

**ESTATUTOS DE LA JUNTA
DE COMPENSACIÓN DEL PERI-09 DEL PGOU DEL MUNICIPIO
DE BAZA
(ANEXO I)
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- Denominación.

Con la denominación de “Junta de Compensación del PERI-09 del municipio de Baza (Granada)” se constituye una Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

Dicha Junta de Compensación se registrará por lo dispuesto en la legislación aplicable, y, a lo que se prevé en los presentes Estatutos.

Artículo 2.- Naturaleza.

1.- La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad urbanística colaboradora, tendrá carácter jurídico-administrativo.

2.- Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refiere el artículo 10 de los presentes Estatutos.

3.- A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el artículo 11.

Artículo 3.- Personalidad Jurídica.

La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio adoptado por el Ayuntamiento de Baza, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Artículo 4.- Objetivo y fines.

1.- La Entidad tendrá por objeto la actuación por compensación en el referido ámbito de ejecución delimitado en el artículo 7, y con tal finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre los asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar la superficie del

referido ámbito de ejecución, así como efectuar la cesión al municipio de los terrenos dotacionales y la correspondiente al exceso de aprovechamiento urbanístico no susceptible de adquisición privada.

2.- A tales efectos podrá encargar la redacción de proyectos de urbanización, ejecutar las obras, contratarlas, constituir sociedades mercantiles para dicha finalidad, y cuantas actividades sean precisas a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora, para la defensa de los intereses comunes de la sociedad y de sus asociados ante la Administración y los Tribunales, y para el cumplimiento de los objetivos previstos en la legislación urbanística.

Artículo 5.- Capacidad.

1.- La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002, de 17 de diciembre), RGU y en los presentes Estatutos.

2.- La Entidad podrá adquirir, poseer, enajenar y gravar bienes de su patrimonio, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando en este caso como entidad beneficiaria de la expropiación.

Artículo 6.- Órgano urbanístico bajo cuyo control actúa.

1.- La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Baza, el cual controlará y fiscalizará su gestión dentro del ámbito de sus competencias.

2.- En ejercicio de esta función de control de la actuación de la Entidad, corresponde al Ayuntamiento:

a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Compensación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de alegaciones y, en su caso, para su incorporación a la misma.

b) Aprobar los Estatutos, las Bases de Actuación, demás documentación legalmente exigible, y las modificaciones que se acuerden por la Junta.

c) Designar representante en la Junta de Compensación.

d) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.

e) El ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.

f) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por cualquiera de sus miembros.

g) Resolver los recursos contra acuerdos de la Junta, previstos en el artículo 38 de estos Estatutos.

h) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística.

Artículo 7.- *Ámbito de aplicación.*

El ámbito de la Entidad o Junta de Compensación lo constituye los terrenos integrados dentro del ámbito del PERI-09 del PGOU del municipio de Baza. Dicho territorio se ubica a ambos márgenes de la Carretera de Benamaurel de la ciudad de Baza.

La superficie total del sector PERI-09 es de 143.828 m².

Artículo 8.- *Duración.*

La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, hasta el cumplimiento total del objeto social, salvo que se produzca la disolución conforme al artículo 41 de estos Estatutos.

Artículo 9.- *Domicilio.*

1.- El domicilio será en Baza (Granada), Carretera de Benamaurel Km 1 (“Julio Baza S.A”).

2.- El traslado del domicilio a otro lugar, dentro de la localidad, requerirá acuerdo de la Asamblea general, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

CAPÍTULO II

ASOCIADOS Y CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 10.- *Asociados.*

1.- Formarán parte de la Junta de Compensación:

a) Los propietarios de las fincas incluidas en el referido ámbito de ejecución, que promueven el sistema y que se relacionan en documento que se une a estos Estatutos.

b) Los demás propietarios no promotores de la Junta de Compensación, que soliciten su ingreso en ella, en el supuesto previsto en el artículo 129.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, y en el artículo 162.5 del R.G.U. La incorporación exigirá ostentar la propiedad de la finca incluida en la zona de actuación y aceptar los presentes Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta, mediante escrito o comparecencia haciendo constar expresamente esta aceptación, así como la documentación a que se refiere el apartado siguiente.

2.- En cualquier caso, los propietarios deberán entregar, en el plazo de diez días desde la fecha de su incorporación a la Junta los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, nombres y domicilio de los titulares de los derechos reales o de arrendamiento.

3.- Cada uno de los asociados tendrá una cuota de participación en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, que será fijada en proporción a la superficie de las fincas afectadas.

4.- Tanto los asociados fundadores como los adheridos a la Junta tendrán una vez incorporados a ésta, los mismos derechos y obligaciones. En especial y para que la incorporación de los adheridos tenga efecto, será necesario que opten por alguna de las siguientes alternativas establecidas en el artículo 129.3.a) de la Ley 7/2002:

a) Abonar las cantidades que le sean giradas.

b) Aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

Artículo 11.- *Incorporación de empresas urbanizadoras.*

1.- Podrán incorporarse a la Junta de Compensación el urbanizador o urbanizadores que hayan de participar con los propietarios en la gestión y financiación de la unidad de ejecución o sector.

Dicho urbanizador o urbanizadores que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística podrán incorporarse a la Junta en cualquier momento.

Si la incorporación se produce después de constituida la Junta de Compensación, se requerirá acuerdo favorable de la Asamblea general, con el quorum señalado en el artículo 21.2 de los presentes Estatutos, 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 cuantía que se determinen por la

Junta de Compensación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física.

2.- En caso de que, como contrapartida de las obligaciones con la empresa, se acordase la adjudicación a la misma de terrenos resultantes de la urbanización, se valorarán éstos bien por remisión a los precios del 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.

Artículo 12.- Derechos.

1.- Los asociados tendrán los siguientes derechos:

a) Participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea general, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.

b) Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad, y ser elegibles para ellos.

c) Presentar proposiciones y sugerencias.

d) Participar en los beneficios que se obtuvieren por la entidad como resultado de su gestión urbanística en la medida en que hubieran contribuido en los gastos.

e) Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos

f) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.

g) Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

2.- Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, a una sola persona, con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones derivan de su condición. Si no designasen representantes en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará, a petición de ésta, entre los cotitulares, el Ayuntamiento como ente titular. El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro.

3.- En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio

corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

4.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil, conforme a la legislación administrativa y urbanística aplicable.

Artículo 13.- Obligaciones.

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

a) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación y del planeamiento urbanístico, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro los plazos señalados por ésta.

b) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por el Consejo Rector la cuantía o cuota correspondiente a cada socio, en proporción a la cuota que le hubiera sido atribuida, de conformidad con los presentes estatutos y con los presupuestos anuales que elaborará el Consejo Rector y que serán aprobados por la Asamblea General.

c) Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos por la legislación urbanística aplicable.

d) Comunicar a la Junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.

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

f) Comunicar al Secretario de la Junta el domicilio o lugar a efecto de notificaciones y los cambios del mismo.

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

2.- El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier miembro de la Junta de Compensación habilitará para, según establece el artículo 135.2 de la Ley 7/2002:

- Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.
- Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

Artículo 14.- *Transmisiones.*

Los miembros de la Entidad urbanística podrán enajenar los terrenos de su propiedad 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 efectos de su necesaria constancia.

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

Artículo 15.- *De la constitución de la Junta de Compensación.*

1. Una vez aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Baza los Estatutos y Bases de Actuación se procederá a la constitución de la Junta de Compensación, que se formalizará en Escritura Pública.

2. Los propietarios promotores de la Junta convocarán a todos los propietarios incluidos dentro del ámbito del PERI-09 al Plenario Constituyente, dentro del plazo que fije a estos efectos el Ayuntamiento de Baza, que será como máximo de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.

La convocatoria se realizará mediante carta certificada o burofax, remitida, con una antelación de ocho días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.

3. La Junta de Compensación quedará válidamente constituida, cuando concurran a ella y así lo acuerden los propietarios que representen, al menos el 50 % de la superficie de la Unidad de Ejecución.

4. La constitución se hará, como se ha dicho con anterioridad, mediante escritura pública en la que se hará constar:

- . La relación de propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- . Relación y descripción de las fincas de las que son titulares.
- . Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.
- . Acuerdo de constitución.

5.- Copia autorizada de la Escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento de Baza, quien adoptará si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y la copia autorizada de la Escritura a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

CAPÍTULO III

ÓRGANOS DE LA ENTIDAD

Artículo 16.- *Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación.*

La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos :

- a) La Asamblea general o Pleno.
- b) El Consejo Rector.
- c) El Presidente.
- d) El Vicepresidente
- e) El Secretario.

Artículo 17.- *Asamblea General.*

1.- Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento, designado por éste, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

2.- Todos los asociados, 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.

Artículo 18.- *Reuniones de la Asamblea General.*

1.- La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias dos veces al año, y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten por escrito asociados que represente, al menos, el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación definidas en las Bases de Actuación, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada, dentro de los diez días siguientes a la solicitud, sin que entre la convocatoria y la celebración de la reunión pueda transcurrir más de quince días. Si no lo hiciera, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento para que sea éste quien convoque la reunión.

2.- Las reuniones ordinarias se celebrarán, una dentro del primer trimestre de cada año natural , y la otra durante el último trimestre.

3.- En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el Presidente o los asociados que ostenten el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación, se tratará especialmente, en la primera, de la aprobación de la memoria, las cuentas y el balance del ejercicio anterior, y en la segunda, del 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.

Artículo 19.- *Convocatoria de sesiones de la Asamblea General.*

1.- La Asamblea General será convocada por el Secretario, de orden del Presidente.

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, excepto en el supuesto previsto en el artículo 20.2 de los presentes Estatutos.

La convocatoria expresará, además, la indicación de que en el domicilio social se halla a disposición de los asociados, la documentación de los asuntos objeto del orden del día hasta el día anterior a la reunión.

3.- La convocatoria de la Asamblea General se hará mediante carta remitida por correo certificado a los domicilios designados por los asociados, con ocho días de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión.

Artículo 20.- *Quórum de constitución de la Asamblea General.*

1.- La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, presentes o representados (con representación por

escrito y para cada reunión), asociados que representen, por lo menos, el sesenta por ciento (60%) del total de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará al menos una hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea, cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes legalmente le sustituyan.

2.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la Asamblea General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Artículo 21.- *Adopción de los acuerdos de la Asamblea General.*

1.- Quórum ordinario: Serán válidos los acuerdos de la Asamblea que se tomen por mayoría de cuotas de participación computadas según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en el apartado siguiente.

2.- Quórum especial : La adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, aprobación del proyecto de compensación o reparcelación, proyecto de urbanización, fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, así como la incorporación de empresas urbanizadoras, requerirán el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación.

Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado

Artículo 22.- *Cómputo de votos en la Asamblea General.*

1. La participación de los junteros o asociados de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrán definidos por la cuota o porcentaje que sobre el total a cada uno corresponda.

2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad del polígono. Se

computará un voto cada 100 metros cuadrados de superficie, y uno más por fracción que supere los 50 metros cuadrados.

3. La propiedad se acreditará por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite éste, pudiendo admitirse nota simple expedida por el Registro de la Propiedad.

4. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo a lo establecido al efecto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. En el supuesto de no declararse alguna carga, o que las declaraciones no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieren resultar en el momento de la equidistribución serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de la finca de resultado que le correspondan.

6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Reparcelación no influirá en el coeficiente de participación de los junteros y se satisfarán con cargo al Proyecto de Urbanización.

7. En el supuesto de la incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los junteros, asignándose la cuota correspondiente a la Empresa Urbanizadora incorporada en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del polígono.

8.- A los efectos de quorum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la entidad, en virtud de adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de aquellas.

Artículo 23.- *Actas de la Asamblea General.*

1. De cada reunión de la Asamblea General, el Secretario levantará acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella el nombre de los miembros asistentes, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, con el nombre de los que hubieren votado en contra de cualquier acuerdo o se hubieren abstenido.

2. Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea, o bien posteriormente en el plazo que se señale, por medio del Presidente y el Secretario. Así mismo, cabrá posponer su aprobación para la siguiente reunión, siempre que por la clase de acuerdos que se adopten, permitan posponer su notificación a los miembros de la Junta.

3. Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contemplan, desde su aprobación.

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

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

6. A requerimiento de los socios de los Órganos urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Artículo 24.- *Atribuciones de la Asamblea General.*

Corresponden a la Asamblea las facultades siguientes:

- a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector.
- b) Aprobación de la memoria, cuentas y balance, así como del presupuesto de cada ejercicio
- c) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior.
- d) La imposición de las derramas o cuotas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o para atender insuficiencias temporales de tesorería.
- e) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.
- f) Resolver la incorporación de Empresas Urbanizadoras.
- g) Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.
- h) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el Capítulo VI de estos Estatutos.
- i) Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta.

j) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación comprendidos en el ámbito de actuación, para atender al cumplimiento de las obligaciones de éstos.

k) Aprobar el Proyecto de Reparcelación, el de urbanización y tramitar su aprobación administrativa.

l) Cuantas sean precisas para la gestión común.

Artículo 25.- *El Consejo Rector. Composición y designación.*

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

2.- El Consejo Rector estará compuesto por once miembros: Presidente, Vicepresidente, Vicepresidente Segundo, Tesorero, dos Interventores, el Secretario, y cuatro Vocales, elegidos todos ellos por la Asamblea General, además de por el representante del Excmo. Ayuntamiento de Baza, éste último con voz pero sin voto.

3.- A excepción del Secretario, que puede recaer en persona ajena a la Junta de Compensación, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de asociado o ser propuestos cuando de persona jurídica se trate.

4.- Con el fin de obtener un equilibrio representativo de toda la Junta, el Presidente, Vicepresidente, Vicepresidente Segundo, Tesorero, los dos Interventores, el Secretario y dos de los vocales designados por la Asamblea General, serán elegidos por la mayoría de las cuotas, y el tercer y cuarto vocal por votación mayoritaria entre las cuotas que no hayan concurrido a formar la mayoría anterior, con el fin de que los derechos de los propietarios minoritarios estén debidamente representados.

5.- Las funciones del Vicepresidente segundo, Interventores y Tesorero serán acordadas por el Consejo Rector mediante acuerdo adoptado de conformidad con lo establecido en el artículo 28.6 de los presentes estatutos.

Artículo 26.- *El Consejo Rector. Duración de cargos.*

1.- La duración del cargo de Consejero será de dos años, salvo que antes fueren removidos por la Asamblea General, renuncien voluntariamente al cargo, fallecieren o quedaren incapacitados por cualquier causa. No obstante, los consejeros que hayan

finalizado el plazo de su mandato podrán ser reelegidos indefinidamente por la Asamblea.

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

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

Artículo 27.- Facultades del Consejo Rector.-

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

Son de su competencia:

- a) Convocar la Asamblea General con carácter extraordinario.
- b) Requerir y proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General.
- c) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- d) La administración económica de la Junta, para lo cual podrá abrir, mantener y cerrar cuenta corrientes, de ahorro y de crédito en instituciones financieras, ingresando y retirando fondos de ellas a su conveniencia; hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada; librar, endosar, avalar y descontar letras de cambio; y, en general, realizar toda clase de actos y contratos en beneficio de los intereses de la Junta
- e) Conferir poderes generales y especiales, así como revocarlos, y delegar facultades en cualquiera de los miembros de la Junta.
- f) Contratar y convenir los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las funciones de la Junta y cuantos más actos sean de su incumbencia. Adjudicar y contratar las obras de urbanización derivadas de los proyectos previamente aprobados

en Asamblea General. En todo caso, el procedimiento de contratación de las obras de urbanización estará caracterizado por los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

g) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.

h) Solicitar de los órganos urbanísticos competentes el ejercicio de las potestades públicas, en beneficio de los intereses de la Junta, para proceder a la expropiación de las fincas cuyos propietarios no se integren en la Junta de Compensación, o estén desatendiendo el pago de las cuotas de urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 134.1 c) de la LOUA, o para proceder, en su caso, en vía de apremio administrativo contra estos últimos.

i) Formular y presentar a la Asamblea General la Memoria, Cuentas y Balance y el Presupuesto ordinario, así como en su caso los presupuestos extraordinarios.

j) Nombrar y relevar al personal administrativo necesario para la gestión de la Junta.

k) Ejercitar cuantas facultades le sean delegadas y no estén reservadas expresamente a la Asamblea General y en general cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta de Compensación y, no estén expresamente atribuidas a la Asamblea General.

Artículo 28.- Consejo Rector: Convocatoria, quórum de asistencia y votación.

1.- Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuando el Presidente, o en su caso el Vicepresidente, lo estimen oportuno o cuando lo soliciten, por lo menos, dos de sus miembros o el representante de la Administración actuante.

2.- La convocatoria la hará el Secretario por carta certificada con cinco días de antelación a la fecha en que haya de celebrarse, figurando en la misma, día, hora y lugar así como el correspondiente orden del día.

3.- El Consejo se considerará válidamente constituido cuando el número de Consejeros presentes sea de la mitad más uno de sus miembros. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, si bien se podrá delegar en alguno de los restantes miembros por escrito y para cada reunión.

4.- Se entenderá válidamente convocado y constituido el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los Consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo.

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

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

Artículo 29.- *Actas del Consejo Rector.*

1. De cada sesión del Consejo se levantará el acta correspondiente, en la que se hará 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.

Artículo 30.- *Presidente y Vicepresidente*

1.- La Presidencia y Vicepresidencia de la Junta de Compensación y de sus órganos colegiados de gobierno y administración (el Presidente y Vicepresidente de la Asamblea General lo será también del Consejo Rector) corresponderá a los propietarios que designe la Asamblea en su sesión constitutiva. Tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

El cargo de Presidente podrá ser retribuido si así se acuerda en Asamblea General, en donde se establecerá la cuantía y forma de retribución.

El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y el Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.

b) Ostentar la representación legal, judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a favor de abogados y procuradores para el ejercicio de dicha representación judicial y extrajudicial.

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

d).- Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta;

e).- En general, ejercer cuantas funciones sean inherentes a su cargo, o le sean delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

El Vicepresidente ejercerá las mismas funciones que el presidente en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de éste. Y será coadyuvante en el ejercicio de las funciones del presidente. Será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente.

Artículo 31.- *Secretario.*

El Secretario, que lo será de la Asamblea General y del Consejo Rector, será designado de la misma forma y por el mismo periodo que el Presidente, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso. No será preciso que sea socio, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto.

Serán funciones del Secretario:

a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y Consejo Rector.

b) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y Consejo Rector con el visto bueno del Presidente.

c) Expedir certificaciones con el visto bueno del presidente.

d) Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico-administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General y el Consejo Rector.

e) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los junteros o asociados integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

f) Notificar a los miembros de la Junta los acuerdos de la Asamblea General y Consejo Rector, cuando por su naturaleza o entidad proceda.

g) Desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General.

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

i) Representar a la Junta a efectos puramente administrativos.

j) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.

El cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por el miembro más joven presente del Consejo Rector, excluido el Presidente.

Artículo 32.- *Medios personales.*

1.- La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

2.- No obstante, podrá efectuarse excepcionalmente la contratación del personal que se considere necesario, que será retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General.

3.- El Consejo Rector y la Asamblea General podrán requerir la asistencia a sus reuniones, con voz pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 33.- *Medios económicos.*

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

2.- Las cuotas, ordinarias o extraordinarias, serán proporcionales a la cuota de participación de cada miembro (socio) de la Junta de Compensación.

Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación que se recogen en los presupuestos anuales.

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

Artículo 34.- *Recaudación.*

1.- EL pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias habrá de efectuarse en plazo no superior a un mes desde que se requiera para ello por el Consejo Rector, produciendo el impago en dicho plazo las siguientes consecuencias:

a) Recargo en el importe de la cuota exigida igual al interés básico del Banco de España, incrementado en tres puntos, si el retraso no fuere superior a otro mes.

b) Pasado dicho plazo, con independencia de que se siga devengando el mencionado interés, se procederá al cobro por la vía de apremio administrativa o por vía judicial, siendo de cuenta del miembro moroso los gastos que ello ocasione.

c) Las previstas con carácter general en el artículo 13.2 de los presentes Estatutos.

Transcurrido el plazo de pago voluntario, indicado, sin haberse efectuado el ingreso de la cuota correspondiente, quedará en suspenso el ejercicio por el socio moroso de sus derechos en la Junta de Compensación, hasta el momento en que aquella se haga efectiva.

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, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, así como constituir gravámenes reales sobre ellos.

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.*

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

CAPÍTULO V RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 37.- *Ejecutividad.*

Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Entidad, 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 Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Artículo 38.- Recusos.

1.- Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en el plazo de un mes desde su notificación ante la Asamblea General, que deberá resolverlos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido los cuales sin contestación, se entenderá desestimada la impugnación.

2.- Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Baza en el plazo de un mes desde su notificación o desestimación presunta producida por silencio administrativo.

3.- No estarán legitimados para la impugnación de acuerdos quienes hubieran votado, por sí o por representación, a favor del acuerdo, ni los que se hubieran abstenido.

Artículo 39.- Suspensión.

1.- Sin perjuicio de los recursos o acciones que puedan interponer los asociados contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Entidad, el representante del Ayuntamiento advertirá de la ilegalidad de los acuerdos de dichos órganos, dando cuenta inmediata al Presidente del órgano tutelar para la resolución que proceda en orden a la suspensión del acuerdo.

2.- La suspensión, a petición de parte, requerirá afianzamiento en cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producirse a la Entidad. Si el recurso versara sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito, a disposición de la Entidad y a resultas del recurso, del importe de la aportación, más un 25 por 100, para responder de los daños y perjuicios que se produzcan por la demora, que, si no fueren mayores, se estimarán en los intereses legales de la cantidad objeto de recurso.

Artículo 40.- Prohibición de interdictos.

Los asociados o miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a decisiones de la misma, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos prevista en estos Estatutos.

Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el planeamiento urbanístico que se ejecute.

CAPÍTULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 41.- *Disolución.*

1.- La Junta de Compensación se disolverá cuando haya sido ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución o sector y la edificación (en su caso) 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, además de acuerdo de la Asamblea General con el quorum especial establecido en el artículo 21.2 de los presentes Estatutos, que todos los asociados se subroguen individualmente en proporción a sus respectivas participaciones en los compromisos de todo género que la Entidad hubiera contraído, con el alcance, condiciones y garantías que determine el órgano tutelar.

3.- En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad aprobación por el Ayuntamiento, en cuanto organismo bajo cuyo control actúa la Junta de Compensación.

4.- La Junta de Compensación se disolverá de modo forzoso sin necesidad de aprobación municipal, cuando así se establezca por mandato judicial o por prescripción legal.

5.- La Junta de Compensación también se disolverá por resolución firme de la Administración actuante sustituyendo el sistema de actuación por compensación por otro de gestión pública en base a algunas de las causas legalmente establecidas.

Artículo 42.- *Liquidación.*

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación con el quorum especial establecido en el artículo 21.2 de los presentes Estatutos, se procederá a su liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los asociados en proporción al

derecho e interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación.

Disposición final. 1.- Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán carácter obligatorio para la Administración y los miembros de la Junta de Compensación.

2.- Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, requerirá, asimismo, la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Disposición adicional. En lo no previstos en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre, RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el Reglamento de Gestión Urbanística y en las demás disposiciones legales de aplicación.

**RELACION DE PROPIETARIOS PROMOTORES DEL SISTEMA DE GESTIÓN POR
COMPENSACIÓN DEL PERI-09 DE BAZA**

- **Don Antonio Valenzuela Valdivieso**, con DNI nº 24.043.115-L.
- **Don José Joaquín López Fernández**, con DNI nº 04.918.422-X.
- **Don José Antonio Martínez Bautista**, con DNI nº 52.517.207-L.
- **Don Antonio Bastidas Quirante**, con DNI nº 74.605.136-J, en su condición de Herederero de Don Manuel Bastidas Mena, tal y como se acredita con la copia del testamento que se adjunta con el presente escrito.
- **Don Juan Pedro Medina Martínez**, con DNI nº 74.595.686-Q.
- **Doña Purificación Romera Valdivieso**, con DNI nº 74.586.661-F.
- **Doña Ana María Torres Aznar**, con DNI nº 52.515.123-M.
- **Don Manuel Azor García**, con DNI nº 52.517.210-E, en representación de la mercantil “Distribuciones y Representaciones Azor S.L” con CIF B18414573.

- **Don Manuel Pérez Pizarro**, con DNI nº 52.515.785-T, en representación de la mercantil “Basteco S.C.A” con CIF F-18024745.
- **Doña María Cruz Gallardo Hernández**, con DNI nº 52.514.017-A, en y representación de Doña Soledad Hernández Peña, con DNI nº 74.605.294-X, tal y como se acredita con la escritura de poder adjuntada al efecto.
- “**Hormigones Almazora S.L**” con CIF A04109005.

En Baza, a 22 de enero de 2019.

Fdo.