

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE JÓDAR (JAÉN)

2019/3307 *Aprobadas definitivamente las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SAUR-C de las NN.SS. de Jódar.*

Anuncio

El Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Jódar (Jaén).

Hace saber:

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18 de enero de 2006, aprobó definitivamente las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector S.A.U.R.-C " El Canónigo", cuyo tenor literal es el siguiente:

Dada cuenta del expediente tramitado para la aprobación de la Bases y Estatutos que regirán el funcionamiento de la Junta de Compensación a constituir para la gestión urbanística del ámbito S.A.U.R.-C "El Canónigo", así como la puesta en marcha del sistema y visto que en sesión plenaria de fecha 29 de septiembre de 2005 se acuerda su aprobación.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los cinco miembros presentes, de los seis que legalmente lo constituyen, acuerda:

1. Aprobar definitivamente las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector S.A.U.R.-C " El Canónigo".
2. Designar como representante en el órgano rector de dicha Junta de Compensación a D. Eugenio Torres Herrera, en calidad de representante del Ayuntamiento como Administración Urbanística actuante.
3. Publicar este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y que se notifique individualizadamente a todos los propietarios que no han solicitado su incorporación a la Junta de Compensación para que así lo efectúen, si lo desean, en el plazo de un mes, contado a partir de la notificación, con la advertencia de expropiación prevista en el artículo 135 de la Ley, 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y de conformidad con lo establecido en el artículo 162.5 del Reglamento de Gestión.
4. Que transcurrido el plazo señalado por el punto anterior, se requiera a los interesados para que constituyan la Junta de Compensación mediante escritura pública en la que designarán los cargos del órgano rector, que habrán de recaer, necesariamente, en personas físicas.

BASES DE ACTUACIÓN DEL S.A.U.R. C "EL CANÓNIGO"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JÓDAR

Índice

Base Primera. Objeto, finalidad, ámbito territorial de actuación y sistema de actuación.

Objeto y finalidad.

Ámbito de actuación.

Sistema de actuación

Base Segunda. Sujetos afectados.

Base Tercera- Actuaciones que interesan.

Base Cuarta- Criterios de valoración.

I. Las fincas aportadas.

II. Los derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.

III. Edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

Base Quinta. Aportaciones de las empresas urbanizadoras.

Base Sexta. Ejecución de las obras de urbanización.

Base Séptima. Régimen económico.

1. Partidas principales para sufragar los gastos.

A) Aportación inicial.

B) Derramas periódicas.

2. Forma y plazos del pago

A) Aportación inicial.

B) Derramas periódicas.

3. Lugar del pago.

Base Octava. Expropiaciones y vía de apremio.

Supuestos de incumplimiento de obligaciones, que podrán dar lugar a expropiaciones de bienes y derechos.

Base Novena. Adquisición y ventas de parcela.

Primero. Criterios para la valoración de los inmuebles en el supuesto de ser éstos vendidos por la Junta.

Segundo. Derechos de tanteo y retracto.

Base Décima. Proyecto de Reparcelación.

Base Undécima. Momento de edificación de los terrenos.

Base Duodécima. Adjudicación de las fincas resultantes.

Base Decimotercera. Conservación de la urbanización.

Base Decimocuarta. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

Base Decimoquinta. Valoración de las fincas resultantes.

Base Decimosexta. Disolución y transformación.

BASES DE ACTUACIÓN DEL S.A.U.R. C "EL CANÓNIGO"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JÓDAR

Base Primera. Objeto, finalidad, ámbito territorial de actuación y sistema de actuación

Objeto y finalidad.

1. El objeto de las presentes Bases de Actuación es regir y regular, juntamente con los Estatutos, las actuaciones que se llevarán a cabo en la Junta de Compensación del S.A.U.R. C "El Canónigo" conforme al Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Jódar, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén el 12 de abril de 1994 (B.O.P. 14/5/94), así como por las Modificaciones Puntuales números 2 y 4, aprobadas en fechas 1 de octubre de 1998 y 10 de diciembre de 2003, proceso de urbanización que se realizará el Sistema de Compensación.

2. La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios con terrenos en el Sector, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos dotacionales así como los de cesión gratuita al Ayuntamiento, y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta con adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación y al Ayuntamiento en la proporción correspondiente de las fincas resultantes de la urbanización concretadas en el Proyecto de Compensación.

Ámbito de actuación.

El S.A.U.R. C "El Canónigo" delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Jódar, tiene una superficie aproximada de 140.000 metros cuadrados.

Sistema de actuación.

La urbanización del S.A.U.R. C "El Canónigo", se llevará a efecto conforme al Sistema de Compensación, según el cual los propietarios de los terrenos afectados, con solidaridad de beneficios y cargas participarán en la urbanización, aportando los terrenos de cesión obligatoria y costeando las obras en las condiciones determinadas en el Plan, llevando a cabo las actuaciones que se interesan en la Base Tercera del presente documento.

Base Segunda. Sujetos afectados

Las personas físicas y jurídicas que en su caso formen parte de esta Junta de Compensación, así como las entidades de cualquier otra tipología, incluidas las públicas, se encuentran afectas al cumplimiento de estas Bases de Actuación conforme a las actuaciones que en ella se definen, y a los criterios y valoraciones que las mismas disponen.

Los afectados por las presentes Bases serán en todo caso los que se constituyan como Socios de la Junta de Compensación conforme al Capítulo Segundo del Título Primero de los Estatutos de esta Junta de Compensación.

Base Tercera. Actuaciones que interesan

En su consecuencia, el sistema de compensación obligará a los propietarios de la unidad a:

A. A la reparcelación forzosa o a la expropiación de los terrenos de cuyos propietarios no se incorporen a la Junta de Compensación en los plazos legalmente establecidos, así como aquellos miembros que incumplan gravemente sus obligaciones conforme dispone el Art. 135 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

B. La transmisión gratuita al Municipio de Jódar, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, y en especial:

1º. Todo el suelo necesario para viales, aparcamientos, espacios libres, zonas verdes y rotacionales públicas incluidas en el ámbito del Plan Parcial.

2º. Las infraestructuras ejecutables dentro del ámbito de actuación, red de alcantarillado, abastecimiento de aguas, alumbrado público, canalizaciones de baja tensión, telecomunicaciones, etc....

3º. Igualmente, cesión al Ayuntamiento de Jódar, gratuitamente y libre de cargos, incluso los de urbanización, del suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento urbanístico del Plan Parcial.

C. La realización de las obras de urbanización consignadas en los Planes y Proyecto de Urbanización a costa de todos los propietarios del suelo, conforme a las cuotas de participación que para los mismos se establezcan por la propia aplicación de los estatutos y de los resultados acreedor/deudor en las Cuentas de Liquidación provisionales y/o definitivas.

D. La distribución de los terrenos susceptibles de edificación entre los propietarios y demás partícipes, una vez cedidos al Ayuntamiento los que legalmente se dispongan y en proporción a sus respectivas participaciones

E. A la justa distribución de beneficios y cargas entre propietarios. Para ello, una vez aprobadas estas Bases y en desarrollo de ellas, se formulará un Proyecto de Reparcelación de conformidad con el Art. 136 de la L.O.U.A., que servirá de medio de distribución de beneficios, cargas y títulos para la adjudicación de los terrenos.

Base Cuarta. Criterios de valoración

Consideraciones generales para aplicar estos criterios de valoración:

Como norma general de todos estos criterios de valoración, y en defecto de los mismos, se tomarán los que se disponen en la Ley sobre régimen del Suelo y Valoraciones y en la Ley de Expropiación Forzosa, y en cualquier caso serán interpretados a la luz de este marco Legal.

I. Las fincas aportadas:

Primero. El derecho de los propietarios y a efectos de la Letra E de la Base Tercera, será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, situadas dentro de la delimitación del polígono objeto de actuación. Será única y exclusivamente este criterio de la superficie real

de la finca, el que válidamente se computará para el establecimiento de la cuota de participación de los socios-propietarios.

Segundo. Las superficies computables se acreditarán de forma ordenada y preferente conforme a estos criterios:

Los metros cuadrados que sirvan para el cálculo del porcentaje de participación en la Junta de Compensación de los socios, y para la determinación de sus derechos y deberes, serán los que resulten de la medición real y efectiva de las fincas.

Hasta que esta medición no se lleve a cabo, los criterios que se aplicarán son los siguientes:

- Mediante los datos comprensivos de los metros cuadrados de la finca y de los datos referentes a su propiedad que disponga la certificación descriptiva-gráfica catastral.
- Mediante Nota Simple o Certificación del Registro de la Propiedad comprensiva de los metros cuadrados de la finca y de los datos referentes a su propiedad.
- Mediante los datos comprensivos de los metros cuadrados de la finca y de los datos referentes a su propiedad que consten en escritura pública que acredite la propiedad del actual dueño de la finca.

Tercero. En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o 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 resolución judicial, y de no ser aplicable esta regla, la propiedad se conceptuará de litigiosa, asumiendo el Ayuntamiento de Jódar la titularidad fiduciaria a efectos de tramitación del expediente.

Cuarto. Los criterios para valorar los derechos de los propietarios, a efectos de soportar los gastos de urbanización, se determinarán en proporción a las aportaciones de suelo, considerándose su valoración homogénea en función de sus respectivas superficies.

II. Los derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.

Primero. Los derechos reales, personales y cargas que se encuentren gravando las fincas del polígono en el momento de proceder a la ejecución del planeamiento urbanístico, se considerarán, en principio, compatibles con el mismo.

En principio, y si fuere jurídicamente posible, los propietarios de las fincas aportadas deberán liberar de las cargas y gravámenes que pesen sobre ellas, siendo de su cuenta los gastos ocasionados por la liberación.

Existiendo subrogación real de la finca resultante con respecto a la aportada, las cargas y derechos reales sobre ésta que no fueren cancelados, pero que resultaren compatibles con el planeamiento urbanístico, no se extinguirán, y, en este caso, aunque no se las mencione en el Proyecto de Compensación y adjudicación posterior de las fincas resultantes, no serán objeto de valoración y los titulares de tales derechos serán adjudicatarios, en el mismo concepto en que lo fueran anteriormente, en las parcelas gravadas, por aplicación del principio de subrogación real.

Cuando no opere la subrogación real, o aún operando, la subsistencia de derechos reales, cargas, derechos de arrendamiento o cualquier otro, resultare incompatible con el planeamiento urbanístico, el acuerdo aprobatorio de Proyecto de Compensación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente, dicho acuerdo producirá los mismos efectos que el acta de ocupación a efectos expropiatorios. La subrogación real no tendrá lugar cuando no haya exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas con las antiguas, y en el caso de que las fincas resultantes se adjudiquen proindiviso o con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad.

Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con su subsistencia, las personas a las que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía que la carga sea valorada por el Proyecto de Compensación o por dictamen pericial.

El Proyecto de Compensación fijará las indemnizaciones que hayan de percibir los titulares de cargas o derechos reales que se extingan, aplicando analógicamente los criterios fijados en las normas tributarias.

Las situaciones arrendaticias se valorarán conforme al número 3 del Artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística, teniendo especialmente en cuenta si los arrendatarios se encuentran, o no, en situación de prórroga forzosa, y en su caso, el plazo que restara de vigencia contractual.

Segundo. Los derechos reales y gravámenes compatibles con el planteamiento urbanístico y con el proyecto de compensación se mantendrán en las nuevas parcelas resultantes o en la participación indivisa que se adjudique al propietario.

Tercero. Si existiesen derechos o cargas que sean incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, de modo justificado, se fijará la indemnización que corresponda conforme a las reglas de la Ley de Expropiación Forzosa. En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidos en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación.

III. Criterio de valoración de edificaciones, obras e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

1º. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

2º. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio Proyecto con arreglo a las normas que rigen para la expropiación forzosa.

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

Base Quinta. Aportaciones de las empresas urbanizadoras

Primero. La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el presupuesto de ejecución 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 la cifra presupuestada es fija o si se hará constar cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio por la Comisión de Cuentas y ratificado por el Consejo Rector.

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 tal y como se establecen en los Estatutos.

Segundo. En cualquier caso, la adjudicación de estos suelos tendrá que corresponderse con parcelas completas y delimitadas en el proyecto de urbanización.

Base Sexta. Ejecución de las obras de urbanización

Primero. Procedimiento para contratar la ejecución de obras de urbanización o edificación:

La Asamblea General de la Junta aprobará las obras a realizar y facultará al Consejo Rector para que anuncie en un periódico de gran circulación en la provincia la obra a realizar y el presupuesto, según el Proyecto de Urbanización.

Una vez presentadas a la Asamblea General todas las ofertas que se hayan interesado a este anuncio, y previas las consideraciones oportunas que se realicen, serán votadas por la Asamblea todas las presentadas y, de las tres ofertas que reciban más cantidad de votos, quedará el Consejo Rector facultado para contratar con cualquiera de ellas archivando las restantes y haciendo constar en el libro de actas los motivos de la elección.

Si con anterioridad a la realización del Proyecto de Urbanización se hubiere 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.

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

- a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- d) La retención que cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se hay

recibido definitivamente las obras.

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

Base Séptima. Régimen económico

1. Partidas principales para sufragar los gastos.

La Junta de Compensación se nutrirá económicamente mediante las siguientes partidas:

A). Aportación inicial. Esta quedará determinada en el momento en que la Junta de Compensación confeccione el Proyecto de Urbanización en el que, entre otras contendrá, de forma aproximada, el presupuesto general para la ejecución de las obras de urbanización planes y gestiones administrativas, así como los derivados de las garantías económicas para el desarrollo de los trabajos que no podrán ser inferior en cuantía al 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar. Una vez presentado el Proyecto de Urbanización en Asamblea General se informará a cada socio de la cuantía que le corresponde aportar en función de su cuota de participación.

B) Derramas periódicas. Son aquellas que tendrán como destino sufragar los gastos de mantenimiento y conservación de la Urbanización, así como la regularización del presupuesto general para la ejecución de las obras de urbanización contenido en el Proyecto de Urbanización y otros conceptos como expropiaciones, indemnizaciones y gastos extraordinarios.

2. Forma y plazos del pago

A) Aportación inicial. Una vez conocida en Asamblea General la cuantía que cada socio deberá aportar para sufragar los gastos de urbanización esta partida deberá hacerla efectiva de una sola vez y en el plazo no superior a cuatro meses.

B) Derramas periódicas. Estas partidas serán determinadas en la Asamblea tanto en su cuantía como en la periodicidad del pago.

C) De no verificarse los pagos en los plazos establecidos anteriormente el Consejo Rector efectuará requerimiento de pago por un plazo improrrogable de quince días, a contar desde que reciba el requerimiento, debiendo además abonar la cantidad de 20 Euros en concepto de gestión de cobro y el 5% de interés anual en concepto de demora al momento del requerimiento.

Si el Socio no atendiese al requerimiento anterior, podrá optar el Consejo Rector por la reclamación Judicial de las cantidades adeudadas, el inicio de la vía de apremio, y en cualquier caso si se dieran los supuestos de la Base Octava, por solicitar el inicio del expediente de expropiación.

D) Si se procediera a pagar por el socio, una vez iniciada la vía de apremio o expediente expropiatorio conforme a las reglas establecidas en la Base Octava, deberá abonarse además la cantidad de 25 Euros en concepto de gestión de cobro, todos aquellos gastos que se hayan devengado en el procedimiento, así como un interés del 5% anual que se

aplicará a la cuantía principal.

E) Se admitirá para la efectiva compensación de estos gastos de urbanización, la entrega por parte de los propietarios de terrenos libres de cargas a favor de la Junta de Compensación por valor equivalente a dichos costes, siempre dicha cesión no origine situaciones de proindivisión en la titularidad de los terrenos cedidos.

3. Lugar del pago.

El pago de cualquiera de las Derramas Periódicas o de la Aportación Inicial establecida en el número uno de esta Base, se realizará en la cuenta corriente que la Junta de Compensación disponga en una o varias entidades bancarias para realizar estos ingresos, siendo esta la única forma válida para realizar el pago en cada momento.

Base Octava. Expropiaciones y vía de apremio

Supuestos de incumplimiento de obligaciones, que podrán dar lugar a expropiaciones de bienes y derechos.

Primero. Impago de la aportación inicial previo requerimiento efectuado de conformidad a la Base Séptima letra C, el Consejo Rector podrá iniciar, como última alternativa y siempre que no se hubiese optado por la cesión contemplada en la letra D) de la misma Base, contra el Socio moroso expediente expropiatorio.

Segundo. Si el Socio no respondiera al requerimiento efectuado en la Base Séptima letra C, en cuanto a las derramas periódicas, que causen un grave perjuicio económico a la Junta de Compensación.

Se considerará grave perjuicio económico en los siguientes supuestos:

- a) Impago de dos derramas consecutivas o tres no consecutivas, facultará, como última opción, al Consejo Rector a iniciar contra el Socio moroso expediente expropiatorio.
- b) Cualquier otro impago que la Asamblea General considere que produce un grave menoscabo económico.

Tercero. El Consejo Rector, mediante acuerdo, podrá instar al Ayuntamiento de Jódar la vía de apremio contra los socios de la Junta de Compensación ante el incumplimiento de las obligaciones legales, estatutarias o acordadas en Asamblea, sin perjuicio de optar por solicitar la aplicación de la expropiación forzosa, a tal efecto, será suficiente certificación librada por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, en la que conste el referido acuerdo, nombre y apellidos, domicilio y cantidad adeudada por el concepto que se haya devengado, y que la misma ha vencido y no ha sido abonada.

Base Novena. Adquisición y ventas de parcela

Primero. Criterios para la valoración de los inmuebles en el supuesto de ser éstos vendidos por la Junta. La Junta de Compensación para realizar la oferta de adquisición de parcelas a aquellos propietarios que no hayan suscrito la iniciativa urbanizadora, deberá proceder a valorar los mismos, por acuerdo de la Asamblea General, teniendo en cuenta las siguientes

circunstancias:

a) El valor será conforme con el de mercado, según tasación que se efectuará al efecto por perito tasador, y que no podrá incluir, como elementos para determinar tal valor los que sean consecuencia directa o indirecta de la actuación urbanística a realizar.

b) En cualquier caso el valor atribuido al bien no podrá ser superior al que resultaría de la aplicación de los criterios utilizados por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía a efectos del cálculo del Impuesto de Transmisiones patrimoniales.

Segundo. Derechos de tanteo y retracto. La asamblea general en su momento aprobará los precios de venta o alquiler de los inmuebles propiedad de la Junta, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

a) Para calcular el precio de los inmuebles que se pretendan vender, habrá de sumarse al valor de la parcela, los costes de urbanización.

b) Determinado el precio de venta y demás condiciones del contrato, se notificará a los socios para que, si conviniere a su interés y en el término de diez días, puedan ejercitar su derecho de tanteo para la adjudicación del inmueble en el mismo precio y condiciones.

c) En el caso de que dos o más socios ejerciten el derecho de tanteo, se les notificará tal circunstancia para que, en un nuevo plazo de diez días, mejoren el precio de tanteo a cuyo efecto presentarán su oferta en sobre cerrado, al Consejo Rector que la adjudicará al mejor postor.

d) En el caso de no ejercitarse el derecho de tanteo y Retracto por ninguno de los socios, quedará facultado el Consejo Rector para la venta de las parcelas interesadas por el medio que estime oportuno.

Base Décima. Proyecto de Reparcelación

De acuerdo con los criterios establecidos en estas Bases y lo establecido en la L.O.U.A., la Junta formulará un Proyecto de Reparcelación que contendrá las determinaciones siguientes:

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

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

c) Localización de los terrenos dotacionales de cesión obligatoria.

d) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas,

directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

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

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

g) Relación de titulares de las fincas integrantes del S.A.U.R. C.

h) Carga de financiación de cada una de las parcelas adjudicadas.

El Proyecto de Reparcelación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Asamblea General, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros, que, a su vez, representen los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así aprobado se someterá a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, la Junta de Compensación procederá a otorgar escritura pública con las solemnidades y requisitos legales y con el contenido exigido por el Artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según la Unidad de Ejecución que se ejecuta. El propio acuerdo producirá la cesión de las fincas resultantes en que se haya localizado el derecho porcentual del Ayuntamiento al aprovechamiento medio del sector. La adjudicación de fincas y cesión de terrenos al Ayuntamiento, se formalizará en escritura pública o documento administrativo dentro de un plazo no superior a tres meses desde la recepción definitiva por la Junta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base Undécima. Momento de edificación de los terrenos

No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que la Junta de Compensación, o el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal conforme a lo prevenido en la L.O.U.A. y el la legislación de Régimen Local.

Base Duodécima. Adjudicación de las fincas resultantes

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, con los requisitos y las solemnidades que interesa el Art. 172 del Reglamento de Gestión Urbanística y L.O.U.A. Será el momento en el que se proceda a la inscripción en el registro de la propiedad de las fincas resultantes determinando en este acto las rectificaciones que correspondan en cuanto a titularidades, cabidas y demás conceptos afines, tendentes a adaptar la realidad física y la jurídica, haciéndose éste entre los miembros de la Junta, en proporción a las participaciones respectivas.

Base Decimotercera. Conservación de la urbanización

Hasta el momento de la cesión de las obras de urbanización al Ayuntamiento, y a aquel en que la Junta de Compensación se disuelva o convierta en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, de conformidad con las previsiones del Art. 111 de la L.O.U.A. y del Art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, la propia Junta tendrá a su cargo el mantenimiento de la urbanización, repercutiéndose sus costes entre los propietarios de parcelas, en función de su cuota de participación en la Junta, excepto los servicios que puedan ser medidos por contador o aforo que lo serán en proporción al consumo y gasto habido. La conservación la llevará a cabo hasta el momento de la recepción municipal, conforme dispone el Art. 153 y siguientes de la L.O.U.A.

El impago de las cuotas de conservación dará derecho a la Junta a interesar del Ayuntamiento su cobro en vía de apremio administrativo.

Base Decimocuarta. Responsabilidad de la Junta de Compensación

La Junta de Compensación será directamente responsable ante el Ayuntamiento de la urbanización completa de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación, tanto en lo que respecta a las características técnicas como en lo referente a los plazos de ejecución. En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la reparcelación forzosa y la vía de apremio; y en el caso de que se hubiera cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en la L.O.U.A., si bien la Junta podrá repercutir el importe de las multas, cuando alguno de sus miembros hubiera intervenido de forma directa en la comisión de la infracción. Cuando la anomalía o infracción hubiese sido comedia por el agente urbanizador, las responsabilidades se transfieren a dicha empresa. La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir por la actuación de aquella.

Base Decimoquinta. Valoración de las fincas resultantes

La valoración de las parcelas resultantes se efectuará en función de unidades de aprovechamiento y a tal efecto el Proyecto de Reparcelación deberá establecer los correspondientes coeficientes de homogeneización que proceden (de situación, uso, tipologías, posibilidad de edificación en el tiempo, grado de urbanización existente, etc...). La asignación de coeficientes deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

El total de unidades de aprovechamiento se distribuirá entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas. A cada miembro se le adjudicarán parcelas que incorporen unidades de actuación en cuantía equivalente a la que tiene derecho. La adjudicación se hará según los criterios establecidos en el ordenamiento urbanístico.

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

Los titulares de cuotas de participación que no alcanzaran el mínimo necesario para obtener una finca adjudicable resultante se agruparán para que se les adjudique una en proindiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario.

En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación en metálico

entre los propietarios, valorándose el precio medio de los solares resultantes, en un estudio técnico de valoraciones, resultantes, en un estudio técnico de valoraciones, referido al aprovechamiento concreto recibido en exceso o debajo de percibir en especie. Estas compensaciones económicas, se reflejarán así mismo, en el Proyecto de Reparcelación.

Base Decimosexta. Disolución y transformación

Primero. Una vez finalizadas las obras de urbanización ejecutadas todas las obligaciones establecidas en el Plan y desarrollado correspondiente Proyecto de Urbanización, se formalizará la cesión definitiva de la urbanización al Ayuntamiento, disolviéndose acto seguido la Junta de Compensación que pasará a convertirse en una Entidad Urbanística de Conservación.

Disposición Adicional

La norma imperativa que regirá la actuación de la futura Junta de Compensación a constituir, serán estas Bases de Actuación y Estatutos. Con carácter supletorio, regirá lo dispuesto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley del Suelo 6/1998, de 13 de abril, el R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, la vigente Ley de Sociedades Anónimas, y el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

ESTATUTOS DEL S.A.U.R. C "EL CANÓNIGO"
DE LAS PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JÓDAR

Índice

Título Primero

Capítulo I. Disposiciones Generales.

- Artículo 1. Denominación, naturaleza, personalidad jurídica y régimen.
- Artículo 2. Ámbito territorial.
- Artículo 3. Objeto y fines.
- Artículo 4. Duración.
- Artículo 5. Domicilio.
- Artículo 6. Control municipal de la actuación.

Capítulo II. Socios y Constitución de la Junta de Compensación.

- Artículo 7. Composición de la Junta de Compensación.
- Artículo 9. Adhesión de los socios.
- Artículo 10. Asamblea Constituyente.
- Artículo 11. Cuotas sociales.
- Artículo 12. Terrenos con situaciones arrendaticias y titularidades especiales.
- Artículo 13. Transmisión de bienes y derechos.

Capítulo III. Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta.

- Artículo 14. Derechos de los socios.
- Artículo 15. Obligaciones de los socios.

Capítulo IV. Órganos de Gobierno y Administración.

- Artículo 16. Órganos sociales de la junta.
- Artículo 17. Composición, funcionamiento y facultades de la Asamblea General.
- Artículo 18. Clases de asamblea general.
- Artículo 19. Asamblea general ordinaria.
- Artículo 20. Asamblea general extraordinaria.
- Artículo 21. Formalidades.
- Artículo 22. Convocatoria.
- Artículo 23. Constitución.
- Artículo 24. Régimen del desarrollo de las asambleas.
- Artículo 25. Actas y certificaciones.
- Artículo 26. Consejo Rector. Composición.
- Artículo 27. Competencia del Consejo Rector.
- Artículo 28. Duración del cargo.
- Artículo 29. Régimen de sesiones.
- Artículo 30. Actas y certificaciones.
- Artículo 31. Presidente. Facultades del Presidente.
- Artículo 32. Secretario. Facultades del Secretario.
- Artículo 33. Comisión ejecutiva. Composición.
- Artículo 34. Funcionamiento.
- Artículo 35. Facultades.
- Artículo 36. Comisión de cuentas. Composición.
- Artículo 37. Funcionamiento.
- Artículo 38. Facultades de la Comisión de Cuentas.
- Artículo 39. Facultades del Tesorero.

Capítulo V. Procedimiento electoral

- Artículo 40. Presentación de Candidaturas.
- Artículo 41. Número de miembros de las Candidaturas y cargos a los que son candidatos.
- Artículo 42. Publicación de Candidaturas.
- Artículo 43. Constitución de la mesa electoral.
- Artículo 44. Acta electoral.
- Artículo 45. Recuento de votos y proclamación de Candidatura ganadora. Artículo 46. Firma del acta y declaración de miembros del Consejo Rector.

Título Segundo. Régimen económico de la Junta de Compensación

Capítulo Primero. Ingresos

Artículo 47. Medios económicos.

Artículo 48. Abono de las derramas o cuotas.

Capítulo Segundo. Gastos

Artículo 49. Gastos de la Junta de Compensación.

Artículo 50. Gastos de los miembros del Consejo Rector.

Título Tercero. Régimen interno

Capítulo Primero

Artículo 51. Modificación de los Estatutos.

Artículo 52. Ejecutividad.

Artículo 53. Recursos.

Artículo 54. Ejercicio de acciones.

Capítulo Segundo. Disolución y liquidación de la Junta de Compensación

Artículo 55. Disolución.

Artículo 56. Liquidación.

Artículo 57. Destino del patrimonio común.

ESTATUTOS DEL S.A.U.R. C "EL CANÓNIGO"
DE LAS PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JÓDAR

Título Primero

Capítulo I. Disposiciones Generales

Artículo 1. Denominación, naturaleza, personalidad jurídica y régimen.

1. Con la denominación de Junta de Compensación del S.A.U.R. C "El Canónigo" de las Plan General de Ordenación Urbana de Jódar se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa y personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines.

2. La Junta se rige por lo dispuesto en los presentes Estatutos y por las Bases de Actuación que los complementan y, en lo no dispuesto en estas normas estatutarias, por lo establecido en la legislación urbanística estatal, y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como por las demás normas legales que le fueran de aplicación.

Artículo 2. Ámbito territorial.

1. Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación el S.A.U.R. C, sito en el paraje denominado "El Canónigo" delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Jódar, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén el 12 de abril de 1994 (B.O.P. 14/5/94), así como por las Modificaciones Puntuales números 2 y 4, aprobadas en fechas 1 de octubre de 1998 y 10 de diciembre de 2003, respectivamente.

2. El S.A.R.C. C tiene una extensión superficial de 134.174 metros cuadrados aproximadamente.

3. La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de la unidad de actuación que se incorporen voluntariamente a la misma, y por los propietarios de terrenos exteriores a la unidad de actuación necesarios para su realización.

Artículo 3. Objeto y fines.

1. Es objeto primordial de la Junta el cumplimiento de los deberes de urbanización del sector, la cesión al Ayuntamiento de Jódar de los terrenos dotacionales y correspondientes al exceso de aprovechamiento real no susceptible de adquisición privada, y la equidistribución entre los propietarios integrados en la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta.

2. Para la consecución del objetivo primordial, se asignan a la Junta el cumplimiento de los siguientes fines:

A) Interesar del órgano urbanístico actuante la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación y su ulterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

B) Gestionar, elaborar o encargar a los técnicos competentes la redacción de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación hasta su aprobación y plena validez jurídica.

C) Adquisición, posesión, venta, gravamen de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando, en este caso, en calidad de beneficiaria de la expropiación. Tramitación de las actuaciones precisas para la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen a la misma en tiempo oportuno, como respecto de los incorporados que incumplan sus obligaciones; y para el cobro, en vía de apremio administrativo, de las cantidades adeudadas a la Junta por los asociados, así como solicitar al órgano actuante el ejercicio de la reparcelación forzosa.

La Junta de Compensación podrá solicitar al órgano actuante el ejercicio de la reparcelación forzosa o la expropiación, según proceda, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que contemplen las Bases de Actuación.

En los supuestos contemplados en el apartado anterior, el recurso a la expropiación deberá ejercitarse como última opción por la Junta de Compensación.

En estos supuestos, los terrenos expropiados serán adjudicados a la Junta de Compensación, que como beneficiaria podrá hacer el uso que a su derecho convenga.

D) Ejecutar los Proyectos de Urbanización hasta la recepción de las obras por el Ayuntamiento y ceder a este como Administración actuante, gratuitamente, libres de cargas y en perfecto estado los terrenos de cesión obligatoria.

E) Repartir equitativamente los beneficios y cargas de la unidad de actuación.

F) Adquisición, posesión, venta, gravamen y cualesquiera otros actos de dominio o administración, de los terrenos aportados a la Junta de compensación por los propietarios incorporados a la misma, actuando en calidad de fiduciaria de los socios propietarios.

G) Instar al Ayuntamiento de Jódar la aplicación de la vía de apremio para el cobro de las derramas no satisfechas por los propietarios de terrenos incluidos en la Junta de Compensación.

H) Cesión al Ayuntamiento de Jódar de los terrenos dotacionales, así como los terrenos de uso y dominio público ya urbanizados.

I) Adjudicación de las parcelas resultantes de la urbanización a los miembros incorporados a la Junta y, en la proporción correspondiente, al Ayuntamiento de Jódar en la forma que se determine en el Proyecto de Reparcelación.

J) Formalización de operaciones de crédito, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos aportados, y con emisión títulos, en las condiciones establecidas en el Art. 154 de la Ley Hipotecaria.

K) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.

L) Mantener y gestionar todos los servicios y elementos comunes existentes en la Urbanización, así como asumir como propios todos los fines, derechos y obligaciones de la comunidad de propietarios preexistente.

M) Gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta, ante cualesquiera personas, autoridades y organismos de las Administraciones estatal, autonómica y local, así como ante los Jueces y Tribunales de cualquier grado y orden jurisdiccional.

N) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos en el Art. 137 de la L.O.U.A.

Ñ) Prestar las garantías económicas para el desarrollo de los trabajos que no podrán ser inferior en cuantía al 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

O) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, en base a la legislación vigente.

Artículo 4. Duración.

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de los fines de la misma, y no podrá disolverse sin aprobación del Ayuntamiento de Jódar, en los términos estatutariamente establecidos. La Junta estará habilitada para comenzar sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. La duración será hasta que sean recepcionadas las obras de urbanización conforme dispone el Art. 154 de la L.O.U.A.

Artículo 5. Domicilio.

La Junta tendrá su domicilio social en la ciudad de Jódar, en la calle Luis Carvajal, número 30, bajo. Dicho domicilio social podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea, debiendo ser notificado al Ayuntamiento para su posterior anotación en el Registro de Entidades Urbanísticas.

Artículo 6. Control municipal de la actuación.

Actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Jódar.

Se informará puntualmente al Ayuntamiento de las modificaciones de Estatutos y de los acuerdos que adopte la Junta General, y se exigirá del Ayuntamiento que gestione y resuelva con celeridad las peticiones formuladas por la Junta de Compensación.

En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:

1) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de compensación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma, y dar audiencia de las alegaciones de estos a los promotores, para su contestación.

2) Aprobar los Estatutos, Bases de Actuación y las modificaciones que con respecto a ellos

se acuerden por la Junta.

- 3) Designar representante en la Junta de Compensación.
- 4) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras para su inscripción.
- 5) El ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ellos o que incumplan sus obligaciones, en los casos en los que estos Estatutos o las Bases prevean la expropiación, en caso de incumplimiento, y siempre que los propietarios lo soliciten expresamente por preferirlo a la reparcelación forzosa.
- 6) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
- 7) Resolución de los Recursos de Alzada contra acuerdos de la Junta.
- 8) Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación.
- 9) Instrucción y asesoramiento de la política urbanística municipal y advertir, en el supuesto en los que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, tutelando a la Junta en cuanto fuese necesario.
- 10) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Capítulo II. Socios y Constitución de la Junta de Compensación

Artículo 7. Composición de la Junta de Compensación.

- 1) Formarán parte de la Junta de Compensación las personas físicas o jurídicas o entidades propietarias de los terrenos, que se encuentren dentro del ámbito de actuación de la Junta, que se incorporen voluntariamente a ella, en los plazos y condiciones legales y no hayan sido excluidos de la misma con arreglo a la Ley y a los presentes Estatutos.
- 2) Las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos exteriores a la unidad de actuación necesarios para la ejecución del Plan Especial o Proyecto de Urbanización.
- 3) También podrán formar parte de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización, en las condiciones que estén establecidas. La incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General adoptado por mayoría simple de cuotas asistentes, en dicho acuerdo se determinarán las condiciones de la incorporación establecidas en las Bases de Actuación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión en la forma y cuantía que se determine por la Junta de Compensación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física. En caso de que como contrapartida de las obligaciones con la empresa urbanizadora se acordase la adjudicación a la misma de fincas, se valorarán éstas por remisión a los precios de mercado, aplicándole a éste la diferencia del coste que la empresa urbanizadora ha de sufragar en proporción a la cuota de participación que tenga

asignada la finca que se le pretenda adjudicar.

4) Las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en el Polígono de Actuación ya tenga carácter demanial o patrimonial.

5) El Ilustrísimo Ayuntamiento de Jódar.

Artículo 8. Socios.

No existen diferencias entre los socios, cualquiera que sea el momento en que los mismos se adhieran a la Junta, tienen todos ellos los mismos derechos y obligaciones en proporción a sus cuotas.

Los copropietarios designarán por mayoría un representante ante la Junta, en plazo de quince días a partir de que sean requeridos. Caso de que no efectúen la elección el representante será elegido por la Administración entre ellos pudiendo variar el representante si posteriormente lo acordaran por mayoría.

Artículo 9. Adhesión de los socios.

Los socios podrán incorporarse a la Junta en los siguientes momentos y en la forma que se detalla:

1) Los propietarios, no promotores, de la Junta podrán incorporarse a ella durante el plazo de información pública o en su defecto en el plazo de un mes, a partir de la notificación, por el Ilmo. Ayuntamiento de Jódar, del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases que regulan a esta Junta de Compensación, notificación que se les hará personalmente, además de publicarse en el «Boletín Oficial» de la provincia.

2) La incorporación se solicitará por escrito dirigido al Ilmo. Ayuntamiento de Jódar, así como a la Junta de Compensación, haciendo constar expresamente su propósito de integrarse en la Junta de Compensación y la aceptación de las Bases y Estatutos en estado de aprobación o aprobados definitivamente, dependiendo el momento. En el momento de solicitar su incorporación, y respecto a su participación en los costes de urbanización que les sean imputables, deberán optar entre su abono en metálico, o mediante la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes, siempre que esta cesión no produzca situaciones de proindivisión de los terrenos cedidos.

3) La Junta de Compensación podrá realizar, a todos aquellos propietarios que no hayan suscrito la iniciativa, oferta de adquisición de los terrenos de su propiedad, a precio de mercado, y sin que en dicha valoración pueda incluirse el aumento de valor que los mismos puedan experimentar como consecuencia de la actuación urbanística a realizar.

4) Para que la incorporación surta efecto, será preciso que los propietarios adheridos, depositen en el plazo de un mes desde que se les requiera por la Junta, y a su disposición, las cantidades necesarias correspondiente a gastos ya realizados y de previsión inmediata en proporción, que no podrán ser superiores a las ya satisfechas por los promotores.

5) Los cotitulares de bienes o derechos, designarán una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente

frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. En caso de que no efectúen la elección y hasta tanto la realicen, la Junta entenderá que es representante el propietario de la cuota mayor, y en caso de igualdad de cuotas, a cualquiera de ellos, a elección de la propia Junta.

6) En el supuesto de que alguno de los bienes o derechos pertenezcan a menores de edad o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

7) A los propietarios no adheridos se procederá a expropiarles sus terrenos en beneficio de la Junta.

8) Los propietarios no adheridos podrán solicitar la expropiación forzosa de sus terrenos, y si no lo hicieren quedarán sujetos a reparcelación forzosa.

Artículo 10. Asamblea Constituyente.

La Asamblea constituyente de la Junta de Compensación se efectuará, previa convocatoria a todos los propietarios conocidos de la unidad de actuación, debiéndose tomar acuerdo de constitución con el voto favorable, por los propietarios presentes, que representen el 50% de la superficie de la unidad.

Actuarán como Presidente y Secretario aquellas personas que lo sean en ese momento de la Comunidad de Propietarios de la unidad de actuación, que será disuelta en el mismo acto por la Junta de Compensación.

El Secretario levantará Acta de la sesión que deberá ser aprobada en la misma asamblea.

En el acta se hará constar:

1. Relación de Propietarios: nombre, apellidos, domicilio, finca/s y derecho/s reales de los que sean titulares, y cuotas asignadas provisionalmente que representan.

Quienes de ellos están presentes o representados, éstos necesariamente, mediante poder notarial.

2. Continuidad en sus cargos de los miembros de la Junta Directiva de la Comunidad hasta tanto se complete el procedimiento electoral descrito en estos Estatutos.

3. Acuerdo y aprobación de constitución de la Junta de Compensación con el porcentaje de cuotas que han votado a favor o en contra.

4. Declaración del inicio del procedimiento electoral y fijación de fecha de las elecciones, de conformidad con estos Estatutos

5. El Acta se elevará a Escritura Pública.

6. Incorporación del Ayuntamiento: El Ayuntamiento designará a la persona que lo represente en la Junta, como Administración actuante, el cual se incorporará a la misma, como vocal y llevará a cabo las labores de control y fiscalización correspondiente al

Ayuntamiento.

Los interesados que no otorguen escritura, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, en el plazo de veinte días, a contar desde el día siguiente a la Asamblea Constituyente.

Copia autorizada de la escritura de constitución y de las adhesiones se trasladará al Ilmo. Ayuntamiento de Jódar, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y procederá a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas de Colaboración.

Artículo 11. Cuotas sociales.

1. La participación de los socios en los derechos y obligaciones, en los pagos y en el ejercicio de voto, así como la determinación de las parcelas resultantes de la ordenación que serán adjudicadas a cada uno de aquéllos, individualmente o en régimen de copropiedad, vendrán definidas por la cuota que a cada uno corresponda.

2. Para fijar las respectivas cuotas se tendrá en cuenta la superficie de cada una de las fincas del polígono de la unidad de ejecución en relación con la totalidad de la superficie del mismo.

3. La superficie computable que se tendrá en cuenta, será la que resulte de la medición real y efectiva de las fincas. Hasta tanto la medición mencionada anteriormente se lleve a cabo, los datos referentes a superficie de la finca que se tendrán en cuenta serán los que se contengan en la Certificación Catastral, y supletoriamente por el contenido de las escrituras de compra o certificación registral.

4. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física de la finca, se tendrá en cuenta la realidad física.

5. No obstante, la Junta de Compensación podrá, modificar 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 tres por ciento (3%).

6. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, ésta salvo que sea incompatible con el planeamiento, se trasladará a la finca que le sea atribuida al propietario cuya propiedad esté gravada. Y en el supuesto de no declararse alguna carga o gravamen, o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de las parcelas que le correspondan lo que resulte por las cargas omitidas.

7. El valor de los demás bienes y derechos, distintos del suelo, afectados por el Proyecto de Reparcelación, tales como edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones existentes, no influirá en la participación de los socios y se determinará, a efectos de la compensación subsiguiente, por convenio con los interesados, y en su defecto, por aplicación de los, dispuesto en la legislación de Expropiación Forzosa.

8. En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras,

en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada. Podrá la Junta en el Proyecto de Urbanización reservarse terrenos para abonar los gastos de urbanización.

Artículo 12. Terrenos con situaciones arrendaticias y titularidades especiales.

1. Si la Junta libera los arrendamientos existentes sobre una finca, la cuota del propietario se reducirá en el equivalente al importe invertido por la Junta en la redención de la carga salvo que el propietario reembolse el importe invertido por la Junta, o haya iniciado el correspondiente procedimiento para la resolución del contrato.

2. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados formarán parte de la Junta sus representantes legales, y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil. Si se compensare en metálico a los menores o incapacitados, se dará el destino señalado en la legislación civil.

3. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto señale la Junta, será nombrado por ésta con aprobación municipal.

4. En el caso de que alguna finca pertenezca en propiedad a una persona teniendo cualquier otro derecho real limitativo de dominio sobre la misma, o en el caso de la existencia de arrendamiento, la cualidad de socio corresponderá al propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente.

Artículo 13. Transmisión de bienes y derechos

1. La incorporación de los propietarios a la Junta no implica la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles, actuando aquella como fiduciaria con poder de disposición. En el registro de la propiedad se indicará por nota marginal la inclusión de las fincas en la Unidad de Ejecución.

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

a) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de transmisión, a los efectos de la necesaria constancia.

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

c) La condición de socio es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

Capítulo III. Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta

Artículo 14. Derechos de los socios.

Serán derechos de los socios en la Junta de Compensación:

- A) Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad aportadas, con las limitaciones derivadas de la afección de aquellas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y de los actos de disposición o administración efectuados por la Junta en ejercicio de sus facultades fiduciarias.
- B) Participar en el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, y en el patrimonio resultante de la liquidación, en proporción a sus respectivas cuotas.
- C) Asistir, por sí o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto con arreglo a la proporcionalidad derivada de su cuota de participación, así como exponer sus opiniones, proposiciones y sugerencias.
- D) Elegir, en cuanto a su participación en los costes de urbanización que les sean imputables, entre su abono en metálico, o mediante la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes, siempre que esta cesión no produzca situaciones de proindivisión de los terrenos cedidos.
- E) Conocer las actuaciones de los órganos de gobierno de la Junta mediante los informes y cuentas rendidos por éstos ante la Asamblea General.
- F) Recurrir los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General y Consejo Rector, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- G) Participar, como elector y candidato, en su caso, en la designación de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.
- H) Subrogar al adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor para con la Junta de Compensación.
- I) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- J) Cuantos derechos le correspondan por Ley, por lo dispuesto en los presentes estatutos y en las disposiciones legales vigentes.

Artículo 15. Obligaciones de los socios.

1. Los socios de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- A) Entregar a la Junta de Compensación, en el plazo de veinte días a contar de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de la titularidad de sus fincas, certificación descriptiva-gráfica catastral, así como copia justificativa de los arrendamientos, servidumbres o cargas que les graven.

Cuando el socio no atienda a la obligación referida, será promovido por la Junta, siendo de cargo del socio los gastos originados, tendiendo además que abonar la cantidad de 20

Euros en concepto de gestión de verificación registral.

B) Cumplir los acuerdos adoptados por la asamblea general y el Consejo Rector, y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos que crea conveniente formular.

C) Designar un domicilio a efectos de notificaciones y notificar a la Junta las variaciones que se produzcan, para constancia de la Secretaría de la Junta.

D) Abonar los pagos o derramas en los plazos que se establezcan, aprobados por la asamblea siempre proporcional a la cuantía de sus participaciones, incluyendo entre estas partidas los gastos derivados de la formalización de garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán en ningún caso ser inferiores al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

E) Regularizar, si fuera necesario, la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos aportados a la Junta de Compensación.

F) En los casos de proindivisión, designar al propietario que ostente la representación de los demás comuneros.

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

H) Notificar a la Junta con quince días de antelación el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.

2. Los derechos de los socios podrán ser ejercidos personalmente o por medio de representantes designados al efecto.

3. En la enajenación parcial o total de los terrenos propiedad de socios de la Junta aportados a la misma, deberán notificarlo al Consejo Rector, indicando el nombre y dirección del adquirente.

Se hará constar en la escritura de venta que el comprador conoce existencia de la Junta de Compensación y que el terreno se halla al corriente de pago de las obligaciones con la misma, probándolo mediante incorporación de certificado favorable emitido por la Secretaría.

Capítulo IV. Órganos de Gobierno y Administración

Artículo 16. Órganos sociales de la junta.

Los órganos sociales de la Junta de Compensación serán: la Asamblea General, el Presidente, el Secretario, el Consejo Rector, la Comisión Ejecutiva y la Comisión de Cuentas.

Artículo 17. Composición, funcionamiento y facultades de la Asamblea General.

La asamblea general es el órgano supremo de la Junta de Compensación. En ella podrán participar todos los socios de la misma, y el representante del Ilmo. Ayuntamiento de Jódar, adoptándose acuerdos solamente sobre el orden del día previamente propuesto en la

convocatoria.

Artículo 18. Clases de asamblea general.

Las asambleas generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Artículo 19. Asamblea general ordinaria.

La asamblea general ordinaria se reunirá, por lo menos, dos veces al año; una, dentro de los dos primeros meses de cada ejercicio que coincidirá con el año natural-, para aprobar la Memoria, Cuentas y Balances, así como el presupuesto para el año en curso, en la que se informará sobre toda la gestión llevada a cabo por los órganos de gobierno que componen la Junta de Compensación; la segunda será celebrada dentro del segundo semestre del año natural, tendrá carácter deliberante y en la que se informará a los socios de todo lo actuado por los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.

Artículo 20. Asamblea general extraordinaria.

1. Toda reunión de la asamblea general que no sea de las señaladas en el artículo anterior será asamblea general extraordinaria.

2. La asamblea general extraordinaria se reunirá cuando el Presidente o el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten a dicho Consejo socios que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

Artículo 21. Formalidades.

La Asamblea General, Ordinaria y Extraordinaria, se llevarán a cabo mediante las siguientes formalidades:

1. Estará bajo la dirección del Presidente de la Junta.

2. De todo lo en ella actuado, se levantará Acta por el Secretario.

3. Sólo se tratarán los temas que se hayan marcado en el Orden de día de la convocatoria, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en aquella, por ello el Presidente tiene facultad para vetar a quien los proponga.

4. Serán Presidente y Secretario en las Asambleas los que sean del Consejo Rector.

Artículo 22. Convocatoria.

1. Las Asambleas, ordinarias o extraordinarias, serán convocadas por el Presidente, mediante comunicación fehaciente remitida a todos los socios al domicilio que conste en los archivos de la Junta, con quince días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha de celebración.

2. La celebración de la Asamblea general Extraordinaria a petición del 50% de socios habrá de ser convocada, entre los quince y treinta días siguientes a dicha solicitud.

3. Toda convocatoria de Asamblea General indicará lugar, día y hora de la reunión, así como, debidamente detallados para no inducir a error, los asuntos del orden del día.

4. La Asamblea general, en la que se sometan a deliberación y/o aprobación de gastos, ingresos, cuentas, informes de censores, memorias, derramas, proyectos o presupuestos, exige que estén los mismos a disposición del socio durante las horas de oficina en el local social los diez días hábiles anteriores a la asamblea, para que sean examinados, siendo de cargo del socio el fotocopiado de aquello que le interesara, todo ello será puesto de manifiesto en la convocatoria de la Asamblea.

Artículo 23. Constitución.

1. La asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, socios que representen, al menos el 60 por 100 de las cuotas.

2. Se entenderá válidamente constituida la asamblea general en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida media hora más tarde desde la primera.

Artículo 24. Régimen del desarrollo de las asambleas.

1. El Presidente de la Junta de Compensación, presidirá la Asamblea General y dirigirá el debate.

2. El Secretario se encargará de redactar el Acta de la Asamblea.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas presentes o representadas.

4. Los acuerdos de modificación de los presentes Estatutos y de las Bases de Actuación, señalamiento y rectificación de cuotas, fijación de aportaciones extraordinarias, propuesta de modificación de los planes y de aprobación de proyectos, sustitución de los miembros del Consejo Rector antes del vencimiento de su mandato, requerirán el voto favorable de miembros, que representen el sesenta por ciento (60%) de las cuotas de participación.

5. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutados siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Artículo 25. Actas y certificaciones.

1. De cada reunión de la Asamblea General, el Secretario levantará acta que será enviada a todos los socios. Si algún socio no la recibe en los treinta días siguientes a la asamblea, deberá solicitar al Consejo Rector certificación de la misma.

2. Las actas se transcribirán al Libro de Actas, debidamente firmadas y diligenciadas por el Presidente y el Secretario.

3. Cualquier socio podrá pedir al Secretario, que con el visto bueno del Presidente, expida certificaciones de cualquier acta, los gastos que se generen por esta gestión serán

sufragados por el socio petionario.

Artículo 26. Consejo Rector. Composición.

1. El Consejo Rector estará por un mínimo de 9 y un máximo de 12 miembros, siendo miembros de pleno derecho de la misma los vocales de la Comisión Ejecutiva y la Comisión de Cuentas, el Presidente, Tesorero y Secretario, así como las personas que, según lo establecido en el artículo 43 hayan resultado elegidas para este órgano.

2. Formará parte del Consejo Rector, como vocal, el representante del Ayuntamiento de Jódar, el cual además podrá, si es de su interés como propietario de cuotas, votar en la elección de vocales.

3. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otras circunstancias.

Artículo 27. Competencia del Consejo Rector.

1. Corresponden al Consejo Rector la coordinación y ejecución, con las más amplias facultades, de los acuerdos y actividades celebrados tanto por la Comisión Ejecutiva como por la Comisión de Cuentas, pudiendo para ello suscribir los documentos necesarios y otorgar toda clase de poderes a su Presidente, incluso para comprar o vender bienes inmuebles.

2. La proposición de acuerdos a la Asamblea General.

3. La ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.

4. El nombramiento y separación del personal contratado, y señalamiento de su régimen de trabajo.

5. Instar, en los casos previstos en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación, la iniciación de la vía de apremio, el inicio de expediente de expropiación o la incoación de demandas en reclamación de derramas periódicas impagadas.

6. Redactar las normas de funcionamiento y asistencia a la Asamblea General, Consejo Rector, Comisión Ejecutiva y Comisión Económica.

Artículo 28. Duración del cargo.

1. Vencido el plazo de nombramiento y hasta que se designe por la Asamblea General sustituto o se proceda a la reelección, se entenderá automáticamente prorrogada la vigencia del cargo o cargos vencidos.

2. En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más componentes del Consejo Rector, el propio Consejo Rector podrá designar entre los socios a quienes hayan de sustituirles hasta la celebración de la primera Asamblea General.

3. La modificación de cargos se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 29. Régimen de sesiones.

1. El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente o a petición de cuatro de sus miembros, previa convocatoria con un mínimo de una semana de antelación, y una vez al mes, en todo caso.

2. La sesión será válida cuando concurran a la reunión, al menos cuatro de sus miembros, dos de la Comisión Ejecutiva y dos de la Comisión de Cuentas, y siempre el Presidente, Secretario y Tesorero o personas que los sustituyan.

3. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos de los vocales presentes. En caso de empate el voto del Presidente tendrá carácter dirimente, y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

Artículo 30. Actas y certificaciones.

De cada sesión del Consejo se levantará acta por el Secretario, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión o en la siguiente.

Las actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y Secretario.

A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas, siendo los gastos que se devenguen de cargo del peticionario.

Artículo 31. Presidente. Facultades del Presidente.

Son facultades del Presidente:

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

2. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

3. Autorizar las actas y las certificaciones de las asambleas y del consejo, y cuantos documentos lo requieran.

4. Ejercer cualesquiera actividades bancarias mancomunadamente con el Tesorero, que exija el funcionamiento de la Junta, tales como:

- Abrir, seguir, y cancelar cuentas corrientes y de crédito.

- Ingresar o retirar cantidades de las mismas.

- Pagar y cobrar intereses y comisiones.
 - Disponer libremente de cantidades con cargo a ellas, firmando los cheques, talones y resguardos oportunos y ordenara transferencias y pagos con cargo a las expresadas cuentas.
 - Solicitar avales para garantía de las obras de urbanización y firmar los documentos necesarios para su formalización.
 - Librar, girar, aceptar, endosar y negociar letras de cambio, pagarés, cheques y demás documentos de cambio o crédito y protestarlos por falta de pago.
5. Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
6. Nombrar de entre los miembros del Consejo Rector a quien deba de sustituirlo en casos de enfermedad o imposibilidad para el desempeño de sus funciones, sin que tal nombramiento pueda recaer en quienes ostenten los cargos de Tesorero o Secretario.

Artículo 32. Secretario. Facultades del Secretario.

Son facultades del Secretario:

1. Levantar acta de las sesiones, transcribiéndolas en el Libro de Actas correspondiente.
2. Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.
3. Llevar un Libro Registro en el que se relacione los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
4. Notificar a todos los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
5. Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.
6. Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
7. Nombrar de entre los miembros del Consejo Rector a quien deba sustituirlo en casos de enfermedad o imposibilidad para el desempeño de sus funciones, sin que tal nombramiento pueda recaer en quienes ostenten los cargos de Presidente, Tesorero o persona designada por el Presidente para sustituirlo.

Artículo 33. Comisión ejecutiva. Composición.

La Comisión Ejecutiva estará compuesta por tres vocales elegidos por la Asamblea General, el Presidente y el Secretario.

Artículo 34. Funcionamiento.

Dicha Comisión se reunirá, siempre que se haya celebrado Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, en el plazo no superior a una semana desde la fecha en que aquella tuvo lugar, para proceder a la coordinación, gestión y ejecución de los acuerdos y asuntos tratados en la Asamblea.

La Comisión Ejecutiva se reunirá siempre que el Presidente o Secretario de la Junta de Compensación así les requiera.

Con la periodicidad de una vez cada dos meses, comunicarán al Consejo Rector el procedimiento llevado a cabo para el diligente cumplimiento de sus funciones.

Artículo 35. Facultades.

La Comisión Ejecutiva tiene como misión principal ejecutar los acuerdos establecidos por la Asamblea General, así como velar por el exacto cumplimiento de los mismos.

Artículo 36. Comisión de cuentas. Composición.

La comisión de cuentas estará compuesta por tres vocales, de los cuales uno de ellos tendrá el cargo de Tesorero y el Secretario.

Artículo 37. Funcionamiento.

La comisión de cuentas se reunirá una vez al mes para tratar temas de su competencia. Asimismo, se reunirá cuando así lo requiera el Presidente o Secretario.

Una vez cada dos meses, comunicará al Consejo Rector rendición de cuentas.

Artículo 38. Facultades de la Comisión de Cuentas.

Las facultades de esta comisión versan en el terreno el régimen económico de la Junta de Compensación, de tal forma que ella es la encargada de gestionar y administrar todos los gastos e ingresos que se generen por la actividad de la Junta, llevará el control en la contabilidad, ya que ésta puede ser encomendada, con la aprobación de la Junta, al cuerpo técnico.

Artículo 39. Facultades del Tesorero.

Las facultades del Tesorero son:

a) Custodiar los fondos de la Junta de Compensación, respondiendo de las cantidades que se haya hecho cargo, conservando en caja los fondos que la Consejo Rector estime necesarios para el desenvolvimiento normal de la Junta e ingresando el resto en cualquier entidad bancaria o Caja de Ahorros de la plaza, en cuenta corriente que al efecto se abra a nombre de la Junta de Compensación del S.A.U.R. C “El Canónigo”.

b) Ingresar y retirar el dinero de la cuenta corriente de la Junta y de la caja comunitaria,

necesitando para sacar dinero, tanto de la caja como de la cuenta corriente, que el talón o documento instrumental para hacer efectiva cualquier cantidad vaya suscrito conjuntamente por el Presidente y Tesorero.

c) Revisar los saldos bancarios y cotejar las hojas o estadillos que periódicamente envíe la entidad financiera sobre la situación pecuniaria formulando las alegaciones o reclamaciones a que hubiere lugar.

d) Pagar libramientos, recibos, letras cambiarias o facturas a cargo de la Junta de Compensación sobre atenciones reconocidas por la Comisión Ejecutiva, tras haber dado su visto bueno el Presidente mediante la cláusula de «Páguese» seguida de la firma presidencial.

e) Presentar mensualmente al Consejo Rector un estado detallado del estado de caja, separando el de la caja de la Junta de compensación del habido en el depósito bancario con expresión de conceptos y cuantías.

f) Llevar los libros de contabilidad y tesorería que se estimen más adecuados para la mejor administración de la Junta de Compensación.

g) Coadyuvar con el Secretario, facilitándole los datos que necesite la secretaría en cuanto a los asientos contables y remanentes de tesorería.

Las facultades del Tesorero son las de llevar y supervisar la contabilidad contando con el asesoramiento técnico pertinente, y junto con el Presidente firmar la apertura, seguimiento y cierre de toda clase de operaciones bancarias y libramiento de cheques y transferencias bancarias.

Capítulo V. Procedimiento electoral

Artículo 40. Presentación de Candidaturas.

Declarado el inicio del procedimiento electoral por decisión de la Asamblea General, los que deseen formar parte de los Órganos Sociales deberán, en el plazo de un mes, presentar candidaturas ante el Secretario de la Junta de Compensación, señalándose en el mismo instante en que se inicie el procedimiento, la fecha exacta de la elección, que deberá recaer obligatoriamente en el primer domingo tras un plazo de dos meses.

Artículo 41. Número de miembros de las Candidaturas y cargos a los que son candidatos.

Las candidaturas que opten a los órganos de gobierno deberán estar compuestas de nueve miembros, cuyos tres primeros miembros serán los candidatos a Presidente, Secretario y Tesorero, respectivamente, seguidos de los que opten a vocales del Consejo Rector.

Artículo 42. Publicación de Candidaturas.

Al día siguiente de finalizar el plazo para la presentación de candidaturas, estas serán dadas a conocer por el secretario mediante su publicación en el tablón de anuncios existente en el domicilio social.

Artículo 43. Constitución de la mesa electoral.

Llegado el día señalado para las elecciones, se procederá a constituir la mesa, que estará compuesta por el Secretario de la Junta de Compensación, y una persona por cada candidatura que se haya presentado.

Artículo 44. Acta electoral.

El Secretario levantará acta donde constará la composición de la mesa, así como la identidad, D.N.I. y parcela propiedad de cada uno de los votantes que ejerzan su derecho, con indicación de la candidatura a la que confían su voto.

Artículo 45. Recuento de votos y proclamación de Candidatura ganadora.

Finalizada la jornada electoral, se procederá al recuento de los votos emitidos, proclamándose ganadora la candidatura que haya obtenido mayoría de votos, y declarando igualmente miembros del Consejo Rector a aquellos candidatos que encabecen listas que hayan recibido el voto favorable de un 10% de las cuotas existentes, aun cuando no hayan sido las mayoritariamente votadas.

Artículo 46. Firma del acta y declaración de miembros del Consejo Rector.

El acta que contenga el recuento de votos y la proclamación de la candidatura ganadora, así como la declaración de miembros del Consejo Rector de las personas que corresponda, según el artículo anterior, será firmada por el Secretario y los miembros que componen la mesa electoral, siendo ejecutiva desde ese mismo momento, con independencia de los recursos que puedan caber contra ella.

Título Segundo. Régimen económico de la Junta de Compensación

Capítulo Primero. Ingresos

Artículo 47. Medios económicos.

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

1. Las derramas aportaciones de los socios según sus cuotas de participación, de conformidad con lo establecido en la Base de Actuación Séptima.
2. Las subvenciones, créditos, donaciones que se obtengan.
3. Los ingresos obtenidos por las ventas de bienes y servicios, y las rentas y productos de su patrimonio.
4. Cualquiera otros recursos que legalmente se obtengan.

Artículo 48. Abono de las derramas o cuotas.

1. La cuantía de las aportaciones a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación, así como la forma y condiciones de pago, se determinará por la Asamblea

General, siempre proporcionales a las respectivas cuotas de los socios.

2. Salvo acuerdo en contrario, las derramas que deben satisfacer los socios integrados en la Junta de compensación se realizará en el plazo que se establezca de conformidad con la Base de Actuación Séptima, a contar desde la notificación del acuerdo de la Asamblea General por carta certificada, en esta notificación se especificará el concepto de la derrama y los recursos que procedan.

3. Transcurrido el plazo otorgado para el pago, el socio moroso incurrirá en el recargo de un interés del 5% de la cantidad debida, cuyo interés se le aplicará desde el día en que terminó el plazo de pago en periodo voluntario hasta el día en que se ingrese el importe en las cuotas o derramas en la Junta.

4. No efectuado el pago, el Consejo Rector podrá proceder contra el socio moroso, bien mediante reclamación judicial, bien por vía de apremio formulando, la petición correspondiente al Ayuntamiento de Jódar, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación de descubierto.

5. Como última opción, si el impago causase graves perjuicios a la Junta, podrá optarse, en aplicación de la Base de Actuación Octava, por solicitar del Ayuntamiento la incoación del expediente expropiatorio de los bienes del socio moroso.

Capítulo Segundo. Gastos

Artículo 49. Gastos de la Junta de Compensación.

Serán gastos de la Junta de Compensación:

1. Todos los necesarios para la constitución y administración de la misma.
2. La financiación de la realización y conservación de las obras.
3. La realización de las gestiones y prestación de servicios que prescriba el Plan General, Especial y Proyecto de Urbanización, así como la redacción y ejecución de las figuras relacionadas.
4. El abono de los honorarios de todos aquellos profesionales que intervengan en el proceso urbanístico.
5. Las indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, en los supuestos legalmente establecidos o los contemplados en los presentes Estatutos.
6. Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Artículo 50. Gastos de los miembros del Consejo Rector.

Los miembros del Consejo Rector tendrán derecho a que la Junta les reembolse los gastos ocasionados en el ejercicio de sus cargos, siempre que dichos gastos se hayan originado en gestiones expresamente autorizadas por alguno de los órganos de la Junta de

Compensación y cuenta con la oportuna justificación documental.

Título Tercero. Régimen interno

Capítulo Primero

Artículo 51. Modificación de los Estatutos.

La modificación de los Estatutos deberá ser aprobada por el 60% de las cuotas, en Asamblea General y requerirá la aprobación definitiva del Ayuntamiento, así como su inscripción en el Registro de Entidades Urbanístico-Colaboradoras.

Artículo 52. Ejecutividad.

Los acuerdos de los órganos sociales de la Junta de Compensación serán ejecutivos desde su adopción, sin perjuicio de los recursos que contra ellos puedan proceder.

Artículo 53. Recursos.

Además de los recursos que legalmente puedan interponerse, contra los acuerdos de la Asamblea General o de cualquiera de los órganos sociales, contrarios a la Ley, los Estatutos y Bases de Actuación, o a acuerdos que deban ser respetados por los mismos, podrá interponerse recurso interno, en el plazo de diez días desde la notificación del mismo, debiendo resolverse este recurso en el plazo de un mes desde su presentación. Caso de no resolverse expresamente, podrá entenderse le mismo denegado.

Artículo 54. Ejercicio de acciones.

Para el ejercicio por los socios de acciones de carácter administrativo contra la Junta de Compensación y el Consejo Rector será necesaria la previa formalización del recurso de alzada ante el Ilmo. Ayuntamiento de Jódar, dentro del plazo un mes, y no están legitimados para la impugnación quienes hubieran votado a favor del acuerdo, por si o por medio de representante.

Capítulo Segundo. Disolución y liquidación de la Junta de Compensación

Artículo 55. Disolución.

La Junta de Compensación se disolverá por el cumplimiento de su objeto y fines, por transformación en Entidad Urbanística de Conservación, o por cancelación de la inscripción en el Registro, previo el correspondiente expediente administrativo si ha incumplido sus fines. En todo caso se exige la aprobación de la disolución por el Ayuntamiento.

Artículo 56. Liquidación.

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación facultará al Consejo Rector, o a tres liquidadores que se contraten a tal efecto, a fin de proceder a todos los trámites necesarios para la liquidación de los bienes de la misma, con la correspondiente cancelación de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanístico-Colaboradoras.

Artículo 57. Destino del patrimonio común.

En los supuestos de que existiera patrimonio común, se distribuirá entre los socios en proporción a las aportaciones efectivamente realizadas por los mismos.

Disposición Adicional

La norma imperativa que regirá la actuación de la futura Junta de Compensación a constituir, serán estas Bases de Actuación y Estatutos. Con carácter supletorio, regirá lo dispuesto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley del Suelo 6/1998, de 13 de abril, el R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, la vigente Ley de Sociedades Anónimas, y el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Jódar, a 16 de julio de 2019.- El Alcalde, JOSÉ LUIS HIDALGO GARCÍA.