

**PROPUESTA DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE USO
INDUSTRIAL I-2, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SOBRADIEL**

Base primera. Ámbito territorial y finalidad

1. El ámbito territorial al que se refieren las presentes Bases es el correspondiente a la Unidad de Ejecución 1 del Sector de suelo urbanizable delimitado de uso Industrial I-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Sobradiel a desarrollar por el sistema de compensación.
2. Las bases tienen como finalidad regular los criterios de valoración y demás extremos relativos a la elaboración del proyecto de reparcelación, así como establecer las determinaciones complementarias para la correcta aplicación del sistema de compensación y para la ejecución de las obras de urbanización.

Base segunda. Obligatoriedad de las bases

1. Las bases obligan a los miembros y órganos de la junta de compensación en los términos en que sean aprobadas.
2. Sus determinaciones podrán ser modificadas por acuerdo de la asamblea general de la junta de compensación, especialmente convocada al efecto, con el voto favorable de miembros que representen más del 50% de las cuotas de participación. Las bases así modificadas se someterán a la aprobación de la Administración actuante.

Base tercera. Derechos aportados

1. El derecho de los propietarios será proporcional a las cuotas de participación que resulte del derecho aportado.
2. Las cuotas iniciales derivadas del derecho aportado se modificarán, una vez aprobado con carácter definitivo el proyecto de reparcelación, para ajustarlas a las fincas resultantes de aprovechamientos lucrativos. Las nuevas cuotas se aplicarán para determinar la distribución de los costes de urbanización y se calcularán tomando como base 100.
3. Si existiera disconformidad suficientemente fundada sobre la propiedad de

una finca, parte de ella o en la determinación de su cabida o sus lindes, la superficie cuestionada se considerará dudosa, atribuyéndose por iguales partes a quienes invoquen su titularidad, hasta tanto se resuelva la discrepancia por mutuo acuerdo entre los interesados o por resolución judicial.

4. En el proyecto de reparcelación se considerará que existe titularidad litigiosa cuando se acredite fehacientemente la existencia de proceso judicial al respecto. En caso de que constare anotación preventiva de demanda de propiedad se procederá a practicar la inscripción de la finca de resultado a favor del titular registral trasladando igualmente la anotación preventiva que conste en la finca aportada.

5. La Administración actuante asumirá la representación de dichos derechos hasta la resolución definitiva de la controversia, salvo que sea uno de los afectados, en cuyo caso corresponderá la representación al Ministerio Fiscal.

6. En los casos de titularidad dudosa, las cuotas o derramas serán abonadas por los afectados a partes iguales. En caso de titularidad litigiosa, la obligación de pago corresponderá al que figure como titular registral.

Base cuarta. Derechos y cargas

1. La existencia de derechos reales y cargas sobre las fincas aportadas no alterará la valoración de éstas, ni la cuantía de la adjudicación que corresponda en función de la finca o fincas aportadas.

2. Cuando no tenga lugar la subrogación real de la antigua por una nueva parcela al sustituir su derecho aportado por una compensación en metálico, el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización que, en su caso, corresponda, cuyo importe se fijará en el proyecto de reparcelación y se reseñará en el acuerdo de su aprobación.

3. En los supuestos de subrogación real, los titulares de derechos reales y cargas que sean compatibles con el planeamiento y con la situación y características de la nueva finca, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente.

4. De producirse la subrogación real de las fincas y ser incompatibles con el planeamiento los derechos reales o cargas existentes sobre la finca aportada,

el proyecto de reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización que, en su caso, corresponda a cargo del propietario respectivo, la cual pasará a gravar la finca adjudicada.

5. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ella, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran, de resultar perjudicadas, podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

6. No obstante, lo dispuesto en los números 2 y 4, las indemnizaciones procedentes, en su caso, por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, distribuyéndose entre los miembros de la junta en función de sus cuotas. Se exceptúa de lo anterior la extinción de arrendamientos suscritos con posterioridad a la delimitación de la unidad de ejecución, cuya indemnización corresponderá en todo caso al propietario de la finca gravada o arrendada. La tasación de servidumbres y derechos de arrendamiento, en los casos en que proceda, se efectuará en el propio proyecto de reparcelación.

Base quinta. Valoración de derechos y cargas

1. La valoración de los derechos reales y cargas sobre inmuebles, a los efectos de su extinción, modificación o constitución, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Tributario que resulten de aplicación.

2. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa. No serán objeto de indemnización, ni, consecuentemente, de valoración, los arrendamientos a

precario o meramente consentidos, los de edificaciones o instalaciones provisionales permitidas por la legislación urbanística. A tal efecto, los propietarios o quienes invoquen derechos arrendaticios vendrán obligados a justificar su existencia y a acreditar los alquileres mediante la presentación de las facturas y de las declaraciones fiscales correspondientes, o documentos equivalentes.

La extinción de los derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento se producirá como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación sin necesidad de declaración expresa en este sentido. No obstante, el desalojo de la finca y su ocupación quedará demorado al momento del pago o depósito de la indemnización correspondiente, bien en metálico, bien mediante compensación en la cuenta de liquidación provisional si es titular de aprovechamiento urbanístico.

3. No procederá indemnización cuando no exista perjuicio, bien porque la ordenación que se ejecuta dé solución adecuada a las funciones que desempeñaba el derecho extinguido, bien porque éste no resulte necesario como consecuencia de la ordenación sin que ello origine un minusvalor del predio dominante, bien en el caso de arrendamiento porque se pueda dar cumplimiento a los plazos del mismo y no exista derecho de prórroga, o bien porque la inexistencia de perjuicio se deba a cualquier otro motivo.

Base sexta. Elementos existentes sobre las fincas aportadas y valoración de los mismos

1. Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones y demás elementos que no puedan conservarse se valorarán, independientemente del suelo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa, y su importe se satisfará al propietario interesado con cargo a la junta de compensación en concepto de gastos de urbanización.

2. El valor de las edificaciones que no puedan conservarse, que se calculará asimismo con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa en materia de valoraciones y su importe se satisfará al propietario o titular interesado con cargo a la junta de compensación en concepto de gastos de urbanización.

3. Se entenderá que no pueden conservarse cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén

situados en superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

4. Las plantaciones que respondan a una explotación agrícola o forestal se tasarán en base al criterio de reposición y a su ciclo vital. En el caso de arbolado y de plantas de carácter ornamental o que no respondan propiamente a una explotación económica, se tendrá en cuenta su depreciación a nivel de mercado cuando su transmisión se produce de forma incorporada a los inmuebles.

5. Las actividades industriales o mercantiles que deban cesar o trasladarse por ser incompatibles con la nueva ordenación serán objeto de valoración independiente de acuerdo con la legislación vigente. No obstante, no serán objeto de indemnización cuando su instalación estuviere autorizada a precario o con carácter provisional, ni cuando se trate de inmuebles arrendados con sujeción a plazo o condición que dé derecho a la finalización del arrendamiento y se cumpla el uno o la otra, respectivamente. Tampoco darán derecho a indemnización cuando no contarán con la debida autorización administrativa o se tratare de instalaciones o actividades meramente consentidas, ni cuando el cierre de estas debiera producirse, independientemente del proceso de gestión urbanística, en cumplimiento de las disposiciones en vigor.

6. Las indemnizaciones resultantes podrán ser objeto de compensación con las cantidades de que resulte deudor el interesado por las aportaciones ordinarias o extraordinarias que deba realizar a la junta de compensación y por las diferencias de adjudicación que, en su caso, deba abonar.

Base séptima. Incorporación de empresas urbanizadoras: criterios de valoración

1. En el supuesto de que se incorpore a la junta de compensación una empresa urbanizadora, la valoración de su aportación se determinará teniendo en cuenta el importe del presupuesto del proyecto de urbanización o de los capítulos o partidas que vaya a ejecutar, conviniéndose con la junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la asamblea general.

2. Para la adjudicación de terrenos, la asamblea general aprobará un pliego de condiciones para la selección de la empresa en el cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan, bien por remisión a precios de mercado o a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

3. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la junta, a excepción de los disconformes con dicha participación que actúen en la forma señalada en los estatutos.

Base octava. Fincas resultantes: valoración y afección real

1. Las fincas resultantes se valorarán, en principio, de acuerdo con la edificabilidad en metros cuadrados que les corresponda.

2. La valoración habrá de cuantificarse en dinero si en el proyecto de reparcelación existen diferencias de adjudicación. La valoración se realizará conforme se determina en el apartado anterior.

3. Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización que les correspondan, afección que se cancelará mediante certificación de la junta de compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento, y demás formas previstas en la legislación hipotecaria.

Base novena. Criterios de adjudicación de las fincas resultantes

1. La superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución será objeto de adjudicación entre los miembros de la junta teniendo en cuenta las cuotas de los mismos. Caso de producirse diferencias de adjudicación, las mismas se valorarán de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación en materia de valoraciones.

2. Los terrenos que conforme al plan que se ejecuta deban ser objeto de cesión gratuita y libre de cargas de urbanización al Ayuntamiento serán adjudicados directamente al mismo en el proyecto de reparcelación.

3. Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al

de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Este criterio se conectará con los de adjudicar el máximo número de fincas independientes y de agrupar las adjudicaciones que correspondan a cada propietario y con el de agrupar adjudicaciones a los minoritarios en una misma manzana.

4. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

5. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso o, si su participación no alcanza al 15% de la parcela mínima edificable, se les podrá compensar en metálico de acuerdo con la valoración efectuada en el proyecto de reparcelación. El mismo criterio se aplicará cuando, por exigencias de la ordenación y de configuración adecuada a efectos de edificación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación de parcelas independientes.

6. Cuando a través del correspondiente convenio se prevea la sustitución del aprovechamiento de cesión a la Administración actuante por una compensación en metálico, la asamblea general podrá eximir del pago a los propietarios que no deseen adquirir ese aprovechamiento.

7. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, cuando fueren necesarios, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda conforme al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea igual o inferior al 15 por 100 de este último, siempre que no estuvieren destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

c) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando las edificaciones se destinen a usos no incompatibles con el planeamiento y el coste de su eliminación resulten desproporcionado a la economía de la actuación.

d) Los inmuebles del Patrimonio Cultural Aragonés y los catalogados por el Plan General de Ordenación Urbana que se emplacen en la unidad de ejecución a

desarrollar.

Base décima. Supuestos de expropiación

1. Se podrá acudir a la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento y en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria, en los siguientes supuestos:

a) No incorporación de los propietarios a la junta de compensación en los plazos establecidos al efecto.

b) Impago de cuotas a la junta dentro del plazo de pago voluntario, cuando el miembro de que se trate hubiere sido objeto de apremio administrativo o judicial para el cobro de alguna otra cuota anterior.

Base undécima. Criterios de valoración de fincas a expropiar

1. Las fincas que, en su caso, debieren ser objeto de expropiación se valorarán conforme a la legislación aplicable en materia de valoraciones.

2. Las edificaciones y demás elementos existentes se valorarán conforme a lo dispuesto en estas bases.

Base duodécima. Contratación de las obras de urbanización

1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los estatutos y en estas bases.

2. En el contrato de ejecución de obras que se suscriba se harán constar las circunstancias siguientes:

a) El compromiso del contratista de cumplir los plazos y las determinaciones del proyecto de urbanización aprobado y de facilitar el control de las obras por parte de la Administración actuante, del consejo rector y del personal designado al efecto por una u otro.

b) Los supuestos de resolución del contrato por incumplimiento, así como las indemnizaciones a satisfacer por el contratista como consecuencia de dicha resolución o de la inobservancia de los plazos de ejecución o de las características técnicas de la obra fijadas en el proyecto.

c) Modo y plazos de pago por parte de la junta de compensación de las certificaciones de obra realizada, que en todo caso se entenderán siempre a buena cuenta.

d) Retención que pueda efectuar la junta de compensación en cada pago parcial como garantía de la correcta ejecución de las obras, la cual no será devuelta hasta que éstas hayan sido recibidas provisionalmente y sea sustituida, en su caso, por aval bancario suficiente hasta que éstas sean recibidas definitivamente y finalice el plazo de garantía fijado en el contrato que no podrá ser inferior a un año.

e) Controles de calidad de los materiales empleados en la obra.

3. La contratación, en su caso, de obras de edificación deberá responder a las mismas exigencias que la contratación de las obras de urbanización.

Base decimotercera. Valoración de inmuebles y precios de venta

Caso de que la junta promueva algún inmueble, el mismo se valorará en función del importe de la inversión y gastos totales que su construcción origine. En el supuesto de venta o alquiler, los precios mínimos se determinarán por la asamblea general.

Base decimocuarta. Plazos y forma de pago de las cuotas

1. Las cuotas aprobadas por la asamblea general deberán ser satisfechas en el plazo máximo de (opcional: un mes) desde la fecha en que se practique la notificación

del requerimiento de pago.

2. Transcurrido este plazo sin hacer efectivo el abono, entrarán en juego los efectos establecidos en los estatutos.

3. En virtud de acuerdo previo aprobado por la asamblea general, el importe de las cuotas podrá sustituirse por la entrega a la junta de terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución.

Base decimoquinta. Enajenación de terrenos y constitución de gravámenes por la junta de compensación

1. La junta podrá reservarse parcelas en el proyecto de reparcelación para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de urbanización. Igualmente podrá constituir gravámenes reales sobre las parcelas que se reserve.

Tendrán preferencia en la adquisición de los terrenos los miembros de la propia junta. En el caso de que sean varios los interesados, la asamblea general deberá decidir si se adjudica al mejor postor o en proporción a sus cuotas en la reparcelación.

2. En el supuesto de venta de parcelas las obligaciones del adquirente respecto de los gastos de urbanización se deberán determinar de forma expresa en el documento de compraventa.

Base decimosexta. Equidistribución y cuotas.

1. El derecho de los propietarios en la reparcelación será proporcional al derecho aportado. A tal efecto, el proyecto de reparcelación calculará la cuota de participación inicial de cada propietario distribuida por fincas sobre la base 100. Asimismo, el proyecto de reparcelación calculará las cuotas correspondientes a los miembros de la junta en función del aprovechamiento de las fincas adjudicadas, las cuales deberán sumar también 100.

2. Formará parte del proyecto de reparcelación una cuenta de liquidación provisional en la que se plasmarán los cargos y abonos inherentes a la equidistribución y ejecución urbanística en concepto de gastos, indemnizaciones y diferencias de adjudicación.

3. Hasta tanto se apruebe con carácter definitivo el proyecto de reparcelación, las derramas se cuantificarán en función de las cuotas o porcentajes de participación iniciales y, una vez aprobado aquél, se cuantificarán en función de las unidades de adjudicación o del porcentaje que representen las fincas adjudicadas de aprovechamientos lucrativos, excepción hecha de las que, en su caso, se reserve la junta.

4. Las diferencias de adjudicación existentes, en su caso, se liquidarán en el plazo de tres meses a contar de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y de que la junta de compensación haya adquirido personalidad

jurídica.

5. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras y de venta de terrenos adjudicados a la junta se estará, en cuanto al pago de los gastos de urbanización, a las cláusulas contractuales.

Base decimoséptima. Diferencias de adjudicación y su compensación a metálico

1. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes y cuando el derecho de los mismos no quede agotado con la adjudicación de parcelas independientes, se estará a lo dispuesto en la base novena.

2. Las compensaciones en metálico se reflejarán en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

3. Cuando se reduzcan las fincas adjudicables por habérselas reservado la junta para su enajenación o por su atribución a una empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la junta a la adjudicación *in natura* se reducirá en la proporción que represente el valor de tales fincas respecto del total adjudicable a los mismos.

Base decimoctava. Edificación de las fincas

1. En el caso de que convenga a los intereses generales de la junta, podrá acordarse por la asamblea general la edificación de alguna finca determinada por cuenta de la misma, exigiéndose al efecto el voto favorable del por 100 de las cuotas de las fincas resultantes.

2. Los adjudicatarios de fincas resultantes podrán edificar en las mismas de acuerdo con el planeamiento y demás requisitos previstos en la legislación urbanística, una vez aprobados los proyectos de reparcelación y de urbanización con carácter definitivo. En todo caso se exigirá, además, el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) que se encuentren iniciadas las obras de urbanización por la junta y que éstas presenten un grado de desarrollo que permita definir sobre el terreno las alineaciones y rasantes de los viarios y de las parcelas resultantes de aprovechamiento lucrativo; b) que garantice ante la junta el pago de los costes pendientes de las obras de urbanización; c) que garantice igualmente ante la junta la reposición de los servicios o elementos de

la urbanización que puedan ser dañados por las obras de edificación.

3. La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación se asegurará en el caso de que sea preceptivo o se exija por el Ayuntamiento respectivo, por la junta de compensación mediante aval u otras garantías admitidas en derecho sin perjuicio de que dicha garantía pueda minorarse a medida que se vayan completando fases de la urbanización y por la cuantía de la respectiva fase. Corresponde a los miembros de la junta que directamente se beneficien de la garantía sufragar proporcionalmente los gastos que genere, pudiendo la entidad exigirles una caución.

Base decimonovena. Aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares

Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

El exceso de aprovechamiento privado en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración para su incorporación al patrimonio municipal del suelo.

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

Base vigésima. - Conservación de la urbanización.

Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios de urbanización por el Ayuntamiento de Sobradiel, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la junta o de la entidad de conservación que la sustituya, estándose al criterio de proporcionalidad general del valor de las fincas resultantes establecido en el proyecto de reparcelación para la aplicación de las cuotas de conservación, salvo que se trate de servicios que puedan ser medidos por contador o aforo en cuyo caso lo serán en proporción al consumo y gasto habido por cada miembro de la junta.

Autor: DON JOSE IGNACIO SAINZ SORDO, mayor de edad, con domicilio profesional en C/ Joaquín Costa 8, 3 dcha., y provisto de DNI 72969367G actuando en nombre y representación de la entidad mercantil GRUMETAL, S.A (Grupo Metal Gráfico, S.A) provista de CIF A28104099 y domicilio en Cr Logroño, Km 16 – Pol. Industrial S/n CP50629 (Sobradiel).

DEURZA ZARAGOZA
Calle Costa 8, 3º derecha
50001 - Zaragoza

DEURZA BILBAO
Calle Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

DEURZA BARCELONA
Gran Vía 583
08011 - Barcelona

PROPUESTA DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL I-2, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SOBRADIEL

CAPÍTULO I

DENOMINACION, CARACTERÍSTICAS Y NORMATIVA

Artículo 1. Denominación

1. Para la materialización de la Unidad de Ejecución 1 del Sector de suelo urbanizable delimitado de uso. industrial I-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Sobradiel por el sistema de compensación, se articula la que se denomina "Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 1 del Sector de suelo urbanizable delimitado de uso. industrial I-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Sobradiel, en breve "*Junta*".

2. La junta de compensación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, en los presentes estatutos y en el resto de normativa que le sea de aplicación.

Artículo 2. Domicilio

1. El domicilio de la junta se fija en la localidad de Zaragoza, Calle Joaquín Costa 8, 3º dcha. 50001.

2. El domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo del consejo rector, debiendo darse cuenta del cambio al Ayuntamiento de Sobradiel y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, sin que sea obligatorio formalizar el cambio de domicilio en escritura pública.

Artículo 3. Objeto y naturaleza.

a) La junta de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización y, en su caso, la actuación reparcelatoria sobre los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución 1 del Sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial I-2 del Plan General de Ordenación

Urbana de Sobradriel.

- b) La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

La Junta de compensación adquirirá personalidad jurídica y plena capacidad con el acto constituyente, que se contrae al otorgamiento de la escritura pública de constitución, conforme a lo señalado en el artículo 155 del vigente Texto refundido de la ley urbanística de Aragón.

La Junta de compensación tendrá plena capacidad jurídica con arreglo a lo dispuesto en el vigente Texto refundido de la ley urbanística de Aragón, el Reglamento de gestión urbanística y los presentes estatutos.

En consecuencia, podrá adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, ejecutar obras, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las leyes. Además, actuara como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios que formen parte de ella, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes estatutos.

Artículo 4. Fines

Son fines primordiales de la entidad, para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes, a título meramente indicativo:

- A)** Unión de los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus beneficios y cargas, y llevar a cabo todas las cuestiones técnicas, jurídicas y materiales en el previstas.
- B)** Formular e impulsar la tramitación administrativa de los proyectos de urbanización y de reparcelación, salvo que fueren aprobados simultánea o previamente a su constitución, así como la tramitación de demás figuras de planeamiento que fueran necesarias, como estudios de detalle, planes especiales, etc.
- C)** La ejecución de las obras de urbanización.
- D)** Su actuación, a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora.

- E)** Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquéllos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en la legislación urbanística.
- F)** Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la junta sin perjuicio de reclamar su pago en la vía civil.
- G)** La disposición con carácter meramente fiduciario de los terrenos de la unidad de ejecución a efectos del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- H)** Formalización de operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía, en su caso, de los terrenos, hasta el máximo de la cuota de participación de los mismos. No obstante, no podrá recaer ninguna carga real sobre los terrenos de quienes ofrezcan y garanticen el pago de la totalidad de sus cuotas de urbanización
- I)** Gestionar el cobro de las cuotas y derramas de los costes de urbanización.
- J)** La gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la junta, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.
- K)** El ejercicio del derecho a exigir de las empresas que prestaren los servicios el reembolso de los gastos de instalación de las redes, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios.
- L)** La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos o que puedan establecerse en relación con la actividad que desarrolle.
- M)** Adjudicar las parcelas resultantes en el proyecto de reparcelación a quienes corresponda, pudiendo reservarse las fincas que estime procedentes para enajenarlas directamente a fin de sufragar los gastos de urbanización.
- N)** El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, con base en la legislación vigente.

Artículo 5. Órgano bajo cuyo control actúa

- 1.** La junta de compensación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Sobradriel.

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

- A) Aprobación de los estatutos, de las bases de actuación y de las modificaciones que se acuerden por la junta, así como de los proyectos de urbanización y reparcelación.
- B) Designación de representante en la junta de compensación.
- C) Comprobación de la adecuación a Derecho de la constitución de la junta.
- D) Ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la junta de compensación, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.
- E) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la junta.
- F) Resolución de los recursos de alzada contra acuerdos de la junta.
- G) Cuantas atribuciones resulten de la legislación vigente o de estos estatutos.

Artículo 6. Expresión de la superficie

El ámbito de la junta se extiende a los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución 1 del Sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial I-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Sobradiel, así como a los terrenos exteriores o aprovechamientos urbanísticos asignados por el Ayuntamiento.

Artículo 7. Duración

La junta de compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su constitución en escritura pública y durará hasta que sea cumplido su objeto, salvo que se produzca su disolución en los términos señalados en estos estatutos.

Artículo 8. Estatutos y bases de actuación

1. Los presentes estatutos constituyen las reglas de organización y funcionamiento de la junta. Las bases de actuación que se acompañan son las reglas de valoración de fincas, bienes y derechos, las reglas de adjudicación

de fincas resultantes y las de ejecución y liquidación de los efectos de la actuación de la junta.

2. El Ayuntamiento someterá ambos documentos a la tramitación que legalmente corresponda.

3. La modificación de los estatutos y de las bases requiere acuerdo en asamblea general, votado favorablemente por miembros que representen más del 50 por 100 de la participación en la junta y habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento, salvo la variación de domicilio, que será suficiente con su aprobación por el consejo rector y su comunicación al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 9. Proyecto de reparcelación

Se redactará el proyecto de reparcelación de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística y, en su caso, en las bases de actuación, en el plazo legalmente establecido. El proyecto de reparcelación reflejará las fincas aportadas y las fincas resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento, una cuenta de liquidación provisional, las indemnizaciones de bienes y derechos que, en su caso, procedan y el importe de las compensaciones a metálico por diferencias de adjudicación, si éstas existieren. Aprobado el proyecto definitivamente, constituirá título de adjudicación de las fincas resultantes.

En caso de que el proyecto de reparcelación hubiera sido redactado por los propietarios promotores de las bases y estatutos de la junta de compensación y tramitado de forma simultánea a los mismos, será objeto de ratificación posterior por la propia junta de compensación una vez ésta haya adquirido personalidad jurídica.

En la previsión contemplada en el apartado anterior, el contenido de la reparcelación se ajustará a los criterios resultantes de las bases de actuación suscritas por los propietarios que representen la mayoría de los derechos aportados.

CAPÍTULO II

MIEMBROS Y CONSTITUCION DE LA JUNTA

Artículo 10. Incorporación a la entidad

1. La junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma, sean promotoras de su constitución o adheridas a la misma. También formarán parte los titulares de aprovechamientos urbanísticos, aunque no lo sean de suelo y los propietarios de terrenos calificados de sistema general adscritos.
2. Los propietarios no promotores de la junta podrán solicitar su incorporación a la misma durante el plazo de información pública.
3. La incorporación se solicitará por escrito al Ayuntamiento de Sobradiel, haciendo constar expresamente la adhesión a los estatutos y bases aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, adjuntando la documentación justificativa de su derecho.

Artículo 11. Constitución de la junta de compensación

1. Los promotores y adheridos constituirán la entidad dentro del plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de las bases y estatutos, pudiendo el Ayuntamiento justificadamente fijar un plazo inferior.
2. La constitución se hará mediante escritura pública, en la que deberá constar:
 - A) Relación de los propietarios y sus domicilios.
 - B) Relación de las fincas, con descripción registral e identificación catastral, de las que son titulares.
 - C) Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.
 - D) Acuerdo de constitución.
 - E) Estatutos y bases de la junta.
 - F) acuerdo de aprobación definitiva de estatutos y bases de la Junta.
3. Los propietarios que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes a contar de la fecha en que se les notifique la formalización de la misma.

4. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento y se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. Con independencia de la designación de un representante municipal como órgano de control que es, el Ayuntamiento tendrá, en su caso, el carácter de miembro de la junta sin necesidad de acuerdo de incorporación alguno. Con carácter general, las Administraciones y entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución quedan incorporadas a la junta en los términos establecidos en la normativa urbanística.

Artículo 12. Incorporación de empresas urbanizadoras

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

2. La incorporación deberá instrumentarse con posterioridad a la constitución de la junta y la selección deberá sujetarse a la legislación de contratos del sector público en tanto resulte de aplicación el criterio funcional de obra pública.

3. Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, además, que éstas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la junta de compensación.

4. Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan y presenten garantía suficiente al efecto, no serán afectados por dicha incorporación en cuanto a su adjudicación.

5. Para la valoración de la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las bases de actuación.

Artículo 13. Titularidades especiales

1. 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, por tener la condición de fiduciaria. Si se adjudican cantidades a los menores o incapacitados, se les dará el destino que señala la legislación civil y si se

adjudican inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

2. En todo caso, los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la junta, si bien el cumplimiento de las obligaciones será a título individual. Si no designaran representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará la junta de compensación. No obstante, los cotitulares de una finca o derecho podrán optar mediante acuerdo adoptado por mayoría por participar cada uno de ellos comunicándolo a la junta. En este caso, el voto o número de votos que corresponda a cada finca o derecho se dividirá en cuantas participaciones haya.

3. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo cualquier otra un derecho real limitativo del dominio, la cualidad de miembro de la junta corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

4. En el supuesto de discrepancia en la titularidad de una finca y hasta que no se produzca la resolución definitiva de los tribunales civiles, la administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente, salvo que sea uno de los afectados, en cuyo caso corresponderá la representación al Ministerio Fiscal.

Artículo 14. Transmisión de bienes y derechos

1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la junta de la propiedad de los inmuebles o derechos, pero ésta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

2. Los miembros de la junta que enajenen sus parcelas deberán notificar a la junta de compensación en el plazo de un mes la transmisión de los terrenos mediante la remisión de copia del título.

3. Sin perjuicio de lo anterior, es asimismo obligación del adquirente comunicar a la junta de compensación su adquisición y solicitar formalmente su incorporación a la misma para el ejercicio de los derechos que le asisten como miembro.

4. El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la parcela o participación

enajenada, debiendo hacerse expresa mención de ello en el título de transmisión.

CAPÍTULO III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Artículo 15. Derechos

A) Asistir por sí o por medio de representante a las sesiones de la asamblea general, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente.

B) Presentar proposiciones y sugerencias.

C) Elegir a los miembros de los órganos de gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.

D) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad.

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

F) Informarse sobre la actuación de la junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes en el plazo previo a la celebración de la asamblea a la que se someta su aprobación, en las condiciones que se acuerden por ésta.

G) 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. El incumplimiento de los plazos del pago de las derramas conllevará la suspensión automática del derecho de voto del deudor, salvo interposición de recurso contra el acuerdo que aprueba la derrama impagada.

Artículo 16. Obligaciones

A) Poner a disposición de la junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, de arrendamientos u ocupantes, 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. El cambio de domicilio no comunicado a tiempo a la junta no perjudicará a ésta.
- C)** Pagar las cuotas y derramas que se giren en proporción a su participación y en los plazos establecidos.
- D)** Comunicar al presidente del Consejo Rector de la Junta de compensación, la voluntad de enajenación de terrenos incluidos en la unidad de ejecución, al objeto de dar cumplimiento al derecho de tanteo y retracto que ostentar el resto de propietarios.
- E)** Comunicar al presidente del Consejo rector de la Junta de Compensación la enajenación o gravamen, total o parcial, de los terrenos aportados a la Junta de compensación o de la cuota que en ésta les hubiere sido atribuida, debiendo indicar el nombre y domicilio del nuevo titular a los efectos de su subrogación en los derechos y obligaciones del anterior. Asimismo, deberá hacer constar, en todo caso, en los documentos en los que se produzca la transmisión o gravamen la cuota correspondiente, la subrogación real en favor de la Junta de Compensación, así como la aceptación expresa e íntegra por el nuevo adquirente de los presentes Estatutos y bases y de cuantos derechos y obligaciones se derivan de los mismos o del planeamiento urbanístico aprobado.
- F)** Regularizar la titularidad y situación registral y catastral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el presidente.
- G)** Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- H)** Aportar la parte proporcional que le corresponda de la garantía legalmente exigible para una adecuada ejecución de las obras de urbanización, si así fuere acordado por la asamblea.
- I)** Informar sobre la existencia de bienes y derechos ajenos al suelo. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación.

CAPÍTULO IV

ORGANOS DE GOBIERNO Y DE ADMINISTRACION

Artículo 17. Enumeración

1. Los órganos de gobierno y administración de la junta serán:

- A) La asamblea general.
- B) El consejo rector.

2.- También ostentarán facultades:

- A) El presidente.
- B) El vicepresidente.
- C) El secretario.
- D) El gerente, en su caso.

Sección 1ª. De la asamblea general

Artículo 18. Composición y reuniones

1. La asamblea estará constituida por todos los miembros de la junta de compensación, tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria, al menos, una vez al año para aprobar la memoria y cuentas, así como el presupuesto del ejercicio.

Serán su presidente y secretario los que lo sean del consejo rector, y formará parte de la asamblea el representante del Ayuntamiento.

2. 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, el 20 % de las participaciones. En este supuesto la asamblea deberá celebrarse dentro del plazo de un mes a contar desde el acuerdo o solicitud.

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

Artículo 19. Facultades

- A)** La elección y cese de los miembros del consejo rector, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento, en su caso, de censores de cuentas.
- B)** Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la memoria y cuentas del ejercicio.
- C)** La modificación de los estatutos y bases, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- D)** La imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o que excedan de sus previsiones.
- E)** Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la junta.
- F)** Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- G)** Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras.
- H)** Aprobar, en su caso, los proyectos de urbanización y reparcelación previamente a su presentación en el Ayuntamiento para su tramitación.
- I)** Acordar la disolución de la junta de compensación, con arreglo a lo previsto en el Título VI de estos estatutos.
- J)** Aprobar, en su caso, las determinaciones a efectos de autorizar la realización de edificaciones de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización.
- K)** Aprobar el pliego de condiciones que regirá la contratación de las obras de urbanización, a propuesta del consejo rector.
- H)** Adjudicar las obras de ejecución de la urbanización a propuesta del consejo rector.
- I)** En general, cuantas facultades sean precisas para la resolución de los asuntos que sean sometidos a su consideración.

Artículo 20. Convocatoria

1. Las reuniones de la asamblea general, ordinaria o extraordinaria serán convocadas por el presidente del consejo rector mediante carta certificada,

burofax, fax, correo electrónico o escrito con acuse de recibo remitida a los socios de la junta con 3 días de antelación.

2. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, los propietarios privados de voto por impago, así como los asuntos que hayan de someterse a conocimiento y resolución de la asamblea, sin que pueda ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que estén presentes todos sus miembros y sea declarada la urgencia del asunto por mayoría de las cuotas de la junta.

3. En la convocatoria de las asambleas generales en que se someta a aprobación la memoria y cuentas del ejercicio anterior, el presupuesto para el ejercicio siguiente, así como la aprobación de cualquier documentación que requiera un estudio previo, se indicará el lugar y horas de consulta en que se halla a disposición de los miembros la documentación correspondiente. En particular, el proyecto de reparcelación, el pliego de condiciones para la contratación de las obras de urbanización, así como la propuesta de adjudicación de las obras, estarán a disposición de todos los miembros con una antelación mínima de 10 días hábiles a su aprobación.

Artículo 21. Constitución

1. La asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la junta de compensación que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas. Se entenderá válidamente constituida la asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrido un cuarto de hora desde la primera. En ambos casos, deberán estar presentes el presidente y secretario o quienes le sustituyan.

2. Los miembros de la junta podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación. A efectos de establecer la validez de dicha representación, deberá el secretario comprobar las delegaciones.

Artículo 22. Sesiones

1. El presidente del consejo rector, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la asamblea general y dirigirá los debates.

Actuará como secretario el que lo sea del consejo rector, o su sustituto.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas. No obstante, los acuerdos de modificación de bases y estatutos, aprobación del proyecto de reparcelación, urbanización y de convenios urbanísticos, los de enajenación de terrenos, los de señalamiento y modificación de cuotas y los de imposición de aportaciones extraordinarias requerirán el voto favorable de miembros que representen más del 50 por 100 de las participaciones de la entidad.

3. El voto será proporcional a la superficie de cada finca aportada, respecto de los propietarios incorporados. A efectos del cálculo de las mayorías no se tendrá en cuenta en el cómputo la cuota que corresponda a los propietarios que hayan manifestado su opción de ser expropiados y la cuota de los propietarios privados del derecho de voto.

Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las participaciones serán proporcionales a los aprovechamientos de las fincas resultantes.

4. Los acuerdos de la asamblea que se adopten conforme a los estatutos serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y acciones que se interpongan contra los mismos.

Artículo 23. Actas

1. De cada reunión de la asamblea general se levantará acta por el secretario, que podrá ser aprobada en la misma reunión o en la siguiente que se celebre a decisión del presidente, haciéndose constar en ella los asistentes, en su caso, los privados del derecho de voto, el orden del día de la reunión, los puntos principales de las deliberaciones, los acuerdos adoptados, el resultado de las votaciones celebradas, la fecha y lugar de celebración y, en su caso, las intervenciones cuyo texto se entregue por escrito.

2. Las actas serán firmadas por el presidente y el secretario. En caso de renovación de cargos, las actas serán firmadas por el entrante.

3. A solicitud de los miembros o de los órganos urbanísticos, deberá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido de las actas.

Sección 2ª. Del consejo rector

Artículo 24. Composición

1. El consejo rector estará compuesto por un presidente, un secretario y el representante del Ayuntamiento. En caso de existir miembros suficientes al efecto, por un vicepresidente y un máximo de 4 vocales designados por la asamblea general.
2. Los miembros del consejo, salvo el que tenga el cargo de secretario, habrán de ostentar la cualidad de miembro, o tener la representación de un miembro en la junta de compensación.
3. Cuando el número de miembros de la junta no exceda de 3, los componentes del consejo rector se ajustarán al número de miembros. En tanto dure esta circunstancia, el consejo rector traspasará todas sus funciones a la asamblea general, la cual actuará como único órgano colegiado con la doble función de "asamblea-consejo rector". A estos efectos, en el caso de fincas en pro indiviso, se considerará como un único propietario debiendo los comuneros nombrar un representante.

Artículo 25. Duración de cargos

1. El nombramiento de los cargos designados por la junta tendrá 3 años de duración, si bien serán susceptibles de reelección.
2. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, la asamblea designará al sustituto hasta la fecha de renovación de cargos.

Artículo 26. Facultades

1. Son funciones del consejo rector:
 - A) La proposición de acuerdos a la asamblea general.
 - B) La ejecución de los acuerdos de la misma.
 - C) La administración económica de la junta.
 - D) La formalización de los encargos de proyectos y demás trabajos profesionales contratados por la asamblea general.
 - E) La venta de parcelas y constitución de gravámenes, previo acuerdo de la asamblea general.

- F)** El ejercicio de acciones en defensa de los intereses de la junta de compensación.
 - G)** La contratación y separación, en su caso, del gerente y resto del personal administrativo, y señalamiento de su régimen de trabajo.
 - H)** La constitución de las garantías para responder de las obligaciones de la junta, previo acuerdo de la asamblea general.
 - I)** Autorizar la realización de edificaciones con carácter simultáneo a la urbanización.
- 2.** Cuantas facultades de gobierno y administración no estén reservadas, expresamente, a la asamblea general, además de las que ésta le delegue.

Artículo 27. Sesiones

- 1.** El consejo rector se reunirá a iniciativa del presidente o a petición de - de sus miembros.
- 2.** La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el presidente, mediante fax, carta certificada, burofax, escrito con acuse de recibo o correo electrónico, con un mínimo de 3 días de antelación.
- 3.** El consejo quedará válidamente constituido siempre que asistan el presidente y el secretario, o las personas que los sustituyan. Si así no sucediera deberá convocarse una nueva reunión del consejo rector dentro de las 24 horas siguientes.

Los miembros del consejo podrán delegar en alguno de los restantes miembros, por escrito y para cada reunión.

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

Artículo 28. Actas

- 1.** De cada sesión del consejo se levantará acta, en la que se harán constar el contenido previsto en el artículo 23.1 de estos estatutos, siendo sometida a

aprobación en la misma reunión o en la siguiente a decisión del presidente.

2. Las actas serán firmadas por el presidente y el secretario.

3. A solicitud de los miembros o de los órganos urbanísticos, el secretario, con el visto bueno del presidente, expedirá certificaciones del contenido de las actas.

Sección 3ª. Del presidente

Artículo 29. Nombramiento

El presidente será designado por la asamblea general y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 25, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

Artículo 30. Funciones

A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la asamblea general y del consejo rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.

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) Realizar los pagos previstos en el presupuesto o aprobados por el consejo rector o la asamblea general.

E) Firmar la apertura, seguimiento y cierre de las operaciones financieras y el libramiento de cheques y transferencias bancarias.

F) Ejercer, en la forma que el consejo rector determine, cualesquiera actividades bancarias y financieras que exija el funcionamiento de la junta.

G) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la asamblea general o el consejo rector.

Sección 4ª. Del vicepresidente

Artículo 31. Nombramiento

El vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo período que el presidente.

Artículo 32. Funciones y sustitución

1. Son funciones del vicepresidente:

A) Ejercer todas las facultades que corresponden al presidente en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de éste.

B) Firmar en compañía del presidente o la de otro miembro del consejo, la apertura, seguimiento y cierre de las operaciones bancarias y financieras y el libramiento de cheques y transferencias bancarias, cuando así lo haya acordado el consejero.

C) Ejercer las facultades que le delegue el presidente.

2. Tanto en las asambleas generales como en las sesiones del consejo rector, caso de ausencia del presidente y del vicepresidente, les sustituirá el vocal de mayor edad presente en las mismas.

Sección 5ª. Del secretario

Artículo 33. Nombramiento

El secretario será nombrado en igual forma y por el mismo período que el presidente, pudiendo recaer el nombramiento en persona que no ostente la calidad de miembro de la junta ni de representante de un miembro de la misma. En el caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por la persona que designe el presidente para cada sesión pudiendo recaer, igualmente, en persona que no ostente la calidad de miembro de la junta ni de representante de un miembro de la junta.

Artículo 34. Funciones

A) Convocar las sesiones del consejo rector y de la asamblea general en caso de vacante de los cargos de presidente y vicepresidente y asistir a las reuniones

de la asamblea general y del consejo rector.

- B)** Levantar acta de las sesiones.
- C)** Expedir certificaciones, con el visto bueno del presidente.
- D)** Llevar un control de los miembros integrantes de la junta de compensación.
- E)** Cursar las notificaciones 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 los órganos urbanísticos competentes.
- F)** Colaborar con el consejo rector en la llevanza de la contabilidad.
- G)** Efectuar la convocatoria de las sesiones, así como practicar las citaciones, a los miembros de la asamblea o del consejo, por orden de su presidente.

Sección 6ª. Del gerente (opcional)

Artículo 35. Nombramiento

1. Por acuerdo expreso del consejo rector y previa previsión presupuestaria, podrá existir un gerente de la junta de compensación.
2. El gerente será designado por el consejo rector y su nombramiento tendrá duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del propio consejo.

Artículo 36. Funciones

- A)** Ejecutar materialmente los acuerdos de la asamblea general y del consejo rector.
- B)** Asistir a las sesiones de la asamblea y del consejo rector, con voz y sin voto.
- C)** Representar a la junta de compensación a efectos puramente administrativos.
- D)** Organizar los servicios de régimen interior de la junta de compensación.
- E)** Cuantas funciones le sean encomendadas por la asamblea o el consejo rector.

CAPÍTULO V APORTACIONES Y MEDIOS ECONOMICOS

Artículo 37. Medios económicos

Los medios económicos de la junta estarán constituidos, entre otros, por las aportaciones de sus miembros, los créditos que le sean otorgados, las subvenciones y donaciones que, en su caso, reciba, las rentas y productos de su patrimonio, los terrenos que determine el proyecto de reparcelación, las aportaciones de las empresas urbanizadoras caso de incorporación a la junta, así como cualquier otra aportación que reciba la entidad por cualquier título válido en Derecho.

Artículo 38. Clases de aportación

Las aportaciones a la junta están constituidas, en especial:

- A)** Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- B)** Por los terrenos que, en su caso, determine el proyecto de reparcelación.
- C)** Por los terrenos expropiados a favor de la entidad.
- D)** Por el producto de la venta de inmuebles efectuada por la junta.
- E)** Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso de incorporación a la entidad.

Artículo 39. Cuotas y sus clases

1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos de la junta que se recogen en los presupuestos anuales.
2. Son cuotas extraordinarias las que se fijan en acuerdos específicos de la asamblea general.

Artículo 40. Cuantía y pago

1. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la junta.
2. El pago se realizará en el plazo máximo de (opcional: un mes) desde que se practique el requerimiento por el consejo rector a dicho efecto, y su falta

producirá las consecuencias siguientes:

- A)** Un interés equivalente al previsto en el artículo 17 de la Ley General Presupuestaria, si se pagase la cuota en el mes siguiente.
- B)** Pasado este plazo, se podrá instar del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio, con las consecuencias legalmente previstas en orden a los recargos e intereses, o se podrá utilizar la vía judicial civil en cuyo caso las cantidades adeudadas devengarán el interés legal del dinero incrementado en dos puntos.
- C)** La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento, siendo beneficiaria la junta, transcurridos los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio o a la vía judicial para el cobro de alguna cuota.
- D)** Terminado el plazo voluntario de pago y hasta que se verifique el abono íntegro de todo lo debido, principal, recargos e intereses, en su caso, el miembro moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la junta de compensación, salvo interposición de recurso contra la cuota o derrama.
- E)** La junta de compensación expedirá la correspondiente factura una vez se haya producido el pago.

Artículo 41. Pago de cuotas por gastos anteriores a la constitución de la junta

1. Los pagos efectuados con anterioridad a que la junta de compensación adquiera personalidad jurídica que respondan a trabajos que tengan por finalidad la gestión y ejecución de la unidad de ejecución se incorporarán, previa su justificación documental, a la contabilidad de la misma y su importe se deducirá a quienes lo hubieren soportado de las cuotas que correspondan a su participación.
2. El importe de tales gastos, a efectos de su deducción, se actualizarán de acuerdo con el índice de precios al consumo.

CAPÍTULO VI. RECURSOS, DISOLUCION Y LIQUIDACION

Artículo 42. Impugnación de los acuerdos de la junta

1. Los acuerdos de los órganos de la entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el

recurso. Los recursos serán los siguientes:

A) Con carácter potestativo, los acuerdos del consejo rector, con independencia de su naturaleza, podrán ser impugnados ante la asamblea general en el plazo de quince días hábiles desde su notificación, la cual deberá resolver el recurso en el plazo de tres meses. Transcurrido éste, se entenderá desestimada la impugnación.

B) Contra los acuerdos de la asamblea general sujetos al Derecho Administrativo cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento en el plazo de un mes desde su notificación, si el acto es expreso, y de tres meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que se produzcan los efectos del silencio, si el acto es presunto o producido por silencio.

C) Los acuerdos de la junta de compensación no sometidos al Derecho Administrativo podrán ser cuestionados directamente ante los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción que corresponda (ordinaria, laboral...), sin necesidad de reclamación administrativa previa.

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

3. Los miembros de la junta de compensación no pueden promover acciones posesorias frente a la actuación de ésta cuando ejerza sus facultades de disposición fiduciaria u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

Artículo 43. Disolución

1. La junta se disolverá por las siguientes causas:

A) Por mandato judicial o prescripción legal.

B) Si deviniere en propietario único o supuestos asimilados.

C) Cuando la junta haya realizado el objeto para el que se creó. No obstante, podrá acordarse su disolución cuando las obligaciones pendientes no impidan la puesta en funcionamiento de la urbanización y se preste garantía económica por los propietarios ante la Administración actuante con carácter previo a la disolución.

D) Por cambio de sistema de actuación.

2. En los supuestos B), C y D) del número precedente la disolución se someterá a la aprobación del Ayuntamiento actuante.

Artículo 44. Liquidación

Acordada la disolución, tendrá lugar la liquidación de la Junta en la forma siguiente:

1. El órgano designado procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la asamblea general.
2. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre sus miembros en proporción a su participación en la entidad urbanística.
3. La junta hará constar la situación de liquidación en la que se halla en todas sus relaciones y comunicaciones.

Artículo 45. Responsabilidad de la junta

La junta de compensación responde de sus obligaciones, exclusivamente, con sus propios bienes y derechos, entre los que no figuran las fincas y demás derechos de los propietarios sometidos al proceso reparcelatorio. Únicamente, en caso de insolvencia o disolución de la junta de compensación responderán los propietarios a título personal y por su participación

CAPÍTULO VII DERECHO APLICABLE

Artículo 46. Normativa complementaria

En todo aquello no expresamente contemplado en estos estatutos, se estará a lo establecido, con carácter supletorio, en el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas de Derecho Administrativo, incluida la Ley de Asociaciones.

Autor: DON JOSE IGNACIO SAINZ SORDO, mayor de edad, con domicilio profesional en C/ Joaquín Costa 8, 3 dcha., y provisto de DNI 72969367G actuando en nombre y representación de la entidad mercantil GRUMETAL, S.A (Grupo Metal Gráfico, S.A) provista de CIF A28104099 y domicilio en Cr Logroño, Km 16 – Pol. Industrial S/n CP50629 (Sobradiel).

DEURZA ZARAGOZA
Calle Costa 8, 3º derecha
50001 - Zaragoza

DEURZA BILBAO
Calle Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

DEURZA BARCELONA
Gran Vía 583
08011 - Barcelona