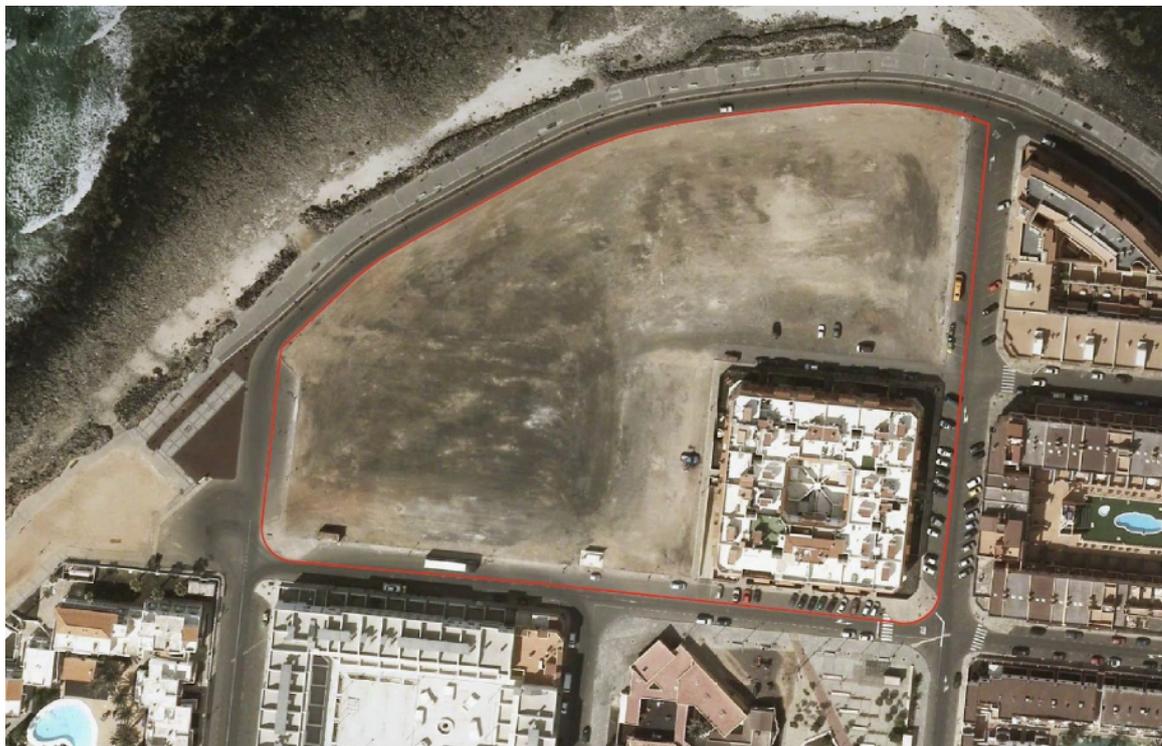


Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de la Actuación de Dotación AD-01 Bristol

Ámbito de los polígonos L, M, P y R del casco urbano de Corralejo

ENTRE C/ ATALAYA, C/ CALETA, PASEO MARÍTIMO Y C/ EL CHARCO, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LA OLIVA. AD-1 BRISTOL



Promotores

 **Sareb**

 **land**
co

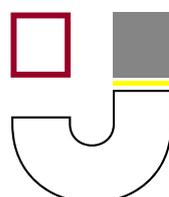
Situación

CORRALEJO

Término Municipal de la Oliva

Isla de Fuerteventura

Redactor

 **JARABA**
INGENIEROS
URBANISTAS

M A Y O 2 0 2 1

**BASES DE ACTUACIÓN
DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

**ESTATUTOS
DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

Índice

BASES DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN.....	3
I.- DISPOSICIONES GENERALES.-	3
Base 1ª.- Delimitación de la Unidad de Ejecución.-.....	3
Base 2ª. Sistema de Actuación.-.....	4
Base 3ª. Actuación que comprende.-.....	4
Base 4ª. Actuación autónoma.-.....	5
Base 5ª. Edificación de la unidad de ejecución.-	6
II.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA.-	6
Base 6ª. Criterios para valorar las fincas aportadas.-.....	6
Base 7ª. Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas.-	7
Base 8ª. Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que debieran derruirse o demolerse.-	9
Base 9ª. Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.-.....	10
III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	11
Base 10ª. Obras de Urbanización.-.....	11
Base 11ª. Procedimiento para contratar las obras de urbanización.-.....	11
Base 12ª. Costeamiento de la urbanización.-	12
IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	13
Base 13ª. Transmisión de terrenos afectados y de obras de urbanización.-	13
Base 14ª. Forma y plazos en que los propietarios de terrenos o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la Junta.-	13
Base 15ª. Cuotas de participación.-.....	14
Base 16ª. Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos.-	14
Base 17ª. Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes.-.....	15
Base 18ª. Reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes o derechos aportados, y criterios para la adjudicación en comunidad.-.....	16
Base 19ª. Momento de la adjudicación.-.....	17
Base 20. Régimen económico.-	17
Base 21.- Obras de edificación en parcela resultantes	19
Base 22. Conservación de la urbanización.-.....	19
Base 23. Ocupación de las fincas	20
Base 24. Otras determinaciones complementarias.-	20

BASES DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN

I.- DISPOSICIONES GENERALES.-

Las presentes Bases, una vez presentadas al Ayuntamiento de La Oliva se tramitarán en la forma prevista en el artículo 212 de la ley 4/17, de 13 de julio, del Suelo y Espacios naturales Protegidos de Canarias y Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias vigente, y regularán toda la actuación a realizar para la ejecución de la Actuación de Dotación de la Modificación Puntual de las NNSS en el ámbito de los polígonos L, M, P y R del casco urbano de Corralejo aprobada definitivamente por la COTMAC en fecha 28/12/2016 y publicada en el BOC de fecha 5/01/2017, y se redactan en cumplimiento de lo prevenido en el art. 61 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2018, de 26 de diciembre-en adelante RGEPC), por propietarios interesados y que representan una superficie superior al 50 por 100 de la que tiene la citada unidad de ejecución.

Base 1ª.- Delimitación de la Unidad de Ejecución.-

La delimitación de la unidad está contenida en la propia Modificación Puntual que determina que es el formado por la totalidad de las superficies de las fincas incluidas en la Actuación de Dotación AD-01 “Bristol” y a las infraestructuras comunes exteriores al ámbito, igualmente definidas en la citada Modificación.

La unidad tiene una superficie de 19.169,45 metros cuadrados, que descontando el viario público quedaría en un superficie privativa de 18.659,80 m², conforme a la Redelimitación tramitada ante el Ayuntamiento de La Oliva, conforme al artículo 20 del RGEPC.

Finca Registral	Superficie Registral.	Ref. Catastral	Sup. Catastral
6.398	6.048,80	0701004FS1800S0001OD	5.822,00
		0701003FS1800S0001MD	272,00
16.343	12.265,50	0701001FS1800S0001TD	11.153,00
16.135	346,00	0701005FS1800S0000JS	346,00
Red Viaria	509,15	Red viaria no inmatriculada	
Total	19.169,45		17.593,00

La finalidad de esta actuación de dotación es una reordenación de los polígonos L, M, P y R del PERI de Corralejo, liberando espacio para incorporar nuevos elementos dotacionales y realizar una transformación de la trama urbana, aumentando la edificabilidad de las parcelas y sus fondos edificables, con un enriquecimiento del tejido y el paisaje urbano.

Su delimitación definitiva es la siguiente: linda al Norte, con el Paseo Marítimo de Bristol; al Este, con la calle La Caleta y edificio existente; al Sur con la calle Atalaya y edificio existente y al Oeste, con la calle El Charco,

Base 2ª. Sistema de Actuación.-

Al contar Landcompany 2020 SLy Sareb SA con el 98,15% de la propiedad, se opta por el sistema de ejecución privada por compensación, que hoy está definido en los art. 225 a 230 de la Ley 4/17 de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Aparte de ello, los interesados en el mismo manifiestan su voluntad expresa de llevar a cabo la ejecución de la unidad de ejecución por el referido sistema de compensación, salvo en el caso de que todos los propietarios del suelo acuerden conjuntamente optar por el Sistema de Concierto definido en los artículos 222 a 224 de la Ley 4/17 de 13 de julio.

Base 3ª. Actuación que comprende.-

La actuación por compensación comprenderá:

- a) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación, si bien está podría eximir de la misma a los propietarios no adheridos, previo acuerdo de la Asamblea, salvo que éstos últimos soliciten expresamente el inicio del expediente expropiatorio.

- b) La transmisión gratuita al municipio correspondiente en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios conforme a Proyecto de Urbanización aprobado.
- c) El costeamiento de las obras de urbanización -y demás gastos inherentes- consignados en el proyecto de urbanización.
- d) La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada -excluidos los que deban ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento -, conforme a la Modificación de NNSS aprobada-, entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus participaciones respectivas.
- e) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento
- f) La aprobación del proyecto de reparcelación producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Base 4ª. Actuación autónoma.-

Los propietarios que promueven el sistema, optan por una promoción propia, por ello no se considera necesario acudir en principio a la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación.

No se excluye esta posibilidad como medio de ejecución de las obras de urbanización, siempre que lo acuerde favorablemente la Asamblea General de la Junta de Compensación.

Estas bases de actuación serán de obligado cumplimiento y observancia para los miembros de la Junta una vez que se aprueben definitivamente por el Ayuntamiento, pudiendo modificarse las mismas cuando así lo requieran al menos una cuota del 60% de los adheridos por la Junta General.

Base 5ª. Edificación de la unidad de ejecución.-

1. La entidad, con independencia de los cometidos propios de la misma, conforme a la Ley y a los Estatutos, podrá acordar, por unanimidad de los asociados, la edificación por ella de la unidad de ejecución, en cuyo acuerdo se fijarán las condiciones para valorar los inmuebles que se construyan en su caso, y los criterios para fijar el precio de venta a terceras personas.
2. No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que la Junta de Compensación - en el caso en que proceda conforme a lo prevenido en el párrafo anterior -, o, en cualquier otro caso, el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal conforme a lo prevenido en el artículo 330 de la Ley 4/2017 y concordantes de su Reglamento de Gestión y Ejecución del SPC y de la legislación de Régimen Local, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

II.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA.-

Base 6ª. Criterios para valorar las fincas aportadas.-

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, situadas dentro de la delimitación de la unidad de ejecución en el momento de la aprobación de ésta.
2. A cada una de las fincas se le asignará un porcentaje en relación con el 100 por 100 de superficie total de la zona de actuación cuyo porcentaje constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes.

3. Las superficies computables se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del Título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada un croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como el recibo justificativo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, certificación de estar la finca catastrada a su nombre. etc.
4. En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, de modo provisional, hasta tanto se resuelva por convenio entre los interesados o resolución judicial.
5. En caso de discrepancia sobre la propiedad de una finca o parte de ella, se calificará la titularidad como dudosa o litigiosa y la Administración asumirá la representación.

Base 7ª. Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas.-

1. Como regla general, los propietarios de las fincas afectadas deberán regularizar la situación dominical de las fincas, liberándolas de todo tipo de cargas y gravámenes, siendo de su cuenta los gastos ocasionados por dicha liberación.
2. Cuando sobre las fincas de origen aportadas constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, incompatibles con el planeamiento o no, serán de aplicación las reglas del Reglamento de Gestión Urbanística vigente.

3. Cuando se trate de derechos o cargas compatibles con la ordenación, pero cuya subsistencia no fuere posible dada la situación o característica de la finca de resultado, será de aplicación el mismo cuerpo legal citado.

4. Los derechos reales, que pudieran estar constituidos sobre las fincas afectadas, y sean incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico, se extinguirán en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación; siendo valorados con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y deberá ser realizada la indemnización a cargo del propietario que la aportó. Se satisfará su valor a los titulares de los mismos con cargo al propietario del suelo gravado, dada su naturaleza de derecho limitativo del dominio. Si los derechos fueran de naturaleza personal se satisfará su valor a los interesados con cargo a los gastos de urbanización.

5. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, a cargo de los propietarios de la Junta en proporción a sus respectivas cuotas.

6. En el supuesto de que los derechos reales y personales fuesen compatibles con el planeamiento, los titulares de los primeros compartirán con el propietario el valor de la cuota atribuida a éste; y los titulares de los segundos mantendrán la misma situación jurídica.

7. Cuando se trate de derechos o cargas compatibles con la ordenación, pero cuya subsistencia no fuere posible dada la situación o característica de la finca de resultado, las personas a que estos derechos reales o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía financiera sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada.

8. Los arrendamientos u otros derechos personales o reales que se establecieran con posterioridad a la aprobación del planeamiento de desarrollo carecerán de derecho a indemnización por la Junta.
9. Las situaciones arrendaticias se valorarán conforme al Reglamento de Gestión Urbanística vigente.
10. Para la valoración de servidumbres prediales y de derechos reales sobre inmuebles se estará, según el derecho de que se trate, a lo establecido en la legislación expropiatoria, en el derecho civil o administrativo y, en su defecto, a lo señalado para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
11. Cuando el valor obtenido de la aplicación de la regla anterior sea inferior al real de los bienes, se añadirá al valor el 5% de afección.

Base 8ª. Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que debieran derruirse o demolerse.-

1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban derruirse o demolerse, serán valoradas independientemente de suelo, en el proyecto de reparcelación y en el proyecto expropiatorio de conformidad con las reglas establecidas en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación, y su importe se satisfará con cargo al proyecto de compensación, en concepto de gasto de urbanización.
2. Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario, o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción.
4. En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendido su valor agrícola y con base en el criterio de reposición.

Queda facultada la Comisión de Delegados de la Junta de Compensación para favorecer, convenir y cumplir cualquier acuerdo a que pudiera llegarse con los titulares y afectados de tales derechos respecto a su indemnización, extinción o incluso su modificación si ello fuere posible.

Base 9ª. Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.-

1. La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestario del proyecto de urbanización o de los sectores o partidas que se 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.

Para la adjudicación de terrenos la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, mediante cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 12 de los Estatutos.

2. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha participación y que actúen en la forma señalada en el apartado 3 del artículo 12 de los Estatutos.

III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Base 10ª. Obras de Urbanización.-

Habrán de tener las características que se especifican en el Plan y con sujeción al los correspondientes proyectos aprobados por el Ayuntamiento.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización habrá de establecerse de modo tal que las mismas estén totalmente terminadas en un plazo no superior a 18 meses a contar de la fecha de la concesión de la primera licencia de edificación.

Tales obras de urbanización y las demás dotaciones e instalaciones se irán cediendo al Ayuntamiento de La Oliva, conforme se vayan realizando, en los términos previstos en el art. 267 de la ley 4/17.

Base 11ª. Procedimiento para contratar las obras de urbanización.-

1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o contratista idóneo, por adjudicación directa de la Junta de Compensación –la adjudicará la Junta de Delegados-, conforme a las previsiones contenidas en la Modificación Puntual a que se refieren las presentes bases de Actuación y del proyecto de urbanización aprobado en desarrollo de la citada Modificación Puntual; adjudicándose a la empresa que disponga de mayor solvencia técnica y económica y ofrezca mejores garantías y, en todo caso, cuente con el respaldo de la mayoría de las cuotas de propiedad.
2. Se solicitarán al menos tres ofertas que serán valoradas por el Director de las Obras, el cuál elevará a la Junta de Delegados su propuesta, siendo este órgano quién proceda a su adjudicación y contratación, que siempre será de carácter privado.

3. Ahora bien, si a la Junta de Compensación se hubiere incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa.

Base 12^a. Costeamiento de la urbanización.-

1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
2. Se estimarán como costes de urbanización los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.
3. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas **participaciones**.
4. La distribución de los costes de urbanización, mediante la fijación individualizada y concreta e las cuotas que corresponda satisfacer a cada asociado, se efectuará en el proyecto de compensación que se elabore en desarrollo de las presentes Bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidos. En este Proyecto de Compensación, se deben reflejar en las fincas resultantes los gravámenes con carácter real que correspondan a los gastos de urbanización que resulten de la cuenta de liquidación provisional y, en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, conforme a los términos establecidos en los artículos 19 y 20 del RD 1093/1997.

IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Base 13^a. Transmisión de terrenos afectados y de obras de urbanización.-

1. La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de compensación. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.
2. Una vez que la Junta de compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviere prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicable, se cederá al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva.
3. El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de compensación producirá la cesión de Derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le correspondan.

Base 14^a. Forma y plazos en que los propietarios de terrenos o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la Junta.-

Cuantos gastos ocasione la ejecución del sistema serán sufragados por la Junta mediante aportaciones en metálico que al efecto harán los interesados, cualquiera que sea el origen, y naturaleza del gasto. Los miembros de la Junta de Compensación vienen obligados a abonar las cuotas ordinarias o extraordinarias, en la forma y plazo previstos en los Estatutos y en las Bases.

Todos los gastos serán distribuidos entre los propietarios en proporción a la valoración de la adjudicación de cada uno, de conformidad con la Base 6^a.

Los gastos ocasionados con anterioridad a la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, serán objeto de un presupuesto especial elaborado por los iniciadores del Sistema. Una vez el mismo sea aprobado por la Asamblea General, se incorporará de forma adecuada a la contabilidad general de la Junta General.

Base 15^a. Cuotas de participación.-

1. La participación de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de beneficios como en la de cargas o pérdidas, será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas situadas dentro de la delimitación de la unidad de ejecución.
2. No obstante, la Entidad podrá, mientras no se apruebe definitivamente la adjudicación de parcelas, modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales de medición. Se estimarán tolerables y no alterarán las cuotas de participación las diferencias de medición inferiores al 3 por 100.
3. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándoles la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada

Base 16^a. Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos.-

En general, en el caso de incumplimientos se habilitará a la Administración Actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta que tendrá la consideración de beneficiaria.

Se establecen como tales los siguientes:

1. Negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de compensación, en la forma prevista en los Estatutos, salvo que más del 50% de las cuotas de participación de la Junta de Compensación acuerde liberar a estos.
2. Negativa o dilación a efectuar la efectiva cesión de terrenos previstos en el Plan.
3. Negativa a facilitar el acceso necesario para la efectiva realización de las obras de urbanización, salvo cuando el órgano competente hubiere ordenado la paralización de las obras de urbanización en la citada propiedad.

Base 17ª .Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes.-

1. Para la distribución entre los asociados de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación por la Entidad, se formulará y aprobará por ésta - conforme a los art. 212 a 217 de la ley 4/17- el correspondiente proyecto de compensación y proyecto de expropiación, que deberán elaborarse y presentarse al Ayuntamiento, conjuntamente con la iniciativa y las presentes Bases de Actuación y Estatutos, para su aprobación.
2. En el proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta como criterio para efectuar la valoración y adjudicación de las fincas resultantes, el establecido en el art. 27 del Decreto 183/2018 (RGEPC), debiendo procurarse que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, primando el criterio superior de racionalidad y proporcionalidad de la adjudicación.
3. 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.
4. Los titulares de cuotas de participación que no alcanzaren el mínimo necesario para obtener una finca edificable resultante, se agruparán para que se les adjudique una en comunidad proindiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario. No obstante, si la

cuantía de estos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico, que se satisfará con cargo a la cuenta del proyecto de compensación.

5. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de las parcelas resultantes, referido al aprovechamiento concreto recibido en exceso o dejado de percibir "in natura"; compensaciones económicas que se reflejarán, asimismo, en el proyecto de compensación.
6. El procedimiento expropiatorio nunca se podrá iniciar antes de transcurridos quince días hábiles desde el requerimiento de pago efectuado por el Tesorero, ni tampoco sobre que el procedimiento quedaría sin efecto si, antes del acta de ocupación, el deudor abonara el principal reclamado, sus intereses y todos los gastos ocasionados por la reclamación con sus recargos procedentes.
7. En caso de incorporación a la Junta de empresa urbanizadora, para la adjudicación a la misma de terrenos en contrapartida a su aportación se estará al correspondiente convenio acordado por la Asamblea General, conforme a lo previsto en el artículo 11 de los Estatutos.

Base 18ª. Reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes o derechos aportados, y criterios para la adjudicación en comunidad.-

1. Las parcelas resultantes se adjudicarán a los miembros de la Junta, en proporción a las superficies de sus fincas comprendidas en la Actuación.
2. Para la distribución y adjudicación de las parcelas resultantes, se formulará el correspondiente Proyecto de Reparcelación.
- 3.- En la formulación del Proyecto de Reparcelación se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán a favor de quien reúna ambos o por el orden de su

enumeración, en otro caso: i) Atendiendo al criterio superior de racionalidad y proporcionalidad de la adjudicación. ii) Que la finca a adjudicar esté situada en lugar próximo a la finca o fincas aportadas por el peticionario. ii) Que su participación permita la adjudicación de finca independiente.

4. Los edificios incluidos en la delimitación de la Actuación, serán objeto de tasación, decretándose su inmediato desalojo y demolición.

5. 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.

6. En el Proyecto de Reparcelación se adjudicará al Ayuntamiento de La Oliva los terrenos de cesión obligatoria y gratuita de viario, y espacios libres y demás dotaciones de uso y dominio público previstos en la Ficha de la Actuación de Dotación.

Base 19^a . Momento de la adjudicación.-

La aprobación definitiva de los proyectos de compensación y expropiación hecha por el Ayuntamiento y el otorgamiento de la escritura pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, con el contenido señalado en el Decreto 183/2018 del Reglamento de Gestión y Ejecución de PC, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 47) y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas.

Base 20. Régimen económico.-

1. Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los asociados deberán ingresar en la Entidad las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectúe el requerimiento por la Junta de Compensación a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiere efectuado el pago, la cantidad adecuada a la Junta sufrirá un recargo equivalente al interés legal del dinero

en el momento de vencimiento del periodo de pago voluntario sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el apartado 4 de esta Base.

2. Sin embargo, la Entidad podrá, por acuerdo mayoritario de la Junta, exigir de sus asociados el ingreso en las arcas de la misma, con antelación de seis meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.
3. El pago de esos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados que se apruebe en la Asamblea General, cediendo aquéllos gratuitamente o libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.
4. La Entidad, por acuerdo de su órgano de administración, podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus asociados el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la expropiación al miembro moroso, tal y como se regula en el artículo 137.4.d.6 del Decreto 183/2018 (RGEPC), en beneficio de la Junta. A tal efecto, será suficiente certificación librada por el Secretario de la Entidad, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, nombres y apellidos y domicilio del asociado moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada. El Ayuntamiento requerirá al interesado concediéndole un plazo de diez días para que manifieste lo que eximen conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la Caja de la requeriente a disposición de la Junta de Compensación, y transcurrido dicho plazo resolverá lo procedente sobre la persecución del procedimiento de apremio.
5. También podrá la Junta instar la expropiación como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios no adheridos, conforme a lo previsto en el artículo 226.1 de la ley 4/17, de 13 de julio.

En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta.

Base 21.- Obras de edificación en parcela resultantes

Las parcelas resultantes se podrán comenzar a edificar, en conformidad con el artículo 260 de la Ley 4/17, de 13 de julio, del Suelo y ENPC, en cuanto el promotor presente garantía suficiente para cubrir los gastos de urbanización pendientes para que su parcela obtenga la condición de solar, debiendo contar, además, con autorización expresa de la Junta de Compensación.

Base 22. Conservación de la urbanización.-

1. Las obras de urbanización se conservarán a cargo de la Junta de Compensación hasta su cesión, por fases o total, a favor del Ayuntamiento actuante, de conformidad con el artículo 266 de la LSENPC. A partir de la recepción de la totalidad de las obras por el Ayuntamiento, la conservación corresponderá a éste última
2. Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación.
3. La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos se determinará en función a la participación que tuviesen fijada en la Junta de Compensación.
4. En los compromisos entre la Junta y los propietarios de las fincas resultantes y los adquirentes de éstas en el futuro, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que, conforme al planeamiento urbanístico, hayan de asumir en lugar de aquéllos los futuros propietarios. Para ello, la Junta o propietarios vendedores deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de tales

compromisos por los adquirentes y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante esta Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

Base 23. Ocupación de las fincas

La Junta de Compensación podrá ocupar las fincas a los efectos de la realización de actuaciones preparatorias o de ejecución de las obras de urbanización desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Base 24. Otras determinaciones complementarias.-

1. Afección real de los terrenos.

1.1. Los terrenos comprendidos en la Actuación quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad, y se unirá la certificación Administrativa de estar incluida la finca en la Actuación.

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

2. Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios.

2.1. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión del derecho a favor del Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita con los servicios correspondientes.

2.2. La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista se producirá en favor de la Administración Actuante en plazo no superior a tres meses desde la recepción definitiva por la Junta y podrá referirse a la parte del suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente

utilizable, aun cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial.

2.3. La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración Actuante se formalizará en escritura pública o en documento expedido por la misma con las solemnidades y requisitos de las Actas de sus acuerdos y la cesión de obras e instalaciones se reflejará en el Acta que suscribirá con la Junta de Compensación.

**BASES DE ACTUACIÓN
DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

**ESTATUTOS
DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

Índice

ESTATUTOS DE ENTIDAD URBANÍSTICA DE COMPENSACIÓN	1
CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.-	1
Artículo 1.- DENOMINACIÓN.-	1
Artículo 2.- DOMICILIO.-	1
Artículo 3.- OBJETO .-	1
Artículo 4.- FINES.-	2
Artículo 5.- DURACIÓN.-.....	3
Artículo 6.- NATURALEZA.-	3
Artículo 7.- PERSONALIDAD JURÍDICA.-	3
Artículo 8.- ÓRGANO URBANÍSTICO BAJO CUYO CONTROL ACTÚA.-	4
Artículo 9.- ÁREA DE ACTUACIÓN.-.....	4
CAPITULO II.- ASOCIADOS.-	5
Artículo 11.- ASOCIADOS.-	5
Artículo 12.- INCORPORACIÓN DE EMPRESAS URBANIZADORAS.-.....	6
Artículo 13.- DERECHOS.-	7
Artículo 14.- OBLIGACIONES.-.....	8
Artículo 15.- TRANSMISIONES.-	9
CAPITULO III. ÓRGANOS DE LA ENTIDAD.-	10
Artículo 16.- ÓRGANOS DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.-.....	10
SECCIÓN 1.- ASAMBLEA GENERAL.....	10
Artículo 17.- ASAMBLEA GENERAL.-	10
Artículo 18.- REUNIONES.-	11
Artículo 19.- ATRIBUCIONES.-.....	11
SECCIÓN 2.- JUNTA DE DELEGADOS	12
Artículo 20.- COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DE DELEGADOS.-	12
SECCIÓN 3.- PRESIDENTE	14
Artículo 21.- EL PRESIDENTE.-	14
Artículo 22.- SECRETARIO Y TESORERO.....	15
Artículo 23.- EL TESORERO.-	16
Artículo 24.- MEDIOS PERSONALES.-	16
CAPITULO IV. FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD.-	17

Artículo 25.- CONVOCATORIA DE SESIONES.-	17
Artículo 26.- QUÓRUM DE CONSTITUCIÓN.-	17
Artículo 27.- ADOPCIÓN DE LOS ACUERDOS.	18
Artículo 28.- COMPUTO DE VOTOS.-	18
Artículo 29.- COTITULARIDAD.-	19
Artículo 30.- ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE DELEGADOS.-	19
Artículo 31.- ASISTENCIA DE PERSONAL ESPECIALIZADO.-	19
Artículo 32.- ACTAS.-	19
CAPITULO V.- RÉGIMEN ECONÓMICO.-	20
Artículo 33.- MEDIOS ECONÓMICOS.-	20
Artículo 34.- RECAUDACIÓN.-	21
Artículo 35.- ENAJENACIÓN DE TERRENOS.-	22
Artículo 36.- CONTABILIDAD.-	22
CAPITULO VI. RÉGIMEN JURÍDICO.-	22
Artículo 37.- GASTOS	22
Artículo 38.- EJECUTIVIDAD.-	23
Artículo 39.- VIGENCIA DE LOS ESTATUTOS.-	23
Artículo 40.- RECURSOS.-	23
Artículo 41.- SUSPENSIÓN.-	24
CAPITULO VII.- SOBRE LA CONSERVACIUÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	24
Artículo 42.- CONSERVACION DE LA URBANIZACIÓN	24
CAPITULO VIII.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.-	25
Artículo 43.- DISOLUCIÓN.-	25
Artículo 44.- LIQUIDACIÓN.-	25
DISPOSICIÓN FINAL.-	26
DISPOSICIÓN ADICIONAL.-	26

ESTATUTOS DE ENTIDAD URBANÍSTICA DE COMPENSACIÓN

CAPITULO I .- DISPOSICIONES GENERALES.-

Artículo 1.- DENOMINACIÓN.-

La Junta de Compensación se denominará "AD-01 "Bristol", Entidad Urbanística de Compensación de la unidad de ejecución delimitada en la Modificación Puntual de NNSC aprobada definitivamente por la COTMAC.

Artículo 2.- DOMICILIO.-

Se establece como domicilio de la Junta de Compensación el de la ciudad de, calle, con teléfono

Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar de la ciudad por acuerdo de la Asamblea General, cambio que deberá notificarse obligatoriamente al Ayuntamiento de La Oliva, para su traslado al Registro de Entidades Colaboradoras.

Artículo 3.- OBJETO .-

La Entidad tendrá por objeto la actuación por compensación en la unidad de ejecución delimitada en el artículo 9, 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 de la referida unidad de ejecución, así como efectuar la cesión al municipio de los terrenos dotacionales y la correspondiente al exceso de aprovechamiento real no susceptible de adquisición privada.

Artículo 4.- FINES.-

Los fines que ha de cumplir la Junta de Compensación serán los siguientes:

1. Ejecución material de las obras de urbanización, contratarlas, constituir sociedades mercantiles para dicha finalidad.
2. Formulación e impulso a la aprobación de los Proyectos de Reparcelación y de Expropiación.
3. Formalización e inscripción registral del Proyecto de Reparcelación, en la que se materialice sobre los terrenos de la unidad de ejecución el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del proceso urbanizador, especialmente en el apartado de cesión a favor del Ayuntamiento de La Oliva de cesión obligatoria y gratuita y la tramitación del proyecto de expropiación.
4. Solicitar al Ayuntamiento de La Oliva, cuando fuere preciso, el acudir a la expropiación de aquellos terrenos en los que sus propietarios no se incorporen a la Junta en los plazos previstos, o incumplan sus obligaciones derivadas de la pertenencia a la misma, siempre que en este último caso suponga un grave perjuicio para el resto de los propietarios. Dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de la Junta que estén interesados en su adjudicación, salvo que la Asamblea General acuerde mantener la propiedad en patrimonio común a los efectos que estime pertinentes.
5. Instar al Ayuntamiento de La Oliva al cobro por la vía de apremio de aquellas cantidades que puedan adeudar los miembros de la Junta que no las hayan hecho efectivas en periodo voluntario. Para ello, la Junta podrá interesar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio, y, en su caso, ejercerlo y exigirlo directamente por delegación del Ayuntamiento ex artículo 227.5 de la Ley 4/2017. Todo ello, en aplicación del artículo 132.4 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2005, de 21 de diciembre, (RGC, en adelante).

6. La gestión y defensa de los intereses comunes, ante cualquier autoridad u organismo, Tribunales y particulares.
7. Solicitud y gestión de los beneficios fiscales de cualquier clase que establezca la legislación vigente.
8. En general el ejercicio de cuantos derechos y acciones le correspondan en base en la legislación vigente.

Artículo 5.- DURACIÓN.-

La Entidad 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 6.- 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 11 de los presentes Estatutos.
- 3.- A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el artículo 12.

Artículo 7.- PERSONALIDAD JURÍDICA.-

La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 8.- ÓRGANO URBANÍSTICO BAJO CUYO CONTROL ACTÚA.-

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

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, la Bases de Actuación y las modificaciones que se acuerden por la Junta.
- c) Aprobar el correspondiente proyecto de expropiación conforme a lo establecido en las Bases de Actuación.
- d) Designar representante en la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.
- e) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
- f) 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.
- g) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por cualquiera de sus miembros.
- h) Resolver los recursos contra acuerdos de la Junta, previstos en artículo 39 de estos Estatutos.
- j) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística local.

Artículo 9.- ÁREA DE ACTUACIÓN.-

Los terrenos objeto del presente planeamiento y que deben incorporarse a la Junta de Compensación se encuentran situados en la zona conocida por Bristol (Casco Urbano de Corralejo), en el término municipal de La Oliva (Isla de Fuerteventura); tienen

una superficie de 19.169,45 m2.

Artículo 10.- RÉGIMEN DE LA JUNTA.-

La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en la vigente Ley 4/17, Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2018) y por los presentes Estatutos. El RDL 1/2020, de 2 de julio, por el que se aprueba el TR de la ley de Sociedades de Capital se aplicará a su actuación con carácter supletorio a las mencionadas disposiciones.

CAPITULO II.- ASOCIADOS.-

Artículo 11.- ASOCIADOS.-

Formarán parte de la Junta de Compensación:

- a) La Entidad Landcompany 2020 SL , domiciliada en C/), con C.I.F. como propietaria del 32,42% del suelo que integra el ámbito y promotora de la iniciativa
- b) La Entidad Sareb S.A. , domiciliada en C/), con C.I.F. como propietaria del 65,73% del suelo que integra el ámbito y promotora de la iniciativa
- c) 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.
- d) 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 ingresen en la Caja de la Junta las cantidades equivalentes a las aportadas

hasta el momento por los fundadores, según la proporcionalidad de cuotas de unos y otros.

- e) Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga, o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en omisión, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

Artículo 12.- INCORPORACIÓN DE EMPRESAS URBANIZADORAS.-

- 1.- La incorporación a la Entidad de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea general, con el quórum señalado en el artículo 26, 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, conforme al artículo. La antedicha entidad podrá asistir con voz y sin voto a las reuniones de los órganos de la Junta a las que fuera invitada. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una persona física.
- 2.- Para el caso de que, como contrapartida de las obligaciones con la empresa urbanizadora, se acordase la adjudicación a la misma de terrenos a su favor, se valorarán éstos según lo establecido en las Bases de Actuación.
- 3.- Los propietarios disconformes con la incorporación, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por aquella a efectos de la adjudicaciones que les correspondan conforme a las Bases de Actuación.

Artículo 13.- 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.
- h) Erigir, con arreglo a las normas aplicables, la edificación que corresponda en la parcela o parcelas que se le adjudiquen en el Proyecto de Reparcelación.

2.- Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, 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.

Artículo 14.- OBLIGACIONES.-

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 de 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 la Junta de delegados la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.
- c) Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos por el Reglamento de Gestión y Ejecución de PC (Decreto 183/2018).
- 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 les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables, guardando la debida proporción entre la obligación y la cuota de participación.

El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario o propietarios, legitima a la Junta para promover la expropiación, conforme a la vigente normativa urbanística.

Artículo 15- TRANSMISIONES.-

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

- a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a 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.

CAPITULO III. ÓRGANOS DE LA ENTIDAD.-

Artículo 16.- ÓRGANOS DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.-

1.- La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:

- a) La Asamblea (o Junta) General.
- b) La Junta (o Comisión) de Delegados.
- c) El Presidente.
- d) El Secretario.
- e) El Tesorero.

2.- Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 26.2. podrá designarse un Gerente, con las facultades que expresamente se determinen.

SECCIÓN 1.- ASAMBLEA GENERAL

Artículo 17.- ASAMBLEA GENERAL.-

- 1.- La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, podrá celebrarse mediante la utilización de medios telemáticos, siempre y cuando lo acuerde más del cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación. En su defecto, tendrá lugar en el domicilio de la Junta de Compensación, o en otro domicilio, siempre según lo acuerde más del cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación
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.
3. El Presidente de la Asamblea será el presidente de la Junta de Compensación

Artículo 18.- REUNIONES.-

1.- La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias dos veces al año, y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente o la Junta de Delegados, o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación definidas en las Bases de Actuación (número 15), 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 antes de quince días. Si no lo hiciere, 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, la Junta de Delegados 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 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.- ATRIBUCIONES.-

Corresponden a la Asamblea las facultades siguientes:

- a) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.
- b) Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad.
- c) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a las Bases de Actuación, y sin perjuicio de la aprobación del órgano urbanístico competente.

- d) Aprobación de los proyectos de reparcelación y expropiación, que se elaboren en desarrollo de las Bases de Actuación que acompañan a los presentes Estatutos.
- e) Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación por el Ayuntamiento.
- f) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- g) Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.
- h) Contratación de la obras de urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 176 del R.G.U .
- i) Incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- j) Edificación de los salares resultantes.
- k) Aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas y el balance previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.
- l) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- m) Propuesta de disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- n) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad.

SECCIÓN 2.- JUNTA DE DELEGADOS

Artículo 20.- COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DE DELEGADOS.-

- 1.- La Junta de Delegados estará constituida por un presidente, que será el de la entidad; el número de vocales que determine la Asamblea y, asimismo, como vocal, un representante del Ayuntamiento designado por éste.
- 2.- Los miembros de la Junta de Delegados serán designados por la Asamblea General, por mayoría de votos de asociados cuyas cuotas representen al menos el 60 por 100 de las cuotas de participación.

- 3.- A excepción del vocal de designación municipal, que podrá ser persona ajena a la Junta, los miembros de ésta habrán de ostentar la cualidad de asociados, o ser propuestos por ellos, representando uno a los socios minoritarios.
- 4.- No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los asociados que lo estimen conveniente podrán agruparse a os efectos de designar uno o varios delegados, comunicándolo a la Entidad o a la propia Asamblea, antes de procederse a la elección. Los agrupados deberán reunir, por cada delegado que pretendan designar, un porcentaje de cuotas de participación equivalente al resultado de dividir la superficie total de la unidad de ejecución por el número de miembros previsto. Los que ejerciten esta facultad no intervendrán en la elección de los restantes miembros de la Junta.
- 5.- La Junta de Delegados tendrá las atribuciones siguientes:
 - a) Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las Leyes y a estos Estatutos.
 - b) Realizar actos de gestión sin excepción alguna.
 - c) Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General.
 - d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
 - e) Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.
 - f) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
 - g) Cualquier que sea necesaria solventar en el desarrollo de gestión a los efectos de que la Junta pueda funcionar de manera agil.
 - h) Las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad no reservados expresamente a la Asamblea General
- 6.- Los cargos de la Junta de Delegados tendrán una duración de dos años y serán renovados por periodos de dos años y sin límite alguno en cuanto a su renovación.

- 7.- Las vacantes que se produzcan durante el mandato de la Junta por fallecimiento, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas provisionalmente, entre los asociados, por la propia Junta, mientras que no se convoque la Asamblea General y se elijan por ésta los nuevos miembros de la Junta. El elegido o elegidos ostentarán el cargo por el plazo que faltare transcurrir el sustituido.
- 8.- Los miembros de la Junta podrán, al cesar, ser reelegidos por acuerdo expreso de la Asamblea General.
- 9.- La Asamblea podrá relevar, con el quórum del artículo 26.2, de sus funciones, a todos o alguno de los delegados elegidos, con simultánea designación de los sustituidos, hasta la renovación inmediata de la Junta.

SECCIÓN 3.- PRESIDENTE

Artículo 21.- EL PRESIDENTE.-

- 1.- La Presidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración corresponderá al miembro de la Junta de Delegados que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, con la duración establecida en el artículo 20.6 de los presentes Estatutos.
- 2.- El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:
 - a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad y dirimir los empates con voto de calidad.
 - b) Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.

- c) Autorizar las actas de la Asamblea General y de la Junta de Delegados, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Ejercer, en la forma que la Junta de Delegados determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o Junta de Delegados.

3.- En casos de ausencia o enfermedad el Presidente será sustituido por el miembro de la Junta de Delegados de mayor edad, excluido el que actúe como Secretario.

Artículo 22.- SECRETARIO Y TESORERO

- 1.-** Actuará de Secretario de la Asamblea y de la Junta de Delegados el que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las de las sucesivas renovaciones.
- 2.-** El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como de la Junta de Delegados, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados; expedirá certificaciones, con el visto bueno del Presidente; formara y custodiara los libros de actas de las sesiones de la Asamblea y del Consejo; organizará los servicios de régimen interior de la Entidad y, de modo especial, la existencia de un libro registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio y lugar a efecto de notificaciones, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes, y realizará, asimismo, los datos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente o la Junta de Delegados.
- 3.-** En casos de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro de la Junta de Delegados de menor edad, excluido el Presidente.

- 4.- El Secretario podrá ser persona ajena a la Junta, teniendo voz pero no voto en la toma de decisiones.

Artículo 23.- EL TESORERO.-

- 1.- Será designado Tesorero de la Junta de Compensación el miembro de la misma que nombre la Asamblea General en la sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.
- 2.- Serán funciones del Tesorero realizar los pagos y cobros que corresponda a los fondos de la Junta, así como la custodia de éstos; rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad; y cumplir todas las demás obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Junta.
- 3.- En caso de no designarse expresamente, estas funciones las ejercerá el secretario.

Artículo 24.- 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 la contratación del personal que se considere necesario, que será retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General.

CAPITULO IV. FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD.-

Artículo 25.- CONVOCATORIA DE SESIONES.-

- 1.- Las convocatorias, tanto ordinarias como extraordinarias, serán realizadas, a propuesta del Presidente, por el Secretario mediante cualquier medio telemático de los permitidos en derecho, y sin perjuicio de que, de manera justificada, y ante la ausencia de medios telemáticos, el miembro de la Junta de Compensación pueda exigir la emisión de carta remitida por correo certificado con aviso de recibo al domicilio que tenga registrado en la Secretaría. En ambos casos la notificación deberá realizarse con una antelación de quince días naturales, como mínimo, al señalado para la reunión.
- 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.

Artículo 26.- QUÓRUM DE CONSTITUCIÓN.-

- 1.- La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados (con representación por escrito y para cada reunión) , asociados que representen, por lo menos, el cincuenta por ciento (50%) del total de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará al menos media 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 los sustituyan.
- 2.- La Junta de Delegados quedará válidamente constituida en primera convocatoria, siempre que el número de miembros asistentes fuere superior a

la mitad de los que la componen, y en segunda convocatoria, media hora después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario.

- 3.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán 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 27.- ADOPCIÓN DE LOS ACUERDOS.

- 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 reparcelación y el de expropiación, fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, propuesta de modificación de los planes y de aprobación de proyectos de distribución de solares y urbanización, incorporación de empresas urbanizadoras y sustitución de los delegados nombrados antes del vencimiento del plazo de mandato, requerirán el voto favorable de la mayoría de sus miembros que a su vez represente el sesenta por ciento (60%) de las cuotas de participación.
- 3.- **Unanimidad:** La edificación de los solares resultantes y la propuesta de disolución de la Junta o Entidad de Compensación, antes de terminarse la urbanización, requerirá el voto unánime de los asociados

Artículo 28.- COMPUTO DE VOTOS.-

- 1.- Se hará por las cuotas de participación señaladas en proporción al derecho o interés económico de cada asociado.

- 2.- Cada asociado tendrá un voto por cada unidad o fracción superior a la mitad de la cuota de participación para mantener la proporcionalidad del voto al derecho o interés económico de cada miembro de la entidad.
- 3.- A los efectos de quórum, 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 aquéllas.

Artículo 29.- COTITULARIDAD.-

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado, según lo previsto en el artículo 12 de estos Estatutos.

Artículo 30.- ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE DELEGADOS.-

Los acuerdos de este órgano social serán adoptados por mayoría de asistentes y dirimirá los empates el voto de calidad del Presidente o quien lo sustituya.

Artículo 31.- ASISTENCIA DE PERSONAL ESPECIALIZADO.-

Previo acuerdo de la Junta de Delegados podrán asistir a sus reuniones y a las de la Asamblea General, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Artículo 32.- ACTAS.-

De cada reunión el Secretario levantará acta, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas serán aprobadas, siempre

que ello fuera posible, en la propia reunión de la Asamblea. Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Junta en el plazo de diez días desde su aprobación por la Asamblea.

CAPITULO V.- RÉGIMEN ECONÓMICO.-

Artículo 33.- MEDIOS ECONÓMICOS.-

- 1.- Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que legalmente se obtengan.
- 2.- Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:
 - a) **Ordinarias o de gestión**, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea.
 - b) **Extraordinario**, con destino al pago de justiprecios e indemnizaciones de fincas pertenecientes a propietarios no incorporados y de los gastos de urbanización a que se refieren los apartados 3 y 4 de la Base 12 de las Bases de Actuación.
- 3.- Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Asamblea. Las extraordinarias requerirán su aprobación mediante el quórum establecido en el artículo 26.2 de estos Estatutos.
- 4.- La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción del derecho o interés económico de cada asociado definido por las cuotas de participación de que sea titular.

Artículo 34.- RECAUDACIÓN.-

- 1.- La Asociación podrá recaudar de los asociados las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios, incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la entidad en la ejecución directa de las obras.
- 2.- Para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea, podrá la entidad, por acuerdo de la Junta de Delegados, solicitar del Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado para que ingrese, en el plazo de un mes, la exacción por vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente la correspondiente certificación.

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

- 3.- Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por la Junta de Delegados, a nombre de la entidad.
- 4.- Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Presidente de la Junta y del Tesorero o de quienes legalmente le sustituyan.
- 5.- Ante los deudores, se instará al Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio o vía judicial, según se acuerde y, agotados los dos procedimientos anteriores, la Junta de Compensación, a través de la Asamblea General, acordará la utilización del derecho a la expropiación forzosa contra el miembro moroso a través del Ayuntamiento.

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.-

- 1.- 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.
- 2.- Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Tesorero de la Entidad.

CAPITULO VI. RÉGIMEN JURÍDICO.-

Artículo 37.- GASTOS

Serán gastos de la Junta de Compensación, todos aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines, y entre ellos, a título meramente enunciativo, los que a continuación se indican:

- a) Promoción de la actuación urbanística.

- b) Planteamiento de proyectos. (Posibles modificaciones de plan general, y/o elaboración estudio de detalle, etc.)
- c) Elaboración del Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación, Proyecto Expropiatorio, y todos aquellos exigidos por la normativa urbanística para el desarrollo urbanístico de la Actuación.
- d) Ejecución de las obras de urbanización.
- e) Abono de honorarios profesionales, administrativos, vigilancia, etc.
- f) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.
- g) Cuantos otros gastos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Artículo 38.- 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 39.- VIGENCIA DE LOS ESTATUTOS.-

Los Estatutos estarán vigentes hasta la disolución de la Junta de Compensación, conforme al capítulo siguiente.

Artículo 40.- RECURSOS.-

Contra los acuerdos de los órganos sociales cabrá recurso ante el Ayuntamiento, en los términos previstos para el recurso administrativo de alzada.

El recurso podrá interponerse por cualquier asociado que no hubiera votado a favor del acuerdo que se impugne, en el plazo de un mes.

Sin perjuicio de la interposición del recurso, los acuerdos de la Asamblea General o de la Junta de Delegados serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de la posible suspensión.

Para el ejercicio de las acciones civiles o mercantiles, por parte de los miembros adheridos, contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos.

Artículo 41.- 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 los órganos sociales, 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 cien, 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.

CAPITULO VII.- SOBRE LA CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 42.- CONSERVACION DE LA URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización se conservarán a cargo de la Junta de Compensación hasta su cesión, por fases o total, a favor del Ayuntamiento actuante, de conformidad con el artículo 266 de la LSENPC. A partir de la recepción de la totalidad de las obras por el Ayuntamiento, la conservación corresponderá a éste último.

CAPITULO VIII.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.-

Artículo 43.- DISOLUCIÓN.-

- 1.- La Junta de Compensación se disolverá cuando haya sido ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución y recibida por la Ayuntamiento, salvo que se haya acordado entre sus fines la construcción de la edificación.
- 2.- Para anticipar la disolución será necesario, además de acuerdo de la Asamblea General con el quórum especial establecido en el artículo 26.3 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.

Artículo 44.- LIQUIDACIÓN.-

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Junta de Delegados procederá a la 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 los 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 socios 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.-

- 1.- Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por los de la Junta, serán de cuenta de los miembros que la componen y, previa su justificación ante la Asamblea General, se imputará la parte proporcional que proceda al resto de los propietarios.
- 2.- El primer ejercicio de la Junta será el que medie entre la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y el último día del año natural en que tenga lugar.
- 3.- En lo no previsto en estos Estatutos, serán de aplicación las disposiciones establecidas en la LSENPC y demás legislación general reguladora de esta materia y, con carácter supletorio, por las contenidas en la Ley de Sociedades de Capital.