El Arrabal, Ciudad Jardín-Entrecaminos" de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de La Guardia de Jaén, formando parte de la Junta no sólo los titulares de dichos terrenos sino, de haberlos, los del suelo destinados a

sistemas generales en el supuesto señalado por el artículo 163.3 del Reglamento de Gestión, que hayan de hacer efectivo su derecho en esta Unidad de Ejecución.

Se circunscriben en esta unidad de ejecución los terrenos del Plan Parcial SAU-2 “El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos” Fase V, en concreto los situados a la izquierda de la entrada a la urbanización con entrada desde la Carretera JV-2223, entre Jaén y La Guardia de Jaén, margen izquierda, a través de las calles ya ejecutadas del Sector 1, anexas a esta unidad. Según el Plan Parcial de Ordenación, corresponderá exactamente al definido en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias de La Guardia de Jaén como S.A.U.-2 “El Arrabal”, y dentro de este suelo urbanizable sectorizado a la segunda unidad de ejecución que denomina el planeamiento de desarrollo como FASE V. Comercialmente, a la urbanización se la conoce como Ciudad Jardín Entrecaminos.

Artículo 7.- Duración.

La Junta de Compensación desde su constitución mediante Escritura Pública y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrá una vigencia indefinida hasta el total cumplimiento de sus fines, consistentes fundamentalmente en la terminación de la urbanización pendiente y en la aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva.

Artículo 8.- Estatutos y Bases de Actuación.

1. Los presentes Estatutos constituyen las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación, constituyendo las Bases de Actuación la determinación de las reglas para la justa distribución de cargas y beneficios de los miembros de la Junta en los costes necesarios para la finalización de la urbanización.

2. El Ayuntamiento aprobará inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación sometiendo ambos documentos a Información Pública por plazo de 20 días mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y notificación individualizada a todos los propietarios afectados.

3. Transcurridos los plazos de alegaciones, el Ayuntamiento aprobará definitivamente los referidos documentos, con las modificaciones que en su caso procedieran y designará su representante en el órgano Rector de la Junta.

4. Cualquier modificación posterior de los Estatutos y Bases de Actuación requerirá el acuerdo de la Asamblea General, votado favorablemente por miembros que representen a más del 50% de los terrenos incluidos en la Junta de Compensación, y habrá de ser, asimismo, aprobada por el Ayuntamiento.

Artículo 9.- Proyecto de Reparcelación.

Como se ha indicado con anterioridad, el Proyecto de Reparcelación de esa unidad de ejecución fue aprobado por el Ayuntamiento de La Guardia de Jaén y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo que las fincas resultantes constan ya inscritas en dicho Registro a nombre de sus actuales titulares.

Dichos titulares actuales tienen la obligación de contribuir a los gastos de finalización de las

obras de urbanización en aplicación del art. 113 de la LOUA, que impone a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a todas las obras y servicios de la unidad de actuación.

Capítulo II. De los componentes de la Junta

Artículo 10.- Miembros de la Junta.

1.- Las particularidades propias de esta unidad de ejecución, derivadas del estado de ejecución de las obras de urbanización y de la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación, motivan una necesaria adaptación al caso concreto de las previsiones legales en cuanto a los miembros de la Junta de Compensación y las posibles opciones de los propietarios de fincas resultantes. La Junta de Compensación quedará compuesta por las siguientes personas o entidades:

A.- Las personas, físicas o jurídicas, titulares de terrenos incluidos en el ámbito que se constituyan en promotores de la junta de compensación o que se adhieran posteriormente en los términos del art. 129.3 LOUA. Como documento anexo a estos estatutos se acompaña una relación nominal de todos los propietarios afectados según los datos aportados por el Registro de la Propiedad.

B.- También cabrá la incorporación en la escritura pública de constitución de la Junta o bien, mediante posterior escritura unilateral de adhesión.

C.- La empresa urbanizadora que eventualmente se incorpore a la Junta conforme a las previsiones de estos Estatutos y de las Bases de Actuación.

2.- También formará parte del máximo órgano de gobierno de la Junta de Compensación el representante del Excmo. Ayuntamiento de La Guardia de Jaén, de acuerdo con lo establecido en el artículo 134.4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.- Los propietarios de fincas a que se refiere el apartado 1 anterior, podrán hacer uso del derecho a ejercitar su incorporación la Junta, con independencia del otorgamiento de escritura, mediante escrito dirigido al Ayuntamiento de La Guardia de Jaén, presentado en su Registro de Entrada, en que se harán constar los siguientes extremos:

- a) Nombres, apellidos y domicilio.
- b) Su voluntad de incorporarse a la Junta.
- c) Los títulos de los que dimanen sus respectivos derechos.
- d) La naturaleza, duración y alcance de los derechos reales, en su caso, constituidos sobre ellas.

4.- Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o con domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el art. 41 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5.- En el supuesto de que la nuda propiedad y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del dominio perteneciera a distintas personas, la cualidad de miembro corresponderá al nudo propietario, estándose en última instancia a las normas establecidas

al respecto en el derecho común. No obstante, el titular del derecho real percibirá el rendimiento económico que le corresponda.

Serán de cuenta del usufructuario las cuotas que pudieran corresponder por razón de los terrenos situados en la Unidad de Ejecución sobre los que el usufructo recayere. De incumplirse esta obligación por el usufructuario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el nudo propietario.

De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados o si el propietario incumpliere las demás obligaciones que le incumben, la Junta podrá exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones solicitando, en su caso, el auxilio de la Administración actuante.

6.- Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición.

Si no designaren representante en el plazo de diez días que al efecto se señalará, lo nombrará el órgano actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones hasta tanto los interesados no designen otro.

7.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar estarán representadas en la Junta por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

8.- Los titulares de derechos, cargas y gravámenes inscritos, serán notificados del coste de las obras pendientes para la finalización del proyecto de urbanización que, proporcionalmente, corresponda a la finca de resultado, pudiendo formular cuantas alegaciones estimen pertinentes.

Artículo 11.- Opciones de los propietarios en el procedimiento de constitución de la Junta de Compensación.

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito que no hayan promovido el procedimiento de constitución de la Junta de Compensación, podrán optar entre las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación con plenitud de derechos y obligaciones, abonando en metálico los costes de urbanización y gestión propios de su participación.

b) Optar por no adherirse a la Junta de Compensación y abonar en metálico los costes de urbanización y gestión que legalmente le corresponden.

c) No participar en la gestión del sistema, si bien esta opción les obliga a abonar en metálico los costes de urbanización y gestión que legalmente le corresponden.

2.- Los propietarios no promotores que no lo hubieren hecho con anterioridad habrán de manifestar la elección de su preferencia durante el periodo de información pública de los Estatutos y Bases de Actuación y, en todo caso, antes de la inscripción de la Junta en el

Registro de Entidades Colaboradoras.

3.- Los propietarios que no opten en tiempo legal por alguna de las alternativas anteriores, quedarán sujetos al régimen de no participantes en la gestión del sistema.

4.- Régimen de los propietarios adheridos:

a) Los propietarios que han promovido el procedimiento de constitución de la Junta de Compensación y los que opten por adherirse a la misma en idénticas condiciones quedan obligados a abonar en dinero los costes de urbanización y de gestión propios.

b) Estos propietarios tendrán derecho a solicitar del Ayuntamiento de La Guardia de Jaén a que trámite la liquidación de las cuotas correspondientes a los propietarios no participantes del sistema de Junta de Compensación por la vía de apremio incluso, con los intereses legales procedentes. En cualquier caso, la Junta de Compensación y los propietarios de fincas resultantes cuentan con las acciones legales que el Ordenamiento Jurídico establece para el cobro de cuotas de gastos de urbanización.

5.- Al existir aprobado definitivamente, ser firme en vía administrativa y, además, estar inscrito el Proyecto de Reparcelación con anterioridad a la constitución de esta Junta de Compensación, no resulta aplicable la figura de la reparcelación voluntaria ni forzosa.

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. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona.

2.- La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la empresa de los compromisos que al respecto se establezcan en dicha Asamblea y la adopción del acuerdo con el voto favorable de miembros que representen a más del 50% de los terrenos incluidos en la Junta de Compensación.

3.- Para la validez de la incorporación de la empresa urbanizadora será preciso además que la misma garantice su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.

4.- Para la valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras y de las adjudicatarias a su favor se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

Artículo 13.- Transmisión de bienes y derechos.

1.- La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles. Sin embargo, los correspondientes terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, en virtud de los arts. 18.6 Ley 7/2015, de 30 de octubre de Suelo y Rehabilitación Urbana, 113 y 129 LOUA y art. 19 R.D. 1.093/1997.

2.- La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de ella sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.

3.- La Junta de Compensación no podrá ser beneficiaria de la expropiación de los terrenos cuyos propietarios así lo soliciten ni de aquéllos que incumplan las obligaciones del sistema para con la Junta por estar ya aprobado el proyecto de reparcelación.

4.- Cuando un miembro de la Junta enajene terrenos de su propiedad situados en el ámbito notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia.

Por su parte el adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en las obligaciones del transmitente pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ellos en el título de transmisión.

Capítulo III. Órganos de la Junta de Compensación

Artículo 14.- Enumeración

Los órganos que han de regir y administrar la Junta de Compensación, cada uno en el ámbito de su actuación, son:

- a) La Asamblea General.
- b) El Consejo Rector.
- c) El Presidente.
- d) El Secretario.

A) De la Asamblea General

Artículo 15.- La Asamblea General.

1.- La Asamblea General, constituida con arreglo a estos Estatutos, es el órgano supremo de la Junta y a sus acuerdos quedan sometidos todos los propietarios, sin perjuicio de los recursos que procedan.

Será presidida por el Presidente del Consejo Rector, actuando de Secretario también el que lo sea del Consejo y estará formada por las personas físicas o jurídicas incorporadas a la Junta así como por el representante del Ayuntamiento de La Guardia de Jaén, que en su calidad de miembro representante de la Administración urbanística actuante, actuará con voz y sin voto, dado que se monetizó el aprovechamiento que le correspondía.

2.- Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

3.- En sesión ordinaria se reunirán al menos dos veces al año:

- a) Una, en los tres primeros meses de cada ejercicio para aprobar la Memoria, Cuentas y Balances, la gestión del Consejo Rector, y designar a las personas que hayan de desempeñar los cargos de Presidente y Secretario, en caso de vacante, sin perjuicio de la adopción de otros acuerdos que se estimen pertinentes.

b) Otra, en los tres últimos meses del ejercicio para la aprobación de los presupuestos del ejercicio siguiente y, en su caso, fijación de las cuotas ordinarias y extraordinarias de sus miembros.

4.- Con carácter extraordinario, podrá reunirse cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten al menos el 40% de las participaciones; en este último supuesto, la Asamblea se ha de convocar en los 15 días hábiles siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros 15 días, también hábiles. 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.

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

Artículo 16.- Facultades de la Asamblea.

Son facultades de la Asamblea las siguientes:

a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, salvo el representante de la Administración tutelar. Decidir sobre la remuneración del cargo de Secretario.

b) La aprobación del presupuesto de cada ejercicio y del nombramiento de censores de cuentas.

c) El examen de la gestión común y la aprobación, en su caso, de la Memoria, Balance y Cuentas del ejercicio anterior.

d) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento de la Guardia de Jaén.

e) La imposición de cuotas extraordinarias para atender los gastos no previstos en el presupuesto anual.

f) Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y adoptar los criterios adecuados para la formalización de tales actos.

g) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta.

h) Resolver sobre la incorporación del urbanizador o de empresas urbanizadoras en los términos previstos en estos Estatutos o, en otro caso, determinar la empresa o empresas que ejecutarán las obras de urbanización que aún restan por hacer a propuesta del Consejo Rector.

i) Encargar, si procede, la modificación del Proyecto de Urbanización o redacción del proyecto técnico necesario para la culminación de las obras de urbanización pendientes de finalizar de la totalidad de la Unidad de Ejecución y presentarlo ante el Ayuntamiento para su aprobación.

j) Delegar expresamente en el Consejo Rector la gestión de todas las facultades reconocidas en favor de la Junta.

k) Decidir sobre la disolución de la Junta de Compensación con sujeción a lo establecido en los presentes Estatutos.

l) En general, el ejercicio de cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta y cumplimiento de sus fines, de acuerdo siempre con los presentes Estatutos y con el Reglamento de Gestión Urbanística.

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

Artículo 17.- Convocatoria de la Asamblea.

1.- Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector mediante carta certificada remitida a los miembros de la Junta con ocho días de antelación al señalado para la reunión. Con la misma antelación, se fijará un anuncio en el domicilio social.

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 en caso de no haber quorum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de 30 minutos.

3.- No podrán ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que, estando reunidos todos los miembros de la Junta, sea declarada la urgencia del asunto por el voto favorable de la mayoría.

4.- En la convocatoria de la Asamblea General ordinaria podrá indicarse que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y el Presupuesto para el ejercicio siguiente.

Artículo 18.- Constitución de la Asamblea.

1.- La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que tengan más del 50% del total de las cuotas de participación.

2.- En segunda convocatoria, se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sea el número de miembros asistentes a la misma y las cuotas de participación representadas.

3.- Los miembros habrán de asistir personalmente o representados. Las personas jurídicas deberán designar una persona física en su representación.

Artículo 19.- Adopción de acuerdos.

1.- El Presidente del Consejo Rector y en caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste, el vocal del Consejo Rector de más edad, presidirá la Asamblea y dirigirá los debates.

Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector.

2.- Los acuerdos, conforme al art. 29 del Reglamento de Gestión Urbanística, se tomarán por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas, correspondiendo a cada miembro un voto por entero de su coeficiente o fracción que exceda del 50%. No obstante, como excepción, se establecen los quórum especiales que a continuación se detallan:

a) El voto favorable de los miembros que representen al menos a más del 50% de las participaciones de la entidad para la adopción de los siguientes acuerdos:

- Modificación de Bases de Actuación y de Estatutos, con excepción del acuerdo de cambio de domicilio.

- Contratación de créditos.

- Enajenación y gravámenes de terrenos.

- Incorporación de urbanizador o urbanizadores y las condiciones de ésta.

b) Para acordar la disolución de la Junta, el voto favorable de los miembros que representen el 65% de 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, sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes contra los mismos. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

Artículo 20.- Actas.

1.- De las reuniones de la Asamblea, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar en ella los miembros asistentes, por sí o por representación, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, reseñando en cada caso nominalmente a quienes hayan votado en contra de cualquier acuerdo o se hubieran abstenido.

2.- Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea con la firma de todos los asistentes o bien posteriormente en el plazo que se señale, por medio del Presidente, el Secretario y dos Interventores designados al efecto en la propia sesión. Asimismo, cabrá posponer su aprobación para la siguiente reunión.

Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contemplan.

3.- Las actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, pudiendo solicitar los miembros a los órganos urbanísticos competentes la expedición de certificaciones, las cuales serán firmadas por el Secretario, con el visto bueno del Presidente.

4.- En el plazo de 10 días desde la fecha en que se adopten, se notificarán a todos los

miembros de la Junta los acuerdos de la Asamblea General en los términos establecidos en los 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

B) Del Consejo Rector

Artículo 21. ? Composición y carácter.

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

2.? Estará formado por un Presidente, dos Vocales y un Secretario elegidos por la Asamblea General, además de por el representante del Ayuntamiento en calidad de Administración actuante, los dos últimos con voz y sin voto.

3.? A excepción del Secretario, que puede recaer en persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de asociados o ser propuestos por ellos.

4.- Con el fin de obtener un equilibrio representativo de toda la Junta, tres de los miembros designados por la Asamblea General, el Presidente, el Secretario y un Vocal, serán elegidos por mayoría de las cuotas, y el otro Vocal por votación mayoritaria entre las cuotas que no hayan concurrido a formar la mayoría anterior.

Artículo 22. ? Duración del cargo de Consejero.

1.? La duración del cargo de Consejero será de dos años, salvo que antes fuesen removidos por la Asamblea General, renuncien voluntariamente al cargo, fallecieren o quedaren incapacitados por cualquier causa. No obstante, los Consejeros que hayan finalizado el plazo de su mandato podrán ser reelegidos indefinidamente por la Asamblea.

2.? En caso de cesar un Consejero, su puesto será provisionalmente cubierto por designación del Consejo Rector hasta que se reúna la Asamblea General Ordinaria. La Asamblea podrá ratificar la designación o elegir otro, conforme a lo establecido en estos Estatutos. El ratificado o elegido ostentará el cargo por el plazo que faltare hasta finalizar el mandato del sustituido.

3.- En cualquier caso, el Vocal que represente al grupo minoritario sólo podrá ser cesado mediante acuerdo adoptado por mayoría restringida entre las cuotas que participaron en su elección, de acuerdo con lo previsto en el artículo precedente.

Artículo 23. ? Facultades del Consejo.

Corresponden al Consejo, con carácter general, las más amplias facultades de gestión, ejecución y representación de los intereses comunes de la Junta, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos, o las que vengan impuestas por la Asamblea General.

Son de su competencia los actos siguientes:

a) Convocar la Asamblea General, tanto con carácter ordinario como extraordinario.

- b) Requerir la adopción de acuerdos a la Asamblea General.
- c) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- d) La administración económica de la Junta.
- e) Conferir poderes generales y especiales, así como revocarlos, y delegar facultades en cualquiera de los miembros de la Junta.
- f) Contratar y convenir los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las funciones de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.
- g) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- h) Preparar y presentar a la Asamblea General la Memoria, Balance y el Presupuesto ordinario, así como en su caso los Presupuestos extraordinarios.
- i) Ejercitar cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea, bien con carácter temporal o indefinido.
- j) Cualquier otra facultad de gobierno y administración no reservadas expresamente a la Asamblea General.

Artículo 24. ? Reuniones del Consejo Rector.

1.? Las reuniones del Consejo se celebrarán cuando el Presidente lo estime oportuno o cuando lo soliciten, por lo menos, dos de sus miembros o el representante de la Administración actuante.

2.? La convocatoria la hará el Secretario por carta certificada o por correo electrónico con 5 días de antelación a la fecha en la que haya de celebrarse figurando en la misma día, hora y lugar así como el correspondiente orden del día, adaptando su régimen a lo establecido en los artículos 17 y concordantes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.

3.? El Consejo se considerará válidamente constituido cuando el número de consejeros presentes sea al menos de tres o más. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, si bien se podrá delegar en alguno de los restantes miembros por escrito y para cada reunión y asimismo se podrá acoger al régimen previsto en los mencionados artículos 17 y concordantes de la citada Ley 40/2015.

4.? Se entenderá válidamente convocado y constituido el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los Consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo, o se haya acordado seguir el régimen de la Ley 40/2015 en sus artículos 17 y concordantes.

5.? En cada reunión del Consejo, cada Consejero tiene derecho a un voto. En caso de empate dirime el del Presidente.

6.º Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las actuaciones y recursos que sean procedentes.

Artículo 25. º Actas del Consejo.

1. De cada sesión que celebre el órgano colegiado se levantará acta por el Secretario, que especificará necesariamente los asistentes, el orden del día de la reunión, las circunstancias del lugar y tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de las deliberaciones, así como el contenido de los acuerdos adoptados.

Podrán grabarse las sesiones que celebre el órgano colegiado. El fichero resultante de la grabación, junto con la certificación expedida por el Secretario de la autenticidad e integridad del mismo, y cuantos documentos en soporte electrónico se utilizasen como documentos de la sesión, podrán acompañar al acta de las sesiones, sin necesidad de hacer constar en ella los puntos principales de las deliberaciones.

2. El acta de cada sesión podrá aprobarse en la misma reunión o en la inmediata siguiente. El Secretario elaborará el acta con el visto bueno del Presidente y lo remitirá a través de medios electrónicos, a los miembros del órgano colegiado, quienes podrán manifestar por los mismos medios su conformidad o reparos al texto, a efectos de su aprobación, considerándose, en caso afirmativo, aprobada en la misma reunión.

Cuando se hubiese optado por la grabación de las sesiones celebradas o por la utilización de documentos en soporte electrónico, deberán conservarse de forma que se garantice la integridad y autenticidad de los ficheros electrónicos correspondientes y el acceso a los mismos por parte de los miembros del órgano colegiado.

C) Del Presidente

Artículo 26. º Nombramiento.

El Presidente será elegido por la Asamblea General según dispone el artículo 21.2 de estos Estatutos y su nombramiento tendrá dos años de duración, con las salvedades establecidas para los consejeros en el art. Podrá ser reelegido indefinidamente.

Artículo 27. º Funciones.

Son funciones del Presidente:

1.º Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir los acuerdos.

2.º Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y del Consejo Rector, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

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

4.º Ejercer, en la forma que el Consejo determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.

5.º Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por el Consejo Rector.

D) Del Secretario.

Artículo 28. º Nombramiento.

El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente, pudiendo recaer su nombramiento en persona ajena a la Junta. En caso de vacante, ausencia o enfermedad el cargo será desempeñado por el Consejero de menor edad.

Artículo 29. º Funciones.

Para todas las funciones que a continuación se relacionan serán de aplicación las normas recogidas en los art. 16, 17, 18 y concordantes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.

a) Enviar las convocatorias y asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

b) Levantar acta de las sesiones.

c) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

d) Llevar un Libro - Registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta 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) Desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

f) Notificar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector a todos los miembros de la Junta y a los órganos urbanísticos competentes.

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

Artículo 30. º Publicidad de los acuerdos del Consejo.

De los acuerdos del Consejo serán notificados los miembros de la Junta, dándoseles traslado de los mismos en el plazo de 10 días hábiles desde la fecha en que se adopten con indicación de los recursos procedentes, quedando a disposición de aquellos en la Secretaría de la Junta los documentos en que estén interesados.

Capítulo IV. Medios económicos y reglas para la exacción de las cuotas

Artículo 31. º Clases.

1.- Las aportaciones de los miembros de la Junta estarán constituidas:

- a) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- b) Por las aportaciones del urbanizador, en el supuesto de incorporación a la Junta.

Artículo 32. ? Participación en los derechos y obligaciones.

1.? La participación en los derechos y obligaciones comunes viene determinada por la cuota de urbanización de cada finca resultante según consta en el Proyecto de Reparcelación aprobado.

2.? Si existiere discrepancia sobre el dominio de una finca o parte de ella por ser dudosa, litigiosa u otras circunstancias, se considerará perteneciente por iguales partes a los propietarios discrepantes hasta tanto no se resuelva por acuerdo o resolución judicial. En casos de doble inmatriculación y en los de titularidad controvertida, cuando en estos últimos constare anotación preventiva de demanda de propiedad, se aplicarán las previsiones de la legislación registral.

Artículo 33. ? Cuotas ordinarias y extraordinarias.

1.? Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta que se recojan en los Presupuestos anuales.

Son cuotas extraordinarias las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

2.? Ambas clases de cuotas serán fijadas por la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector.

Artículo 34. ? Cuantía y pago.

1.? El importe de las cuotas será el determinado por la cuota de urbanización de cada finca resultante según consta en el Proyecto de Reparcelación.

2.? Las cuotas resultantes se harán efectivas en el plazo y forma que determine la Asamblea General o, por delegación, el Consejo Rector. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas se ingresarán en el plazo máximo de un mes a contar desde que se notifique el requerimiento a tal efecto por el Consejo Rector.

3.? La falta de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias en el plazo establecido producirá los siguientes efectos:

- a) Un recargo del 10% del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen durante el mes siguiente a la finalización del indicado plazo.
- b) Transcurrido este último plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio con el consiguiente recargo del 20%.
- c) Los miembros morosos responderán de todos los gastos derivados de la falta de liquidez de la Junta ocasionada por el impago de cuotas, así como de los gastos que hayan ocasionado a otros miembros y a la Junta por su retraso.

Artículo 35. ? De los gastos anticipados.

1.? Todos los gastos que se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta podrán ser reclamados por los mismos al resto de los propietarios siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía y el objeto del trabajo ante la Asamblea General y esta los apruebe. En caso de impago se estará a lo dispuesto en el artículo 34.3 de los presentes Estatutos.

2.? Asimismo, tendrán esta misma consideración todas las cantidades abonadas por los promotores de la Junta como consecuencia de las obligaciones contraídas con cualquier entidad bancaria o de crédito, a raíz de la prestación de las garantías exigidas por la legislación del suelo respecto del planeamiento y su gestión.

3.? Una vez constituida legalmente la Junta de Compensación, ésta se subrogará en los compromisos hasta entonces asumidos por los promotores de la Junta ante cualquier entidad bancaria o de crédito, respecto de la prestación de las garantías anteriormente aludidas, asumiendo por tanto ante el Ayuntamiento o cualquier otra Administración las obligaciones derivadas de dichas garantías.

Artículo 36. ? De la contabilidad.

1.? La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

2.? Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de Libro de ingresos, gastos, caja y cualesquiera otros que sean exigibles conforme a la legislación tributaria.

3.? La contabilidad estará a cargo del miembro del Consejo Rector que se designe, salvo que se hubiera nombrado un contable para esta función, en cuyo supuesto corresponderá a éste bajo la inspección del Secretario o del miembro del Consejo Rector designado para la custodia de fondos, y en todo caso del Presidente.

Capítulo V. Recursos administrativos contra acuerdos de la Junta

Artículo 37. ? Ejecutividad de los acuerdos.

1.? Los acuerdos de los órganos de la Junta son ejecutivos y no se suspenderán en caso de impugnación. No obstante, el órgano que deba resolver el recurso podrá acordar la suspensión siempre que se constituya la garantía que se estime necesaria.

2.? Los miembros de la Junta no podrán promover las acciones civiles que se deciden en juicio verbal cuyo ámbito establece el artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil frente a las resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de los mismos. Tampoco procederá la acción señalada cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización; todo ello de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 38. ? Clases de recursos.

1.? Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados, en el plazo de 15 días hábiles desde su notificación, ante la Asamblea General. Esta última deberá resolver en el plazo de 2 meses, transcurrido el cual sin que haya recaído resolución, se entenderá desestimada la impugnación.

2.? Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe recurso de alzada ante el Excmo. Ayuntamiento de La Guardia de Jaén en el plazo de un mes desde su notificación, si fuera expreso o, si no lo fuera, en el de tres meses desde que se entiendan desestimados por silencio; de acuerdo con lo establecido en el art. 122 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

Capítulo VI. Disolución y liquidación de la Junta

Artículo 39. ? Causas de la disolución.

La Junta se disolverá por alguna de las siguientes causas:

- a) Por mandato judicial o prescripción legal.
- b) Cuando haya realizado completamente el objeto para el cual se constituyó. En este supuesto la disolución habrá de ser aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de La Guardia de Jaén.

Artículo 40. ? Liquidación.

1.? Cuando se extinga la personalidad jurídica de la Junta, se procederá a su liquidación por parte del Consejo Rector, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

2.? La liquidación estará condicionada a la satisfacción de posibles créditos de terceros, así como al cobro de las cantidades de que la Junta pudiera ser acreedora. En todo caso, quedarán afectos a los compromisos contraídos la totalidad de las fincas resultantes gravadas con cuota de urbanización hasta la total solución de las deudas.

3.? El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Junta.

4.- La liquidación definitiva se redactará por la Administración actuante y será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación.

BASES DE ACTUACIÓN

Base 1ª- *Ámbito Territorial.*

Las presentes Bases de Actuación, se refieren a la Junta de Compensación de la Unidad de

Ejecución “Fase V” del Plan Parcial de Ordenación SAU-2 “El Arrabal, Ciudad Jardín-Entrecaminos” de las vigentes normas subsidiarias de planeamiento de La Guardia de Jaén, aplicándose sobre los terrenos comprendidos en la delimitación de la unidad cuyo ámbito se define en el art. 6 de los Estatutos por los que se rige, y a los de los propietarios de suelo incluido en el mismo.

Base 2ª.- Finalidad de las Bases.

Su finalidad es la de reglamentar el modo y la forma de incorporación a la Junta de los interesados así como determinar, por las normas establecidas para la equidistribución de los beneficios y cargas urbanísticas de la Unidad de Ejecución establecidas en el Proyecto de Reparcelación ya aprobado, de cara a sufragar los costos de la contratación de la obra urbanizadora pendiente de finalizar y de su gestión y conservación hasta la recepción por el Ayuntamiento, con el establecimiento proporcional de las cuotas y las normas para su exacción.

Base 3ª.- Las Bases como Técnica Redistributiva.

La función de estas Bases, como técnica de reparto de beneficios y cargas, es la aplicación, en el marco de la técnica reparcelatoria regulada en los artículos 100 y siguientes de la LOUA, del conjunto de normas que permitan mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de las aportaciones y adjudicaciones y su distribución equitativa entre los titulares de derechos del ámbito de la Junta de Compensación, así como el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento y los terrenos destinados a dotaciones públicas, todo ello según lo establecido en el Proyecto de Reparcelación ya aprobado definitivamente y de las cargas establecidas para las distintas fincas de resultado del mismo, que será medio de distribución proporcional de los costes pendientes de realizar.

Base 4ª.- Obligatoriedad.

1.- La aprobación definitiva de estas Bases por el Ayuntamiento de La Guardia de Jaén y la incorporación de los propietarios de terrenos a la Junta de Compensación supone que los miembros de la entidad aceptan, como normas de necesaria observancia, todas las reglas y criterios previstos en ellas, quedando por tanto plenamente obligados.

2.- La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación siempre que ésta sea votada en Asamblea General por miembros que representen más de la mitad de las cuotas de participación en la Junta y, previa la tramitación correspondiente, sea aprobada por el Ayuntamiento de La Guardia de Jaén.

Base 5ª.?. Contratación de las Obras de Urbanización.

1.? La ejecución será por la empresa o empresas que se determine en virtud del acuerdo de la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, a través del concurso o concurso-subasta, subasta o adjudicación directa.

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

a) El compromiso de la empresa adjudicataria de ajustarse en el plazo y modo de ejecución al Proyecto de Urbanización y al informe del Arquitecto Municipal de fecha 6 de abril de 2017 y de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento de la Guardia Jaén y del Consejo Rector de la Junta respecto de las obras.

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

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

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

Base 6ª.º Plazos y Forma de Pago de Cuotas.

1.º Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos y salvo acuerdo en contrario, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento a tal efecto por el Consejo Rector.

2.º Transcurrido este plazo entrarán en juego los efectos que establece el número 3 del artículo 34 de los Estatutos.

3.º El pago se hará en metálico o mediante transferencia en cuenta bancaria.

Base 7ª.º Responsabilidad de la Junta de Compensación.

1.º La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de La Guardia de Jaén de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución y de su conservación hasta la recepción municipal, según regula el artículo 154 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión al Ayuntamiento. En el supuesto de intervención de urbanizador, el acuerdo que habilite su actuación fijará el alcance de su responsabilidad en los aspectos señalados en este apartado.

2.º En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en la regulación legal aplicable, si bien la Junta podrá repercutir el importe de la multa sobre el causante cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

3.º La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudieran sufrir por la actuación de aquella.

Base 8ª.º Afección Real de los Terrenos

1.º De acuerdo con lo previsto en la Legislación del Suelo, los terrenos continuarán afectos al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación, según previenen los artículos 113 y 129 de la Ley de Ordenación

Urbanística de Andalucía.

2.º Las fincas resultantes continúan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento.

Base 9ª.º *Distribución de Beneficios y Cargas*

1.º La distribución de beneficios, cargas o pérdidas resultantes de la actuación urbanística de la Junta de Compensación, se hará atendiendo a la participación que cada miembro tenga en la entidad.

2.º La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora.

Base 10ª.º *Momento de Edificación de los Terrenos*

1.º No podrá construirse sobre los terrenos adjudicados hasta que los mismos tengan la condición legal de solares, conforme al artículo 148.4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, podrán autorizarse en los términos establecidos en el art. 55.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Base 11ª.º *Conservación de la Urbanización Hasta su Entrega al Ayuntamiento*

1.º Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre 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 en aplicación del artículo 153.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la cuota de urbanización que el Proyecto de Reparcelación haya fijado para esa finca.

Base 12ª.º Transmisión al Ayuntamiento de Terrenos y Servicios

1.º La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá en favor de la Administración actuante antes de tres meses desde su recepción definitiva por la Junta de Compensación.

2.º La cesión de las obras de urbanización e instalaciones al Ayuntamiento de La Guardia de Jaén se reflejará en acta que suscribirá con la Junta de Compensación.

DETERMINACIONES ARTÍCULO 130.2 DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

1º.- Con respecto a los compromisos específicos sobre plazos de ejecución del art. 130.2.B de la LOUA, se prevé que las obras pendientes de terminación de la urbanización que determina el art. 4.1 del proyecto de Estatutos, en la concreción hecha por el Informe del Arquitecto Municipal de fecha 6 de abril de 2017, se ejecutarán en un plazo cuatro (4) meses desde la constitución de la Junta de Compensación.

2º.- Con respecto a la justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, reseñar que, para la terminación de la urbanización pendiente objeto de este procedimiento, la participación en la promoción de la iniciativa de entidades profesionales como Neinor Ibérica Inversiones, S.A.U., Harri Hegoalde 2, S.A.U., o BBK BANK Cajasur, S.A.U., determina con suficiencia bastante la justificación de dicha solvencia económica, financiera y técnica, que se suma a las preexistentes en la gestión del sistema inicial tramitado.

3º.- Que, con respecto a las garantías económicas del desarrollo de los trabajos del art. 130.2.A), letra g) de la LOUA, al tratarse de la finalización de una unidad de ejecución con un desarrollo ya urbanizado importante, se propone la prestación de esta garantía mediante la aportación de aval bancario por un importe garantizado del 7% del coste previsto de las obras pendientes para finalizar la urbanización según el Informe del Arquitecto Municipal de fecha 6 de abril de 2017, a aportar con carácter previo a la aprobación definitiva de la Junta de Compensación.

La Guardia de Jaén, a 24 de Abril de 2018.- El Alcalde-Presidente, JUAN MORILLO GARCÍA.