

**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL SECTOR 5 “EL PINAR” DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO DE BÉDAR
(ALMERÍA)**

TITULO I

DENOMINACIÓN, CARACTERÍSTICAS Y NORMATIVAS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 1º.- Denominación y situación:

1.- Para la ejecución del Plan Parcial que comprende el Sector 5 de las NNSS de Bédar, por el Sistema de Compensación, se articula las normas por las que se regulará la Junta de Compensación de dicho Sector. La Junta de Compensación se denominará “Entidad Urbanística de Compensación del Sector 5-El Pinar de las NNSS de Bédar”.

2.- La Junta de Compensación actúa sobre el Sector 5 de las NNSS de Bédar para ejecutar el Plan Parcial de Ordenación del mencionado Sector, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Bédar el día 22 de febrero de 2005 entrando en vigor con su publicación con fecha de 26 de abril de 2005 (BOP Nº 78).

3.- El promotor de la actuación es la entidad mercantil PINAR HOLDINGS NUMERO DOS, S.L. al ser propietario de más del 50% del Sector.

La tramitación de los presentes Estatutos, se llevará a cabo en la forma prevista en los artículos 129 y ss de la LOUA.

Artículo 2º.- Domicilio:

1.- Se establece el domicilio de la Entidad en calle Avda. del Pinar nº 1, El Pinar- Bédar (Almería).

2.- Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General dando cuenta en el Ayuntamiento de Bédar y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3º.- Naturaleza y Régimen Jurídico:

1.- La Junta de Compensación es un ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería.

2.- La Junta se regirá por lo establecido en los presentes Estatutos sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 7/02 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 4º.- Objeto y Fines:

El objeto de la Junta de Compensación es la ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre los terrenos ordenados sobre el Sector 5 de las NNSS de Bédar.

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

1.- Asumir frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización.

2.- Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

3.- Recabar el auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio, pudiendo renunciar a tal privilegio y reclamarlas por la vía civil.

4.- Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente las cargas y beneficios resultantes del mismo.

5.- La cesión de los terrenos de uso público, ya urbanizados al Ayuntamiento.

6.- Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

7.- Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa o de la parcelación forzosa en los casos que procedan (130.2.b y c.).

8.- Formalización de operaciones de crédito para la urbanización del Sector con la garantía de los terrenos.

9.- La gestión y defensa de los intereses de la Junta, ante cualquier autoridad u organismos públicos, Tribunales y particulares.

10.- El ejercicio del derecho a exigir de las empresas suministradoras que prestaren los servicios -salvo en la parte que, según su reglamentación deban contribuir los usuarios-, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica, teléfono, etc.

11.- La solicitud y gestión de los beneficios fiscales aplicables a la gestión urbanística.

12.- El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan en base a la Legislación vigente.

Artículo 5º.- Órgano bajo cuyo control actúa:

1.- La Junta de Compensación actuará bajo control del Ayuntamiento de Bédar (Almería), el cual controlará y fiscalizará su gestión dentro del ámbito de sus competencias.

2.- El ejercicio de la función de control y fiscalización que corresponde al Ayuntamiento fundamentalmente versará en:

a) Notificación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formalización de observaciones y para su incorporación a la misma y dar audiencia de las alegaciones de éstos a los promotores, para su contestación.

b) Aprobación de los Estatutos y de las modificaciones que se acuerden por la Junta.

c) Designación de representante en la Junta de Compensación.

d) Aprobación de la constitución de la Junta y remisión del acuerdo y de la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.

e) Ejercicio de la expropiación forzosa y la reparcelación forzosa, a beneficio de la Junta respecto de los terrenos de los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema, que incumplan sus obligaciones, o la sujeción de los propietarios al procedimiento de reparcelación forzosa, cuando proceda.

f) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta, a no ser que la Junta renuncie a tal privilegio y utilice la vía civil para tal finalidad.

g) Resolución de los recursos contra acuerdos de la Junta.

h) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Artículo 6º.- Expresión de la superficie a que se refiere:

La integran todos los terrenos comprendidos en Sector 5 de las NNSS de Bédar.

Artículo 7º.- Duración:

La Junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y durará hasta que sea cumplido totalmente su objeto, salvo que se produzca la disolución en términos señalados en el artículo 43 de estos Estatutos.

Artículo 8º.- Modificación de los Estatutos:

La modificación de los presentes Estatutos requiere acuerdo en la Asamblea General, votando favorablemente por miembros que representen, al menos, el 51% de la participación en la Junta de Compensación y habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento.

TITULO II

MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 9º.- Composición de la Junta de Compensación:

1.- La Junta se compone de las personas físicas y/o jurídicas propietarias de los terrenos comprendidos en el Sector 5 de las NNSS de Bédar que han tomado la iniciativa del sistema y que representan más del 50 % de la propiedad total de la zona de actuación.

2.- Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente y durante el período de información pública tras la aprobación inicial de los Estatutos y las bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate. [Artículo 130.2.A)b) de la LOUA].

3.- Los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa. [Artículo 130.2.A)c) de la LOUA].

4.- La información pública deberá publicarse en el BOP durante el plazo de un mes y será notificada a todos los propietarios del Sector adheridos o no al sistema.

5.- La incorporación al sistema se solicitara por escrito a través del Registro del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos aprobados y la superficie, linderos y planos de las fincas propiedad del solicitante y adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad. Así como, declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afectan a sus respectivas fincas con expresión en su caso de su naturaleza, nombres y domicilio de los titulares de Derechos Reales o de arrendamiento.

6.- 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, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya realizados, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores atendida la proporcionalidad de los terrenos pertenecientes a unos u a otros. Igualmente, los propietarios deberán depositar en el plazo de un mes desde el momento en que la Junta les requiera, pagos anticipados de las demás cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades anticipadas no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los seis meses siguientes de cada reclamación (artículo 124 de la LOUA).

7.- Cada uno de los miembros integrantes tendrá una cuota de participación en los beneficios y cargas derivadas del planeamiento que se ejecuta, que será fijada en proporción a la superficie de las fincas aportadas. [Artículo 130.2.A)f) de la LOUA].

8.- Tanto los miembros integrantes, como los adheridos a la Junta, tendrán, una vez incorporados a ésta, los mismos derechos y obligaciones.

9.- Podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras en términos establecidos en estos Estatutos.

10.- La Junta de Compensación deberá realizar una oferta de adquisición de los terrenos propiedad de los afectados por la actuación a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa.

11.- Igualmente, la Junta deberá realizar una oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

12.- Formarán parte por tanto de la Junta de Compensación:

- Los propietarios privados de terrenos comprendidos en el Sector 5 de las NNSS de Bédar, que, voluntariamente insten el establecimiento del sistema por representar más del 50% del Sector.
- Los propietarios que no habiendo instado el sistema, se adhieran al mismo.
- Las empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el artículo 12 del TITULO II de los presentes Estatutos.
- Un representante del Ayuntamiento de Bédar.

Artículo 10º.- Constitución de la Junta de Compensación:

1.- Dentro del mes siguiente a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Estatutos se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de ésta.

2.- Los miembros designarán Notario autorizante, así como lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública de constitución; y lo notificarán a la administración actuante, con una antelación de ocho días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

3.- La constitución deberá hacerse mediante escritura pública en la que deberá constar.

A.- Relación de los propietarios, y en su caso, empresas urbanizadoras.

B.- Relación de las fincas de las que son titulares y con indicación del porcentaje sobre la superficie total del Sector.

C.- Personas que se designen para ocupar los cargos del Órgano Rector.

D.- Acuerdo de constitución.

4.- A dicha escritura se incorporarán copias de los Estatutos de la Junta de Compensación, autenticados por funcionario competente.

5.- Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Bédar, elevará certificación del acuerdo, junto con copia autorizada de la escritura de constitución a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

6.- El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los Estatutos y la Bases de Actuación de la Junta de Compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector o, en su caso, unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Artículo 11º.- Incorporación del Ayuntamiento:

El Ayuntamiento, como órgano de control que es, se incorpora a la Junta de Compensación con un representante que deberá ser designado en el acuerdo aprobatorio de los Estatutos y las Bases de Actuación.

Artículo 12º.- Incorporación de Empresas Urbanizadoras:

1.- La incorporación a la Junta de Compensación de empresas Urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General de miembros que representan más del 50% de las cuotas de participación en la Junta de Compensación, en cuyo acuerdo se determinarán las condiciones de la incorporación, conforme a las Bases de Actuación, y en especial, los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y la cuantía que se determinen por la Junta de Compensación. En todo caso deberán solicitarse al menos 3 presupuestos de empresas urbanizadoras distintas de reconocida solvencia. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme a lo dispuesto en el artículo 166 f) del RGU.

2.- En caso de que, como contrapartida de las obligaciones con la empresa, se acordase la adjudicación a la misma de los terrenos resultantes de la urbanización, se valorarán éstos bien por remisión a los precios de mercado, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las cifras de inversión a efectuar por la empresa y los solares que en su caso correspondan – ya se determinen éstos concretamente, o ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se entregarán – o bien cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

3.- Los propietarios disconformes con la incorporación, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por aquella a efectos de las adjudicaciones que le correspondan conforme a las Bases de Actuación.

Artículo 13º.- Transmisión de bienes y derechos:

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

2.- La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Junta, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeren en las Bases de Compensación.

El procedimiento expropiatorio es el establecido en la legislación urbanística para actuaciones aisladas y en cuanto a la valoración, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación, sin perjuicio de lo establecido en las demás normativas que le sea de aplicación.

3.- La Junta podrá gravar y enajenar terrenos, bien incorporados a ellos por expropiación, bien aportados por sus miembros, para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en Asamblea General con el voto favorable de miembros que representa más de 50% de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

4.- Los miembros de la Entidad urbanística podrán enajenar terrenos o su participación en la misma con las siguientes condiciones y efectos:

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

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

TITULO III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.

Artículo 14º.- Derechos:

A) Asistir por sí o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción a la cuota que ostente y presentar proposiciones y sugerencias.

B) Elegir a los miembros de los Órganos de Gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.

C) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad, en los términos y condiciones que señala el número 4 del artículo precedente.

D) Recibir los terrenos que como resultado de la aplicación del sistema les corresponden y las diferencias de adjudicación en metálico.

E) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.

F) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.

Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la Entidad.

Artículo 15º.- Obligaciones:

1.- Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de los propósitos y normas legales y de planteamiento urbanístico vigentes y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta, los miembros integrantes vendrán obligados a:

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

B) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la secretaría de la Junta.

C) Pagar los gastos de urbanización y de gestión y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos y en la forma establecida en las bases de actuación.

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

E) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes estatutos y a las disposiciones legales aplicables, guardando la debida proporción entre la obligación y la cuota de participación.

TITULO IV

ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

Art. 16º.-Enumeración.

1.-Los órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán:

A) La Asamblea General.

B) El Consejo Rector.

2.- Los órganos de Administración de la Junta de Compensación serán:

A) El Presidente.

B) El Secretario.

CAPITULO 1º

De la Asamblea General

Artículo 17º. -Composición y clases de sesiones:

1. La Asamblea General estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones, y un representante del Ayuntamiento designado por éste.

2.-Todos los miembros integrantes, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que legalmente procedan.

3.- La Asamblea tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria al menos dos veces al año, una en los primeros meses del año natural y otra en el último trimestre.

En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el Presidente, el Consejo Rector o los miembros integrantes que ostenten el 33,33% de las cuotas de participación, se tratará especialmente, en la primera, de la aprobación de la memoria, las cuotas, cuentas y balances de cada ejercicio; y en la segunda, el presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente, y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo. Si no se aprobare el presupuesto, quedará prorrogado el del ejercicio anterior.

4.- La Asamblea General, podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen al menos un tercio de las cuotas de participación, definidas en las Bases de Actuación, en cuyo caso el presidente deberá convocar la sesión extraordinaria dentro de los quince días siguientes a la solicitud, sin que entre la convocatoria y la celebración de la reunión puedan transcurrir más de quince días. Si no lo hiciere, los interesados podrán dirigirse al ayuntamiento para que sea éste quien convoque la reunión.

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

Artículo 18.-Facultades:

A) Designación y cese de los miembros del Consejo Rector; y de los órganos de Administración, la aprobación del presupuesto de gastos e inversiones de cada ejercicio y el nombramiento de Censores de cuentas.

B) El examen de la gestión común y aprobación en su caso de la Memoria de la gestión anual y Cuentas del ejercicio anterior y el balance previo informe de los censores jurados de cuentas designados al efecto.

C) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior del Ayuntamiento.

D) La fijación de medios económicos e imposición de derramas ordinarias y extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.

E) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.

F) Acordar la constitución de las garantías que pueda exigir la Administración actuante para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

G) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados y de los terrenos incluidos en el sector

H) Resolver sobre la incorporación de Empresas Urbanizadoras y acordar la constitución de sociedad con fines de urbanización o complementarios de la misma.

I) Vigilar la ejecución del proyecto de urbanización en la forma prevista en las bases y proyecto de reparcelación.

J) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el Título VI de estos Estatutos.

K) En defecto de convenio, forma en la que se computará la participación de los agentes urbanizadores o empresa urbanizadora en función de los criterios establecidos en estos estatutos.

L) En general cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta y que no está expresamente encomendadas a ningún órgano de la Junta.

Artículo 19º- Convocatoria:

1. Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Secretario, de orden del Presidente. Excepcionalmente, la sesión constitutiva de la Junta de Compensación será convocada por el Ayuntamiento, en la forma y con la antelación señaladas en el apartado 3 y con indicación, así del mismo, del lugar en que la reunión ha de celebrarse con la asistencia de Notario previamente designado para formalizar la constitución de la entidad mediante escritura pública, conforme al art. 163. R.G.U.

2. La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo que estando presentes todos los miembros, se declare la urgencia del asunto por mayoría de las cuotas.

3. La convocatoria de la Asamblea General o del Consejo rector, se hará mediante carta certificada o email remitida a los domicilios o cuentas de correo electrónico designados por los miembros de la Junta, con ocho días hábiles al menos de antelación a la fecha que hayan de celebrarse la reunión cuando se trate de convocatoria de la Asamblea General o de cuatro días hábiles el Consejo Rector. Con la misma antelación se fijará en cada caso un anuncio en el domicilio social.

En la convocatoria de las Asambleas Generales ordinarias se indicará, respectivamente, que en el domicilio social se haya a disposición de los socios la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior o el presupuesto para el ejercicio siguiente.

Artículo 20º.-Quórum de Constitución:

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando acudan a ella por sí o por representación por escrito y para cada reunión miembros de la Junta de Compensación que representen al menos

más del 50% de las cuotas de participación. Se entenderá válidamente constituida en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, y siempre que representen el 33,33%, transcurrida una hora desde la primera, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del presidente y del secretario o de quienes legalmente les sustituyan.

2. El Consejo rector, quedará validamente constituido en primera convocatoria siempre que el número de asistentes fuera superior a la mitad de los que lo componen, y en segunda convocatoria, una hora después cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la presencia del presidente y secretario.

Artículo 21º.- Adopción de acuerdos, y quórum de votación:

Serán válidos los acuerdos de la Asamblea que se toman por mayoría de cuotas de participación computadas según lo previsto en los Estatutos, con las excepciones que los Estatutos determinen.

Artículo 22º.- Cómputo de votos:

1.- Se hará por las cuotas de participación señaladas en proporción a la superficie que cada propietario tenga en el Sector 5.

2.- Si en la junta existiera un miembro integrante no propietario (o empresa urbanizadora) la participación de estos y de los demás miembros de la junta se recalculará en función del valor del suelo y de los costes de urbanización y de gestión que estos últimos estén dispuestos a asumir y todo ello en función de valores reales y de mercado.

3.- A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la Junta, en virtud de adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios miembros integrantes en proporción a las respectivas cuotas de participación.

Artículo 23º.- Actas y Certificaciones:

1. De los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, se levantará acta que una vez aprobada en la misma reunión o en la siguiente, se transcribirá en el respectivo libro de actas.

2. La Asamblea podrá determinar que la redacción y aprobación del Acta se lleve a efecto por el Presidente, Secretario y un interventor designado en la propia sesión para el plazo que se señale. En caso de discrepancia entre ellos, decidirán por mayoría.

3. Las Actas figurarán en el Libro correspondiente, que deberá ser foliado, encuadernado, y legalizada cada hoja con la rúbrica del Secretario de la Junta con el número de folios y fecha de apertura, y serán firmadas por el Presidente y el secretario.

4. A requerimiento de los miembros de la Junta o de la Administración actuante, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del Libro de Actas.

5.-En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de régimen Local a este respecto.

Artículo 24º.-Del Consejo Rector. Composición y designación:

1. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario, dos vocales designados por la Asamblea General y un representante del Ayuntamiento, designado por éste. En caso de ausencia o enfermedad, el presidente será sustituido por el vicepresidente.

Para la elección del Presidente, Vicepresidente y un vocal, se precisará el voto del 51% de las cuotas de participación en la Junta de Compensación. Para la elección del otro vocal se precisará el voto del 51% de los miembros integrantes en la Junta de Compensación.

2. Los miembros del Consejo Rector, que habrán de ostentar la cualidad de miembros de la Junta y ser propuestos por ellos, serán designados por la Asamblea General por mayoría de cuotas. Uno de los dos vocales deberá representar a los miembros minoritarios.

3.- El vocal de designación municipal y el Secretario podrán ser personas ajenas a la Junta.

Artículo 25º.-Consejo Rector: Duración de cargos:

1. Los nombramientos de los miembros designados por los miembros de la Junta tendrán 2 años de duración, si bien es posible una o varias reelecciones.

2. En caso de fallecimiento, enfermedad, renuncia o cese de algún miembro, la Asamblea General designará al sustituto hasta la primera reunión de la Asamblea en la que se procederá a la renovación de cargos.

Artículo 26º.-Consejo Rector. Facultades:

1.- Son funciones particulares del Consejo Rector:

A) Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las leyes y a estos estatutos.

B) Realizar actos de gestión conforme a la práctica habitual.

C) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.

D) La ejecución de los acuerdos de la misma.

E) La administración económica de la Junta conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.

F) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos previamente acordados por la Asamblea General, a no ser que entren dentro del ámbito de administración

G) La representación jurídica de la misma.

H) Renunciar al privilegio de la vía de apremio para el cobro de las cuotas y exigir las por la vía civil.

i) Las demás facultades de gobierno y administración no reservadas a la Asamblea General.

2.- Cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea General.

Artículo 27 °.- Consejo Rector. Convocatoria, quórum de asistencia y votación:

1. El Consejo Rector se reunirá a instancia del Presidente o a petición de dos de sus miembros.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, día y hora de la reunión, será cursada por el Secretario en carta certificada o email con un mínimo de 5 días de antelación.

3. El Consejo quedará válidamente constituido, cuando concurren a la reunión al menos la mitad de sus miembros, pudiendo delegarse el voto en alguno de los restantes miembros de la Junta por escrito y para cada reunión.

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

Artículo 28º.-Consejo Rector. Actas y Certificaciones:

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

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

3. A requerimiento de los miembros integrantes o Administración actuante, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO 2º.-EL PRESIDENTE

Artículo 29º.-Presidente. Nombramiento:

El Presidente será designado por Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 25, pudiendo ser reelegido.

Artículo 30º.-Presidente. Facultades:

Corresponden al Presidente:

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

B) 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.

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

D) Ejercer en la forma que el Consejo Rector determine, cualquier actividad bancaria que exija el funcionamiento de la Junta.

E) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o les sean delegados por la Asamblea General.

F) En caso de ausencia o enfermedad, el presidente será sustituido por el miembro de la Junta que la Asamblea designe.

CAPITULO 3º

Del Secretario

Artículo 31º.- Nombramiento:

El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente y en el caso de vacante o enfermedad será sustituido por el miembro del Consejo de menor edad, excluido el Presidente.

Artículo 32º.- Facultades:

Corresponden al Secretario las siguientes:

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

B) Levantar Acta de las sesiones, tanto de la Asamblea como del Consejo Rector, haciendo constar el resultado de las votaciones y de los acuerdos adoptados y transcribiéndolas al Libro correspondiente.

C) Expedir Certificaciones con el visto bueno del Presidente.

D) Llevar un Libro-registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta de compensación con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

E) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y en su caso a la Administración actuante.

TITULO IV

APORTACIONES Y MEDIOS ECONOMICOS

Artículo 33º.- Clases:

1.-Estarán constituidos por las aportaciones de los miembros integrantes y los créditos que se concierte con la garantía de los miembros integrantes y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que legalmente se obtengan.

2.-Las aportaciones de los miembros de la Junta están constituidas por:

a) Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.

b) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias:

-Ordinarias o de gestión: destinadas a sufragar todos los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea.

-Extraordinarias: con destino al pago de los justiprecios e indemnizaciones de fincas pertenecientes a propietarios no incorporados y de los gastos de urbanización y de gestión.

c) Por las aportaciones de las Empresas Urbanizadoras, en caso de incorporación a la Junta.

3.-Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la asamblea general. Las extraordinarias requerirán su aprobación mediante el quórum especial del voto favorable de la mayoría de los miembros que representen el 51% de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

4.-La distribución de las aportaciones entre los miembros integrantes se efectuara en proporción al derecho o interés económico de cada miembro integrante definido por las cuotas de participación de que sea titular, determinadas conforme a las bases de actuación.

Artículo 34º.-Cuotas de urbanización: Cuantía y pago:

1. La Junta de Compensación podrá recaudar de los miembros integrantes las aportaciones aprobadas por la Asamblea General para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios, incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la junta en ejecución directa de las obras.

2. El importe de las cuotas de urbanización será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta que se fijará conforme a las normas contenidas en las Bases de Actuación.

3. El pago de las obligaciones acordadas por la Asamblea se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se practique la liquidación y el requerimiento por el Consejo Rector a dicho efecto y su falta producirá las consecuencias siguientes:

A) Obligación de abonar un recargo del 20% y pagar intereses por importe del interés legal del dinero incrementado en tres puntos.

B) Se instará al Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio, o se utilizará la vía judicial civil.

C) La utilización de la expropiación forzosa por el Ayuntamiento, siendo beneficiaria la Junta, una vez transcurridos los plazos del pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la de apremio para el cobro de alguna cuota.

D) Terminado el plazo voluntario de pago y hasta la efectividad de la cuota, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.

4.- Los fondos de la Junta de Compensación, serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por el Consejo Rector, a nombre de la Junta.

5.- Para disponer de los fondos será necesaria la firma mancomunada de dos de los siguientes miembros del Consejo: el Presidente, el vocal de la mayoría y el vocal de la minoría.

Artículo 35.-Enajenación de terrenos:

1.- Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados previo acuerdo de la Asamblea General adoptado por propietarios que representan más del 51% de la cuota de participación en la Junta de Compensación.

2.- El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en relación con la junta de compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.

Artículo 36.-Contabilidad:

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

2.- Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos, y caja, que estará a cargo del Presidente de la Junta de Compensación.

TITULO VI

REGIMEN JURÍDICO

Artículo 37.- Ejecutividad:

Impugnación de los acuerdos de la Junta.

Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Junta, tomados dentro de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación de la administración de tutela; serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Artículo 38.- Recursos:

1.- La impugnación de los acuerdos será posible a través de los siguientes recursos:

A) Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados mediante recurso de reposición ante la Asamblea General, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, debiendo aquélla de resolver el recurso en el mismo plazo, transcurrido el cual se entenderá desestimado el recurso.

B) Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabrá interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento, en el plazo de un mes desde su notificación o desde que se produzca la desestimación presunta por silencio.

2. Sólo estarán legitimados para recurrir quienes no hubieran votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

TITULO VII

NORMAS SOBRE DISOLUCION Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

Artículo 39.- Disolución de la Junta:

1. La Junta de Compensación se disolverá cuando haya sido totalmente ejecutada la urbanización del polígono y se sustituya por la correspondiente entidad de conservación de las obras y servicios de la urbanización, previa aprobación de sus estatutos, conforme a lo prevenido en las bases de actuación.

2.- Para anticipar la disolución será necesario, que todos los miembros integrantes se subroguen individualmente en proporción a sus respectivas participaciones en los compromisos de todo género que la entidad hubiere contraído, con el alcance, condiciones y garantías que determine el órgano tutelar.

3.-En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad la aprobación por el Ayuntamiento, en cuanto organismo bajo cuyo control actúa la Junta de Compensación; en todo caso ésta se disolverá de modo forzoso sin necesidad de aprobación municipal, cuando así se establezca por mandato judicial o prescripción legal.

Artículo 40.-Normas sobre la Liquidación de la Junta:

Quando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta en la forma siguiente:

A) El Consejo Rector procederá a la liquidación con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General, mediante el cobro de crédito y el pago de deudas.

B) El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o en metálico, se distribuirá entre los miembros integrantes en proporción a su participación en la Entidad Urbanística.

Bédar a 08 de agosto de 2019,