

| TABLA SALARIAL (1) | (2) | GRUPO PROFESIONAL | | | | | |
|--------------------|-----|----------------------|--------------|----------------|--------------|-----------|--------------|
| | | SUBGRUPO PROFESIONAL | | | | | |
| | | GESTIÓN | | TCO. OPERATIVO | | TÉCNICO | |
| | | General | Alta Cualif. | General | Alta Cualif. | General | Alta Cualif. |
| 49.300,67 | 19 | | | | | 49.300,67 | 49.300,67 |
| 46.823,44 | 18 | | | | | 46.823,44 | 46.823,44 |
| 44.797,81 | 17 | | | | 44.797,81 | 44.797,81 | 44.797,81 |
| 42.772,18 | 16 | | 42.772,18 | | 42.772,18 | 42.772,18 | 42.772,18 |
| 40.746,54 | 15 | | 40.746,54 | | 40.746,54 | 40.746,54 | 40.746,54 |
| 38.720,76 | 14 | | 38.720,76 | 38.720,76 | 38.720,76 | 38.720,76 | 38.720,76 |
| 36.468,87 | 13 | 36.468,87 | 36.468,87 | 36.468,87 | 36.468,87 | 36.468,87 | 36.468,87 |
| 34.217,89 | 12 | 34.217,89 | 34.217,89 | 34.217,89 | 34.217,89 | 34.217,89 | |
| 32.416,38 | 11 | 32.416,38 | 32.416,38 | 32.416,38 | 32.416,38 | 32.416,38 | |
| 30.614,72 | 10 | 30.614,72 | 30.614,72 | 30.614,72 | 30.614,72 | 30.614,72 | |
| 28.815,49 | 9 | 28.815,49 | 28.815,49 | 28.815,49 | 28.815,49 | 28.815,49 | |
| 27.690,61 | 8 | 27.690,61 | 27.690,61 | 27.690,61 | 27.690,61 | | |
| 26.563,45 | 7 | 26.563,45 | 26.563,45 | 26.563,45 | 26.563,45 | | |
| 24.764,07 | 6 | 24.764,07 | 24.764,07 | 24.764,07 | 24.764,07 | | |
| 23.411,72 | 5 | 23.411,72 | 23.411,72 | 23.411,72 | | | |
| 22.512,03 | 4 | 22.512,03 | | 22.512,03 | | | |
| 21.611,28 | 3 | 21.611,28 | | 21.611,28 | | | |
| 20.261,21 | 2 | 20.261,21 | | 20.261,21 | | | |
| 18.910,08 | 1 | 18.910,08 | | | | | |

(1) 12 mensualidades + 3 Gratificaciones Extraordinarias (2) NIVEL SALARIAL - Los tres niveles inferiores de cada subgrupo conforman los respectivos Niveles de Entrada.

- El nivel inmediatamente superior a los que conforman los Niveles de Entrada conforma el respectivo Nivel Básico.

- Los niveles superiores al nivel que conforma el Nivel Básico conforman los Niveles de Desarrollo

| OTROS CONCEPTOS RETRIBUTIVOS VARIABLES | |
|--|----------|
| Plus de Turno Rotativo Regular (TRR) -valor mensual- | 648,78 € |
| Plus Turno Parcial Simple (TPD) -valor mensual- | 250,61 € |
| Plus Retén -valor semanal- | 266,44 € |
| Plus de Disponibilidad(valor definitivo 2023) -valor mensual- | 183,33 € |
| Plus de Renovables (valor definitivo 2023) - valor mensual- | 83,33 € |
| Plus de Tareas Administrativas (valor definitivo 2023) -valor mensual- | 41,67 € |
| Dieta Cena | 17,31 € |
| COMPENSACIÓN POR BENEFICIOS SOCIALES | |
| Compensación otros beneficios sociales (€/año) | 986,63 € |

Firmas.

Nº 44.995

DIPUTACION PROVINCIAL DE CADIZ

AREA DE PRESIDENCIA

CONSORCIO DE BOMBEROS DE LA PROVINCIA DE CADIZ

ANUNCIO

Habiendo sido interpuesto por Don José Manuel Rodríguez García, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, número 3, de Cádiz, en el Procedimiento Abreviado, número 50/2024, Negociado: C, recurso contra la desestimación presunta, atribuida al Consorcio de Bomberos Provincia de Cádiz, desestimatoria de reclamación administrativa previa presentada el 2 de octubre de 2023 para la transformación de relación temporal en relación fija idéntica o equiparable a la de los funcionarios de carrera comparables, en aplicación de la Directiva 1999/70/CE, por el presente anuncio se comunica a los/as POSIBLES INTERESADOS/AS DE ESE EXPEDIENTE, a fin de que puedan personarse como demandados/as, caso de que así les interese, en relación con el artículo 49 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (Ley 29/1998).

Lo que se publica a los efectos oportunos.

En Cádiz, a 20/03/24. El Presidente, Fdo.: José Ortiz Galván. Nº 45.442

ADMINISTRACION LOCAL

AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA

ANUNCIO

Por Resolución de la Alcaldía N.º 204/2024 de 8 de marzo de 2024, se acordó someter a información pública la iniciativa para el Establecimiento del Sistema de Compensación, así como la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución BG-1- Bajo de Guía del PGOU de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), promovido por las entidades mercantiles CORAL

HOME,S.L y CERRO MURILLO,S.A, en calidad de propietarias de más del cincuenta por ciento de los terrenos incluidos en el citado sector y que se tramita con número de expediente 1286/23.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 132.4 RGLISTA (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre) el citado acuerdo se somete a información pública por el plazo de UN (1) MES, contados a partir del día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, cualquier interesado podrá comparecer y examinar el expediente que estará a su disposición en el Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia, previa cita, todos los días hábiles, en horas de oficina, de 10 a 13 horas pudiendo formular cuantas alegaciones tengan por conveniente en defensa de sus derechos e intereses legítimos, mediante escrito dirigido a la Sra. Presidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo, presentado en su Registro General, o en cualquiera de las formas previstas en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asimismo, en el citado plazo los propietarios de terrenos podrán manifestar si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las alternativas previstas en el apartado 2 del artículo 219 de la RGLISTA, en relación al artículo 132.

Una vez publicado en el Boletín Oficial de la Provincia se publicará adicionalmente en la página web oficial del Ayuntamiento [<https://www.sanlucardebarrameda.es/anuncios>] y en la Gerencia Municipal de Urbanismo [<https://www.gmusanlucar.es>].

De conformidad con lo establecido en el artículo 218.1 letras e) y f) del RGLISTA, se incorpora a los Estatutos y Bases de Actuación la oferta de adquisición del suelo a los propietarios que no hayan suscrito a la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, que se valora en setenta euros por metro cuadrado de suelo bruto (70€/m²), y asimismo, la oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa, y que se valora en ciento treinta euros por unidad de aprovechamiento urbanizada (130 €/UA). No obstante, dicha oferta será objeto de revisión y, en su caso de actualización con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Asamblea General de la Junta.

Siendo el texto de los referidos Estatutos y Bases de Actuación del siguiente tenor literal:

“ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN BG-1 DEL PERI “BAJO GUÍA”.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Denominación.

1. Para la gestión de la actuación denominada Unidad de Ejecución BG-1- Bajo de Guía del P.G.O.U. de Sanlúcar de Barrameda, se constituye por los propietarios de los terrenos incluidos en su ámbito una entidad que tendrá personalidad jurídica propia distinta a la de sus miembros, naturaleza administrativa y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus objetivos y fines y, en particular, la ejecución del planeamiento general en los límites de la Unidad de Ejecución BG-1- Bajo de Guía-1 y que se denomina “JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN BG-1- BAJO DE GUÍA DEL P.G.O.U. DE SANLUCAR DE BARRAMEDA”

2. La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en lo que le sea de aplicación, Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (desde ahora, L.I.S.T.A.), el Decreto 550/2.022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2.021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en los sucesivos, R.G.L.I.S.T.A.), y por lo dispuesto en los presentes Estatutos así como por las Bases de Actuación y, con carácter supletorio por la Ley de Sociedades Anónimas.

Artículo 2. Domicilio.

1. El domicilio de la Junta se establece en 41013 Sevilla, Avenida Diego Martínez Barrio, nº 4, plata 4ª, módulo 4.

2. La Asamblea General podrá trasladar dicho domicilio dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3. Objeto y fines.

La Junta de Compensación tiene por objeto la distribución equitativa entre sus miembros de los beneficios y cargas derivados de la gestión y ejecución del planeamiento, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a viario, dotaciones y, en su caso, de aquellos en los que se sitúe el aprovechamiento correspondiente a la Administración; y de ejecutar la urbanización en los términos y condiciones que determina el P.G.O.U. vigente, a costa de los propietarios afectados.

Para el cumplimiento de su objeto social, corresponde a la Junta de Compensación:

1. Redactar e impulsar los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en la L.I.S.T.A. y en su Reglamento General, en el planeamiento urbanístico de aplicación y en estos Estatutos y en las Bases de Actuación.

2. Ejecutar a su cargo las obras de urbanización, que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación establecen, y conservarlas hasta el momento de la recepción por el Ayuntamiento, realizando los actos necesarios para que esta se produzca en los términos del art. 97 de la L.I.S.T.A.

3. Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que así lo hubieran solicitado con amparo y en el tiempo del art. 101.3.b de la L.I.S.T.A. como, en su caso, la de aquéllos que incumplan sus obligaciones en los términos señalados en las Bases de Actuación.

4. Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

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

6. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, las obras de urbanización, de las instalaciones y dotaciones cuya ejecución viene prevista en el Plan y Proyecto de Urbanización.

7. Ceder al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito ya urbanizado o, en su caso, la cantidad sustitutoria en metálico que proceda.

8. Formalizar operaciones de crédito para la urbanización el ámbito, incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos.

9. Adquirir, poseer, gravar y enajenar los terrenos aportados de conformidad con lo previsto en el artículo 220.1.b) R.G.L.I.S.T.A., con excepción de los bienes del Municipio.

10. La gestión, representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier Autoridad u Organismo del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Provincia o el Municipio o los organismos autónomos de cualquier clase, así como los Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.

11. Adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, pudiendo atribuir terrenos a la Junta para, con el producto de su enajenación, hacer frente a los gastos de urbanización.

12. Exigir, en su caso, de las empresas que prestaren sus servicios salvo en la parte que según la normativa aplicable deban soportar los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica.

13. Solicitar y gestionar la obtención de los beneficios fiscales previstos en la L.I.S.T.A. y demás disposiciones aplicables.

14. La realización de toda clase de actos jurídicos conducentes a los fines societarios, incluso la celebración de cuantas operaciones sea usual en el tráfico financiero o bancario.

15. Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le correspondan según estos Estatutos, la L.I.S.T.A. y demás disposiciones aplicables.

Artículo 4. Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa.

1.- La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda que tendrá carácter de Administración urbanística actuante.

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

a).- Dictaminar favorablemente y someter al órgano competente para que éste, en el plazo de un mes, eleve al Pleno de la Corporación u órgano con competencia delegada, propuesta de aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, por contar ya con la adhesión de propietarios que representan más del cincuenta por ciento (50%) de los terrenos afectados. Todo ello, con aprobación inicial de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación que se someterán a información pública a través de la oportuna publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, con notificación individual a todos los propietarios afectados otorgándoles el plazo de 20 días durante el cual los propietarios no promotores podrán formular alegaciones y habrán de ejercitar la opción a que se refiere el art. 101.3 de la L.I.S.T.A., con la advertencia a los mismos de que el sistema continuará en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación respecto de los propietarios que no efectúen opción alguna dentro del plazo concedido.

b).- A su tiempo, proponer al órgano municipal competente la aprobación definitiva de la iniciativa junto con los presentes Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, publicando el acuerdo en el B.O.P. y notificándolo individualmente a los propietarios afectados, haciendo saber a los que no hubieren ejercitado opción alguna que les será de aplicación el régimen de reparcelación forzosa.

c).- Designar el representante de la Administración urbanística actuante en la Junta de Compensación, el cual formará parte de la Asamblea General.

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

e).- Tramitar e informar el Proyecto de Reparcelación conforme a lo dispuesto en el art. 92 de la L.I.S.T.A.

f).- La Resolución de los recursos de alzada formulados contra los acuerdos de la Junta.

g).- Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones y adoptar, en su caso, las medidas previstas en el art. 194.3 del R.G.L.I.S.T.A.

h).- Acordar la recepción de las obras en los términos de los artículos 97 y 98 de la L.I.S.T.A.

i).- La protección de la legalidad urbanística en la actuación.

j).- El ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta respecto de los terrenos de los propietarios que así lo hubieran solicitado en el periodo de información pública, así como, a solicitud de la Junta de Compensación, de los pertenecientes a quienes incumplan sus obligaciones en los casos que legalmente resulte procedente.

k).- La utilización, en su caso y a solicitud de la Junta, de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Entidad.

l).- En general cuantas otras atribuciones resulten de aplicar el ordenamiento vigente.

Artículo 5. Delimitación.

El ámbito de actuación de la Junta se circunscribe al suelo comprendido dentro del perímetro que el Plan Especial de Reforma Interior del PERI-BG-1 denominó como Unidad de Ejecución UE BG-1, y así quedó delimitada, tal y como se recoge en la ficha urbanística correspondiente y que se incorpora al Proyecto de Estatutos como Anexo I

Artículo 6. Duración.

La duración de la Junta tendrá carácter indefinido, y su duración será desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras hasta el cumplimiento total de su objeto.

Artículo 7. Proyecto de Reparcelación.

En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará en su día el Proyecto de Reparcelación en el que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento y el importe

de las compensaciones a metálico si fueran procedentes. Aprobado el Proyecto por la Junta de Compensación y por el Ayuntamiento, constituirá título para la adjudicación de los terrenos.

-CAPITULO II

DE LOS COMPONENTES DE LA JUNTA

Artículo 8. Miembros de la Junta.

1. La Junta de Compensación quedará compuesta por las siguientes personas o entidades.

A). Las personas físicas o jurídicas titulares de terrenos incluidos en el ámbito de propietarios de suelos incluidos en la Actuación Urbanizadora No Integrada AUNI-I que sean adscritos a esta UE, que se constituyan en promotores de la Junta de Compensación por haber formulado la iniciativa o mediante posterior adhesión en los términos del art. 101.3 L.I.S.T.A. Como documento anexo a los estatutos se acompaña relación nominal de los propietarios afectados y domicilio de los mismos.

B). La/s empresa/s urbanizadora/s que eventualmente se incorpore/n a la Junta conforme a las previsiones de estos Estatutos y de las Bases de Actuación.

2. También formará parte de la Junta el representante del Ayuntamiento que ejercerá su representación en la Asamblea General y, en su caso, en el Consejo Rector.

3. Los propietarios de los terrenos afectos podrán solicitar su incorporación a la Junta de Compensación durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial del proyecto de estatutos y bases de actuación indicando si participan en la gestión del sistema o solicitan la expropiación del suelo, bienes o derechos de los que sean titulares.

4. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el art. 44 de la Ley 39/2015.

5. Transcurridos los plazos de incorporación a la Junta legal y estatutariamente previstos, los propietarios que no hubiesen manifestado su opción de incorporarse:

- Tendrán derecho a ser expropiados si así lo manifiestan expresamente; o
- quedarán sujetos a reparcelación forzosa, si así lo acuerda la Junta de Compensación

6. En el supuesto de que la nuda propiedad y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del dominio perteneciera a distintas personas, la cualidad de miembro corresponderá al nudo propietario, estándose en última instancia a las normas establecidas al respecto en el derecho común. No obstante, el titular del derecho real percibirá el rendimiento económico que le corresponda. Serán de cuenta del usufructuario las cuotas que pudieran corresponder por razón de los terrenos situados en la Unidad de Ejecución sobre los que el usufructuario recae. De incumplirse esta obligación por el usufructuario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el nudo propietario.

De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados o si el propietario incumpliere las demás obligaciones que le incumben, la Junta podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones o solicitar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

7. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones hasta tanto los interesados no designen otro.

8.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar estarán representadas en la Junta por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

9.- La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación, hayan suscrito o no la iniciativa, se producirá mediante la aportación de sus fincas, teniendo en cuenta el carácter fiduciario de la misma, sin implicar transmisión de la propiedad. Estas quedarán afectas con carácter real al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, de conformidad con el artículo 102.4 L.I.S.T.A. y con el artículo 19 Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en adelante RD 1.093/1997).

Dicha incorporación se solicitará por escrito a la Secretaría de la Junta de Compensación en el que se haga constar su propósito de adhesión, acompañado de certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad o acta de notoriedad tramitada de acuerdo a la legislación notarial, acompañado de certificación descriptiva y gráfica de las fincas que corresponda emitida por el Catastro dentro de los tres meses anteriores a la solicitud de incorporación.

Los propietarios adheridos deberán ingresar, en la cuenta habilitada al efecto y en el plazo de un mes desde que se les requiriera por la Junta de Compensación, la cantidad que les corresponda de los gastos ya realizados y derramas emitidas en atención a su cuota de participación.

Artículo 9. Incorporación de empresas urbanizadoras.

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización. La/s empresa/s urbanizadora/s estará/n representada/s en la Junta, cada una de ellas, por una sola persona.

2. La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la/s empresa/s de los compromisos que al respecto se establezcan y la adopción del acuerdo con el voto favorable de los dos tercios de las cuotas de la Junta. En la citada Asamblea General se definirá la valoración de sus aportaciones, se fijará la cuota de participación de la empresa o empresas y la corrección de las cuotas del resto de los propietarios provocada por dicha incorporación.

3. Para la validez de la incorporación de la/s empresa/s urbanizadora/s será preciso además que la/s misma/s garantice/n su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.

4. Para la valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras y de las adjudicatarias a su favor se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

Artículo 10.- Reparcelación forzosa.

Los propietarios cuyas fincas sean objeto de reparcelación forzosa por no haber efectuado en tiempo legal la opción a que se refiere el art. 101.3 de la L.I.S.T.A., no ostentarán la cualidad de miembros de la Junta de Compensación si bien tendrán derecho a formular alegaciones al Proyecto de Reparcelación por el mismo periodo fijado reglamentariamente para los propietarios asociados, sin perjuicio de los derechos que les asistan como interesados en orden a formular recurso contra los actos administrativos que les afecten.

Artículo 11. Transmisión de bienes y derechos.

1. La incorporación de los propietarios a la Junta presupone la afección al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

2. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de ella sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.

3. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación tanto de los terrenos cuyos propietarios así lo soliciten como de aquéllos que incumplan las obligaciones del sistema para con la Junta.

4. Para hacer frente a los gastos de urbanización la Junta podrá enajenar y gravar terrenos incluso con garantía hipotecaria, bien incorporados a ella por expropiación, bien aportados por sus miembros, previo acuerdo adoptado por estos últimos en Asamblea General, con el quórum previsto en el art. 21 de estos Estatutos, y ello siempre que se hubieran reservado a tal fin en el proyecto de reparcelación.

5.- En las enajenaciones de terrenos deberá hacerse constar en el correspondiente título la situación urbanística de los terrenos y los deberes legales y obligaciones pendientes de cumplir.

CAPITULO III

DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

Artículo 12. Contenido de la escritura de constitución.

1. Aprobados inicialmente las Bases y Estatutos los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la entidad dentro del plazo que fije el Ayuntamiento, realizando la convocatoria mediante carta certificada cursada al menos quince días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de la convocatoria.

2. En la escritura de constitución se harán constar cuando menos, los siguientes extremos:

- a).- Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- b).- Relación de las fincas de las que son titulares.
- c).- Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos previstos en los estatutos.
- d).- Acuerdo de constitución.

3. Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes previsto en el artículo 132.7 R.G.L.I.S.T.A. En la notificación se advertirá que la falta de incorporación a la Junta de Compensación comportará la aplicación del régimen de reparcelación forzosa conforme a lo previsto en el artículo 101.4 L.I.S.T.A. La incorporación de nuevos miembros que otorguen escritura de adhesión una vez transcurrido este último plazo sólo se producirá si se acepta por acuerdo expreso de la Junta de Compensación. Transcurrido el periodo máximo de los anteriores sin que lo hubieren hecho se les tendrá por no adheridos al sistema y serán objeto de expropiación o reparcelación forzosa, según proceda.

4. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al Ayuntamiento, que adoptará, si procediere, acuerdo aprobatorio.

5. Aprobada por el Ayuntamiento la constitución, éste procederá de oficio a la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 13. Quórum de la Asamblea Constitutiva.

Para la celebración de la Asamblea constituyente, se requerirá la presencia, personal o representada, de los propietarios titulares de terrenos, ya sean entidades, personas físicas o jurídicas, incluidos en el ámbito, incorporados a la Junta, que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación. La sesión será presidida por el socio promotor mayoritario, haciendo las veces de secretario la persona que con este objeto se designe en la sesión, la cual levantará acta de todo lo actuado y acordado en ella, salvo que la Asamblea se celebre a presencia notarial, en cuyo caso éste dará fe del acto.

CAPITULO IV

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

Artículo 14. Derechos.

a).- Asistir, presentes o representados con poder suficiente o expresa delegación escrita para cada reunión, a la Asamblea General y deliberar y votar sobre los asuntos de que ésta conozca, así como ser electores o elegibles para todos los cargos de gobierno y administración de la Junta.

b).- El derecho de voto se ejercerá atribuyendo a cada asociado tantos votos como cuotas de participación ostente por su respectiva aportación. Para el cálculo de los votos, se tomará la proporción porcentual de participación de cada propietario en el total aprovechamiento urbanístico del ámbito. La adquisición por la Junta de las fincas que sean expropiadas incrementará proporcionalmente los votos de los propietarios que hayan aceptado afrontar el pago en dinero de sus obligaciones, en proporción a sus respectivas cuotas originarias. Otro tanto ocurrirá respecto de los votos correspondientes a las cuotas de finca aportada que entreguen a la Junta los propietarios que opten por contribuir en especie a sus obligaciones urbanísticas. Tendrá eficacia la delegación de voto cuando se emita en documento en que conste el orden del día de la sesión de que se trate. No obstante, será válido el apoderamiento general otorgado para representar al poderdante en los órganos de la Junta, siempre y cuando incorpore facultades bastantes para el acuerdo de que se trate.

c).- Presentar proposiciones y sugerencias.

d).- Recurrir contra los acuerdos que estimen lesivos, conforme a los presentes Estatutos.

e).- Recibir, según el Proyecto de Reparcelación aprobado por la Asamblea General y por la Administración actuante, las fincas o cuotas indivisas que por compensación les correspondan, guardando la misma proporción resultante de las cuotas de participación de que sea titular, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan por diferencias entre aportación y adjudicación y, de lo dispuesto en las Bases de Actuación reguladoras de la reparcelación. Los propietarios que hubieren optado por abonar sus gastos urbanísticos en especie y los reparcelados forzosos, verán reducida su adjudicación en la proporción correspondiente.

f).- Percibir los beneficios que, por cualquier causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Junta; y todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de esta última.

g).- Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones señalados en los presentes Estatutos y en su caso en los pertinentes acuerdos de la Asamblea General.

h).- Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando incluso la exhibición de cualquier documento.

i).- La participación en el haber social al tiempo de la liquidación de la entidad.

j).- Cuantos derechos les correspondan según el ordenamiento jurídico vigente.

m).- Con carácter general y en lo relativo al ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la misma.

Artículo 15. Obligaciones.

Son obligaciones de los asociados las siguientes:

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

b). Señalar un domicilio y sus cambios, a efectos de notificaciones, para constancia de la Secretaría de la Junta. Se entenderá como bien dirigida cualquier comunicación hecha por la Junta al domicilio que de cada socio figura en la escritura de constitución o posteriores de adhesión.

c). Los propietarios asociados que hubieran optado por pagar en dinero sus obligaciones urbanísticas, vendrán obligados a satisfacer los gastos que ocasione el funcionamiento de la Junta, honorarios por redacción de los instrumentos de planeamiento que procedan, de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, costos de las obras de urbanización, así como todos los que origine el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto la Asamblea General fijará las cuotas que sean precisas. Estos propietarios pagarán sus propios gastos así como la parte proporcional que corresponda por la asunción de las cuotas de los propietarios que hubieren optado por el pago en especie, así como los correspondientes a los reparcelados forzosos y a las fincas expropiadas.

d). Los propietarios que opten por satisfacer sus obligaciones urbanísticas mediante entrega de aprovechamiento, vendrán obligados a consentir la transmisión de la cuota correspondiente a favor de la Junta en el Proyecto de Reparcelación. Esta aceptación se entiende implícita por el ejercicio de la opción correspondiente en el plazo de información pública a que se refiere el art. 101.3 L.I.S.T.A.

e).- Cumplir los acuerdos adoptados conforme a los presentes Estatutos y las obligaciones que dimanen de la actuación urbanística, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

f). Regularizar la titularidad y situaciones registrales de los terrenos aportados dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.

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

h).- Sufragar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización y atender a su conservación hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento.

i).- Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, en función de las respectivas cuotas de participación acordadas por la Asamblea General.

j).- Y, en general, cualquier obligación que les corresponda conforme a estos Estatutos, las Bases de Actuación y a la legislación aplicable.

CAPITULO V

ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 16. Enumeración.

La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:

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

Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con la mayoría correspondiente, podrá designarse un Gerente con las facultades que expresamente se le atribuyan por aquel órgano.

A) DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 17. La Asamblea General.

1. La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta y a sus acuerdos quedan sometidos todos los miembros, sin perjuicio de los recursos que procedan.

Estará formada por las personas físicas o jurídicas incorporadas a la Junta, así como por el representante de la Administración actuante designado al efecto.

Será presidida por el Presidente del Consejo Rector, actuando de Secretario el que lo sea del Consejo y estará formada por las personas físicas o jurídicas incorporadas a la Junta, así como por el representante de la Administración actuante designado al efecto.

2. Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

3. En sesión ordinaria se reunirá al menos una vez al año, en los tres primeros meses de cada ejercicio para, sin perjuicio de la adopción de otros acuerdos que se estimen pertinentes, aprobar al menos:

- la Memoria, Cuentas y Balances,
- la gestión del Consejo Rector,
- el presupuesto del ejercicio en curso y, en su caso, fijación de las cuotas ordinarias y extraordinarias de sus miembros y
- en caso de vacante, designar a las personas que hayan de desempeñar los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario

4. Con carácter extraordinario, podrá reunirse cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten al menos el 25% de las participaciones o el representante de la Administración actuante. En estos últimos supuestos la Asamblea se ha de convocar en los 15 días hábiles siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros 15 días, también hábiles. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente del Consejo Rector, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

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

Artículo 18. Facultades de la Asamblea.

Son facultades de la Asamblea las siguientes:

- a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, salvo el representante de la Administración tutelar.
- b) La aprobación del presupuesto de cada ejercicio y del nombramiento de censores de cuentas.
- c) El examen de la gestión común y la aprobación en su caso, de la Memoria, Balance y Cuentas del ejercicio anterior.
- d) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por la Administración actuante.
- e) La imposición de cuotas extraordinarias para atender los gastos no previstos en el presupuesto anual.
- f) Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y disponer lo necesario para su formalización.
- g) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta.
- h) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras en los términos previstos en el art. 9 de estos Estatutos o, en otro caso, determinar la empresa o empresas que ejecutarán las obras de urbanización a propuesta del Consejo Rector o incluso acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarias a la misma.
- i) Instar del órgano urbanístico actuante la expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones por los miembros de la Junta o la de aquellos propietarios que la hubieran solicitado en forma.
- j) Delegar expresamente en el Consejo Rector la gestión de todas las facultades reconocidas en favor de la Junta, salvo las indelegables por Ley.
- k) Decidir sobre la disolución de la Junta de Compensación con sujeción a lo establecido en los presentes Estatutos.
- l).- Solicitar a la Administración actuante el cambio del Sistema de Compensación por el de Cooperación.
- ll). Contratar y convenir los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las funciones de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.
- m).- Determinar el procedimiento para la contratación de las obras de urbanización y adjudicar dichas obras.
- n). En general, el ejercicio de cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta y cumplimiento de sus fines, de acuerdo siempre con los presentes Estatutos y con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.
- ñ). Todas aquellas facultades que no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta, sin perjuicio de lo cual la Asamblea podrá adoptar acuerdos en materias reservadas al Consejo Rector por estos Estatutos.

Artículo 19. Convocatoria de la Asamblea.

1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por la persona que ocupe la Presidencia, en su nombre, por el Secretario, por cualquier medio admitido en derecho, siendo válido el correo electrónico, y remitida a los miembros de la Junta con 10 días naturales de antelación al señalado para la reunión.

2. En la convocatoria deberá figurar el orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y en caso de no haber quorum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de 30 minutos.

3. No podrán ser objeto de acuerdo los asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que la Asamblea se haya reunido conforme al artículo 17.5 de los presentes Estatutos.

4. En la convocatoria de la Asamblea General ordinaria, salvo que dicha documentación se envíe a cada comunero, se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y el Presupuesto para el ejercicio siguiente.

Artículo 20. Constitución de la Asamblea.

1.- La Asamblea General se podrá constituir, convocar, celebrar sus sesiones, adoptar acuerdos y remitir actas tanto de forma presencial como telemática en los términos previstos en el art. 17 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

2. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que ostenten al menos el cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación.

3. En segunda convocatoria, se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sea el número de miembros asistentes a la misma y las cuotas de participación representadas.

4. Los miembros habrán de asistir personalmente o representados en la forma establecida en el art. 14.a) de los presentes Estatutos.

Artículo 21. Adopción de acuerdos.

1. El Presidente del Consejo Rector y en caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste, el Vicepresidente presidirá la Asamblea y dirigirá los debates.

Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector.

2. Los acuerdos, se tomarán por mayoría simple de votos, presentes o representados. No obstante, como excepción, se requerirá el voto favorable de más de la mitad de las cuotas totales de participación para la adopción de los siguientes acuerdos:

-Modificación de Estatutos y Bases de Actuación.

- Señalamiento y rectificación de cuotas ordinarias y extraordinarias.

- Aprobación del Proyecto de Reparcelación en el ámbito de la Junta y sus modificaciones.

- Aprobación del Proyecto de Urbanización en el ámbito de la Junta y sus modificaciones.

- Aprobación de Estudios de Detalle y de sus modificaciones

- Contratación de créditos o préstamos.

- Enajenación y gravamen de terrenos.

- Designación de contratista urbanizador y contratación de obras.

- Acordar la disolución de la Junta de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de estos Estatutos.

3. Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes contra los mismos. 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. Actas.

1. De las reuniones de la Asamblea, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar en ella los miembros asistentes, por sí o por representación, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, reseñando en cada caso nominalmente a quienes hayan votado en contra de cualquier acuerdo o se hubieran abstenido.

2. Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea con la firma de todos los asistentes o bien posteriormente en el plazo que se señale, por medio del Presidente, el Secretario y un Interventor designado al efecto en la propia sesión que podrá ser miembro del Consejo Rector. Asimismo, cabrá posponer su aprobación para la siguiente reunión.

Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos a que se refieran desde el momento de su aprobación.

3. Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, pudiendo solicitar los miembros a los órganos urbanísticos competentes la expedición de certificaciones, las cuales serán firmadas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

4. Salvo que el acta sea redactada y aprobada en la propia sesión de que se trate, los acuerdos que se adopten se notificarán en el plazo de 1 mes a todos los miembros de la Junta en los términos establecidos en los arts. 40 y 41 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

B) DEL CONSEJO RECTOR

Artículo 23. Composición y carácter.

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

2. Estará formado por un Presidente, dos Vocales, uno de ellos ostentará el cargo de Vicepresidente, y un Secretario, con voz pero sin voto, elegidos todos ellos por la Asamblea General, además de por el representante del Ayuntamiento. El cargo de Secretario podrá atribuirse al Vice-Presidente o a un Vocal, en cuyo caso tendrá derecho a voto.

3. A excepción del Secretario, cuyo nombramiento puede recaer en persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de asociados o ser propuestos por ellos cuando de persona jurídica se trate.

Artículo 24. Duración del cargo de Consejero.

La duración del cargo será indefinida hasta su renovación por cese o nueva designación acordada por la Asamblea General. Perderá la condición de miembro del Consejo Rector el propietario que no se encuentre al corriente en el pago de las cuotas de cualquier naturaleza, previo acuerdo adoptado por la Asamblea General al efecto. En este caso el Consejo nombrará a quien lo sustituya, dando cuenta en el plazo de 2 meses a la Asamblea General.

Artículo 25. Facultades del Consejo.

Corresponden al Consejo, 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 vengan impuestas por la Asamblea General.

Son de su competencia los actos siguientes:

- a) Convocar la Asamblea General, tanto con carácter ordinario como extraordinario, facultad que el Consejo compartirá con el Presidente.
- b) Requerir la adopción de acuerdos a la Asamblea General, sin perjuicio de que en estos Estatutos se establezca igual facultad al Presidente.
- c) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- d) La administración económica de la Junta.
- e)- Ejercitar acciones civiles o administrativas para el cobro de las aportaciones adeudadas por los asociados.
- f) Formalizar créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria, sobre los terrenos afectados.
- g) Conferir poderes generales y especiales, así como revocarlos, y delegar facultades en cualquiera de los miembros de la Junta.
- h)- Solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.
- i)- Acordar la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios, así como seguir los procedimientos contenciosos, ante cualquier jurisdicción; y, en general, ejercer todas las facultades previstas en las leyes procesales de aplicación.
- j) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- k) Preparar y presentar a la Asamblea General la memoria, balance y el presupuesto ordinario, así como en su caso los presupuestos extraordinarios.
- l)- Nombrar y separar al Secretario de la Junta de Compensación y demás personal administrativo al servicio de la misma, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- m)- Elevar a la Asamblea General, en su caso, la propuesta de traslado del domicilio de la Junta de Compensación.

n) Ejercitar cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea, bien con carácter temporal o indefinido.

o) Cualquiera otra facultad de gobierno y administración no reservada expresamente a la Asamblea General.

Artículo 26. Reuniones del Consejo Rector.

1. Las reuniones del Consejo 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.- El Consejo Rector se podrá constituir, convocar, celebrar sus sesiones, adoptar acuerdos y remitir actas tanto de forma presencial como telemática en los términos previstos en el art. 17 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

3. La convocatoria la hará el Secretario por carta certificada, o cualquier medio que deje constancia de su recepción, siendo válido el correo electrónico, con 7 días de antelación a la fecha en la que haya de celebrarse, figurando en la misma, día, hora y lugar, así como el correspondiente orden del día.

4. El Consejo se considerará válidamente constituido cuando el número de Consejeros presentes sea de dos, excluido el Secretario. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, si bien se podrá delegar en alguno de los restantes Consejeros por escrito y para cada reunión o bien ser representado con poder suficiente.

5. 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.

6. En cada reunión del Consejo, cada Consejero tiene derecho a un voto. Caso de empate dirime el del Presidente.

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

Artículo 27. Actas del Consejo.

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

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

3. A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos competentes, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del Libro de Actas.

C) DEL PRESIDENTE

Artículo 28. Nombramiento.

El Presidente será elegido por la Asamblea General, siéndole de aplicación lo dispuesto para los Consejeros en el artículo 24.

Artículo 29. Funciones.

Son funciones del Presidente:

1. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir los acuerdos.

2. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y del Consejo Rector, con pleno acatamiento a sus respectivas decisiones y pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, incluso notariales, entre ellos, de abogado y procurador.

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

4. Ejercer, en la forma que el Consejo determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.

5. Convocar a la Asamblea General con carácter ordinario y extraordinario, requiriendo la adopción de acuerdos en la misma.

6.- Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por el Consejo Rector.

D) DEL VICEPRESIDENTE

Artículo 30. Nombramiento.

El Vicepresidente será elegido en igual forma como el Presidente, perdiendo su condición por las mismas causas que se establecen para los Consejeros.

Artículo 31. Funciones.

Son funciones del Vicepresidente:

a) Ejercer todas las facultades que corresponden al Presidente en el caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste.

b) Sustituir al Presidente en los casos en que éste le delegue sus funciones.

c) Asistir en función de Consejero a las sesiones del Consejo Rector incluso cuando esté presente el Presidente.

E) DEL SECRETARIO

Artículo 32. Nombramiento.

El Secretario será nombrado, como los restantes miembros del Consejo, pudiendo recaer su nombramiento en persona ajena a la Junta. En caso de vacante, ausencia o enfermedad el cargo será desempeñado por el Consejero de menor edad.

Artículo 33. Funciones.

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

b) Levantar acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, diligenciado al efecto por el Secretario de la Junta de Compensación.

c) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

d) Desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

e) Notificar a todos los miembros de la Junta, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

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

g)- Llevar la contabilidad y las obligaciones tributarias formales, salvo que por el Consejo se encomienden estas tareas a persona distinta.

Artículo 34. Publicidad de los acuerdos del Consejo.

Los miembros de la Junta tendrán derecho a ser notificados de los acuerdos que interesen, quedando a disposición de aquellos en la Secretaría de la Junta los documentos en que estén interesados.

CAPITULO VI

MEDIOS ECONÓMICOS Y REGLAS PARA LA EXACCIÓN DE CUOTAS

Artículo 35. Clases.

Las aportaciones de los miembros de la Junta estarán constituidas:

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

b) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.

c) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso de incorporación a la Junta.

Artículo 36. Aportación de los terrenos y derechos.

1.- La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización viene determinada por las cuotas de cada uno de los propietarios, calculadas en la forma que señalan las Bases de Actuación.

2.- La superficie computable de las fincas se acreditará por certificación registral o, en defecto, por testimonio notarial del título de adquisición y, en su caso, será comprobada sobre el terreno. En cualquier caso, prevalecerá la realidad física comprobada sobre la superficie que conste en el título.

3.- Cuando exista discordancia entre los títulos y la realidad física de alguna finca, los interesados aportarán los datos catastrales y los documentos o pruebas necesarios y si, a pesar de ello, existe discrepancia, prevalecerá la realidad física sobre la superficie que conste en el título.

Si la discrepancia versare sobre el dominio de una finca o parte de ella, la porción litigiosa se considerará a efectos económicos o de pago de cuotas, perteneciente por iguales partes a los propietarios discrepantes o litigiosos, hasta tanto se resuelva mediante acuerdo o resolución judicial.

4.- El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Plan que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización no influirá en la participación de los socios pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma que señalan las Bases.

Artículo 37. Cuotas ordinarias y extraordinarias.

Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta que se recojan en los Presupuestos anuales.

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

Ambas clases de cuotas serán fijadas por la Asamblea General a propuesta de los órganos competentes.

Artículo 38. Cuantía y pago.

1. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta.

2. Las cuotas resultantes se harán efectivas en el plazo y forma que determine la Asamblea General o, por delegación el Consejo Rector. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas se ingresarán en el plazo máximo de dos meses a contar desde que se practique el requerimiento a tal efecto por el Consejo Rector.

3. La falta de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias en el plazo establecido producirá los siguientes efectos:

a) Un recargo del 10% del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen durante el mes siguiente a la finalización del plazo para el pago.

b) Transcurrido éste último plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio con el consiguiente recargo del 20%. Alternativamente se podrá utilizar la vía judicial para la reclamación, tanto del principal como de los recargos.

c) El devengo a favor de la Junta de un interés del 8% anual, desde el día en que nazca la obligación de pagar, hasta aquél en que efectivamente se abone la suma adeudada. El interés se aplicará únicamente por la deuda real, excluyéndose los recargos antes establecidos.

d)- La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento siendo beneficiaria la Junta, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

e)- El Consejo Rector podrá acordar el ejercicio de acciones civiles para el cobro de las cuotas, recargos e intereses.

Artículo 39. De los gastos anticipados.

Todos los gastos útiles o necesarios que, de acuerdo con el art. 189 R.G.L.I.S.T.A., se hayan satisfecho anticipadamente por los propietarios o por el Ayuntamiento, podrán ser reclamados por los mismos al resto de los propietarios siempre y cuando se justifique razonadamente la cuantía y el objetivo del trabajo ante la Asamblea General. Estos gastos habrán de ser aprobados por la Asamblea General, produciendo la oportuna derrama.

Artículo 40. De la contabilidad.

1.- La Junta 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. La contabilidad estará a cargo del Secretario, salvo que se encomendara a persona distinta, en cuyo supuesto corresponderá a éste bajo la inspección del Secretario o del miembro del Consejo Rector designado para la custodia de fondos, y en todo caso del Presidente.

-CAPITULO VII-

RECURSOS ADMINISTRATIVOS CONTRA ACUERDOS DE LA JUNTA

Artículo 41. Ejecutividad de los acuerdos.

1.- Los acuerdos de los órganos de la Junta son ejecutivos, salvo aquéllos que precisen de autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos, y no se suspenderán en caso de impugnación. No obstante, el órgano que deba resolver el recurso podrá acordar la suspensión siempre que se constituya la garantía que se estime necesaria y sin perjuicio de lo establecido por la legislación aplicable.

2.- Los miembros de la Junta no podrán promover juicios posesorios frente a las resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad

fiduciaria de disposición sobre las fincas de los mismos. Tampoco procederá esta clase de acciones cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 42. Clases de recursos.

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en el plazo de un mes a contar desde su notificación ante la Asamblea General. Esta última deberá resolver en el plazo de 3 meses, transcurrido el cual sin que recaiga resolución, se entenderá desestimada la impugnación, quedando expedita la vía ante el Ayuntamiento. En este último caso, el recurso de alzada deberá presentarse ante esta administración en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al del vencimiento del plazo de los 3 meses antes señalado.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o presuntos, cabe recurso de alzada en plazo de un mes a contar desde el día de la notificación del acuerdo al interesado, ante el órgano municipal competente.

3. No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representantes.

CAPITULO VIII

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA

Artículo 43. Causas de la disolución.

1.- La Junta se disolverá cuando haya realizado completamente el objeto para el cual se constituyó, siendo necesaria la aprobación del Ayuntamiento, como órgano municipal actuante, sin que proceda la aprobación de la disolución de la entidad mientras no se verifique el cumplimiento de sus obligaciones.

2.- También podrá disolverse por prescripción legal o por mandato judicial.

Artículo 44. Liquidación.

1. Cuando se acuerde la disolución de la Junta, se procederá a su liquidación por parte del Consejo Rector que se constituirá en liquidador.

2. La liquidación estará condicionada a la satisfacción de posibles créditos de terceros así como al cobro de las cantidades de que la Junta pudiera ser acreedora.

3. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derecho o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Junta o, en su caso, se enajenarán los terrenos o derechos, distribuyéndose el metálico por el Consejo o el liquidador, si a éste se atribuyeran las funciones de liquidación por la Asamblea. Los propietarios reparcelados, por opción o forzosos, serán parte en el expediente de liquidación definitiva con plenitud de derechos y obligaciones.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN BG-1 DEL PERI "BAJO GUÍA" DEL PGOU DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.

ANTECEDENTES.

El presente Proyecto tiene por objeto la formulación de las Bases de Actuación para el funcionamiento de la Junta de Compensación del ámbito denominado la Unidad de Ejecución BG- 1 del Plan Especial de Reforma Interior de Bajo de Guía, y en tal sentido se someten al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda para su tramitación en la forma prevista en los artículos 102 y 103 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (desde ahora, L.I.S.T.A.); y de los artículos 217 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en lo sucesivo, R.G.L.I.S.T.A.), regulando todas las actuaciones a realizar para la culminación del sistema de compensación, y para ello se redactan por propietarios interesados y que representan una superficie superior al 50 por 100 de la que tiene el Sector en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 102.1.b) L.I.S.T.A., y del artículo 217.1 R.G.L.I.S.T.A..

-BASE 1ª. ÁMBITO TERRITORIAL-

Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución BG-1- Bajo de Guía, aplicándose sobre los terrenos comprendidos en la delimitación del ámbito definido en el art. 5 de los Estatutos por los que se rige, y a los de los propietarios de suelo incluido en el mismo, el cual figura en relación detallada unido a los mismos.

-BASE 2ª- FINALIDAD DE LAS BASES-

Su finalidad es la de reglamentar el modo y la forma de incorporación a la Junta de los interesados, establecer los criterios de valoración de las fincas aportadas y las de resultado, así como de las instalaciones, plantaciones y edificaciones a suprimir y de los derechos reales o personales a extinguir, fijar las normas para la equidistribución de los beneficios y cargas urbanísticas mediante el oportuno proyecto de reparcelación, y los presupuestos de contratación de la obra urbanizadora, su recepción y conservación, establecimiento de cuotas y normas para su exacción.

-BASE 3ª- LAS BASES COMO TÉCNICA REDISTRIBUTIVA-

1.- La función de estas Bases, como técnica de reparto de beneficios y cargas, es la de contener un conjunto de normas que, en el marco de la técnica reparcelatoria, regulada en los arts. 92 y siguientes L.I.S.T.A. y artículos 140 a 166, 221 y 222 R.G.L.I.S.T.A., permitan mediante la utilización de sus criterios, para lograr los fines señalados en la base anterior.

2.- En su momento y en desarrollo de estas Bases se formulará el proyecto de reparcelación que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de terrenos.

-BASE 4ª- OBLIGATORIEDAD-

1. La aprobación definitiva de estas Bases por el Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de terrenos a la Junta de Compensación supone que los miembros de la entidad aceptan, como normas de necesaria observancia, todas las reglas y criterios previstos en ellas, quedando por tanto plenamente obligados.

2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación siempre que ésta sea votada en Asamblea General por miembros que representen más de la mitad de las cuotas de participación en la Junta y, previa la tramitación correspondiente, sea aprobada por el Ayuntamiento.

-BASE 4ª BIS- PARTICIPACIÓN Y REPRESENTACIÓN EN LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

1.- La participación de los miembros integrantes en la Junta de Compensación se realizará de acuerdo con el porcentaje de superficie de la Unidad de Ejecución de las que cada uno de ellos sean propietarios.

2.- El propietario que ostente la Presidencia de la Junta de Compensación asumirá la representación del conjunto de propietarios de la Unidad de Ejecución para aquellas actuaciones que lo requieran, informando al resto de sus gestiones, así como de la ejecución de la actuación de transformación urbanística, al menos, una vez al año, mediante asamblea convocada al efecto.

3. Los propietarios y el resto de personas, tanto físicas como jurídicas, aun cuando sean cotitulares de fincas o derechos, que se incorporen a esta Junta de Compensación podrán otorgar su representación a un tercero, de manera expresa y por escrito, para realizar cualquier gestión ante esta entidad.

4. Los propietarios menores de edad o personas con capacidad de obrar limitadas serán representados por quienes ejerzan su patria potestad o por quienes se les haya atribuido, legalmente, su tutela.

BASE 5ª OPCIONES DE LOS PROPIETARIOS FRENTE A LA INICIATIVA DE COMPENSACIÓN-

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito que no hayan promovido la iniciativa de compensación que ha dado origen al procedimiento, podrán optar entre las siguientes alternativas:

a.- Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación con plenitud de derechos y obligaciones, abonando los costes de urbanización y gestión que les correspondan.

b.- No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a participar en la Junta, y solicitando la expropiación del suelo.

2.- Los propietarios que decidan participar en la gestión podrán optar por:

a.- Abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o;

b.- Solicitar la compensación de los costes de urbanización y gestión que se generen, mediante cesión de suelo resultante.

3.- Los propietarios habrán de manifestar la elección de su preferencia durante el periodo de información pública de los Estatutos y Bases de Actuación.

4.- Los propietarios que no opten en tiempo legal por alguna de las alternativas anteriores, quedarán sujetos al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

5.- De conformidad con lo establecido en el artículo 218.1.f) R.G.L.I.S.T.A., se oferta el precio de 130 € por unidad de aprovechamiento para la compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa. No obstante, dicha oferta será objeto de revisión y, en su caso, de actualización con carácter previo a la aprobación de Proyecto de Reparcelación por la Asamblea General de la Junta.

BASE 6ª RÉGIMEN DE LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS CON PLENITUD DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

1.- Los propietarios que han promovido la presente iniciativa de compensación y los que opten por adherirse a la Junta en idénticas condiciones, quedan obligados a abonar en dinero los costes de urbanización y de gestión propios. Asimismo, y como miembros de la Junta, deberán sufragar los gastos correspondientes a los propietarios que opten por la venta o expropiación de sus terrenos y los correspondientes a los reparcelados por opción o forzosos; "la oferta de adquisición de dichos terrenos será asumida, con carácter preferente, por aquellos propietarios interesados en adquirir los aprovechamientos y, en todo caso, por los promotores de la presente iniciativa en proporción a los derechos que ostenten dentro de la Junta de Compensación."

2.- Quienes se hallen en esta situación acrecerán su aprovechamiento, en proporción a la superficie de su finca aportada, incorporando el aprovechamiento correspondiente a las fincas adquiridas.

BASE 7ª OFERTA DE ADQUISICIÓN

1.- Los promotores de la iniciativa del sistema de actuación por compensación formulan oferta de adquisición de terrenos a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, que asciende a 70 € por metro cuadrado de suelo.

2.- Una vez efectuada la comunicación de esta opción a la Administración actuante o a los promotores de la iniciativa en el domicilio que consta en los Estatutos, la formalización de la transmisión de la propiedad y el abono de las cantidades deberá producirse, previa aceptación de los propietarios afectados, en el plazo de sesenta días desde la recepción de la comunicación.

3.- La presente oferta tendrá validez hasta el día en que tenga lugar la inscripción de la Junta de Compensación en el registro público correspondiente, sin perjuicio de ulteriores acuerdos.

BASE 8ª VALORACIÓN DE FINCAS APORTADAS

1.- El derecho de cada propietario será proporcional al aprovechamiento lucrativo que aporta en relación con la totalidad de las comprendidas en la unidad de ejecución.

2.- Para la tramitación de los proyectos de Estatutos y Bases y funcionamiento de la Junta se atenderá a las superficies de fincas derivadas de la titulación. La redacción del proyecto de reparcelación requerirá comprobaciones definitivas y la realización de un estudio técnico-jurídico practicado al efecto. En caso de discordancia entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta sobre aquéllas.

3.- En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, de parte de él o señalamiento de lindes, se estará a lo dispuesto en los apartados 4º, 5º y 6º del artículo 147 R.G.L.I.S.T.A., en relación con los artículos 9 y 10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

BASE 9ª FINCAS A EXPROPIAR Y SU VALORACIÓN

1. La Junta tendrá la consideración jurídica de beneficiaria en los supuestos de expropiación a propietarios que en tiempo legal lo hubieran solicitado o para los que procediera imperativamente por causa legal. Conforme a lo dispuesto en el artículo 43 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley

de Suelo y Rehabilitación Urbana y el art. 120 L.I.S.T.A. La Administración actuante podrá optar entre el expediente individualizado o el procedimiento de tasación conjunta.

2. Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se valorarán de acuerdo con lo prevenido en la ley.

3. Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa están exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos o cualesquiera otro que sustituya a los indicados.

4. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta con los intereses y recargos procedentes, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio, siendo de cuenta del moroso todos los gastos originados a consecuencia de la iniciación del referido expediente.

-BASE 10ª- VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS; SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS-

1.- El hecho de que existan cargas reales sobre algunas de las fincas incluidas en la zona a urbanizar no altera su valoración como finca aportada ni la adjudicación que corresponda a la misma pero, si dichas cargas son susceptibles de subrogación real, pasarán a gravar las fincas adjudicadas al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.

2.- Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir se estará a lo dispuesto en el art. 12 del R.D. 1.093/97.

3.- La ejecución de la Unidad comporta la extinción de las servidumbres prediales incompatibles con ella y la de los arrendamientos urbanos y rústicos existentes sobre las fincas.

Para la valoración de servidumbres prediales, derechos reales sobre fincas y derechos personales, se estará, a las Disposiciones Generales sobre expropiación forzosa según la naturaleza del derecho a expropiar y, subsidiariamente, se aplicarán las normas del derecho Administrativo, Civil o Fiscal aplicables.

4.- Para la expropiación y valoración se abrirá el correspondiente expediente conforme a la Ley de Expropiación Forzosa siendo expropiante el Ayuntamiento y beneficiaria la Junta, indemnizándose la extinción de servidumbres y de arrendamientos.

5.- Los derechos de arrendamiento y servidumbres que sean incompatibles con la ejecución de la Unidad deberán extinguirse con el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, considerándose a todos los efectos como gastos de urbanización la indemnización que corresponda.

BASE 11ª VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE-

1.- Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos legalmente existentes sobre las fincas aportadas que no puedan conservarse, se valorarán de conformidad con los criterios previstos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en el Reglamento de Valoraciones aprobado por el Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, siempre que concurren en los elementos a valorar las condiciones de legalidad que dichos preceptos establecen.

2.- Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situadas en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3.- En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuye una valoración propia, de necesaria compensación, atendido su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

4. Las cantidades por las que un juntacompensante resulte acreedor por cualquier concepto, serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, sin necesidad de esperar a la liquidación definitiva, con las cantidades por las que pueda resultar deudor. A modo enunciativo, se determina que son compensables entre sí, y de unos conceptos con otros distintos, los importes acreedores o deudores que puedan surgir como consecuencia de:

- Indemnizaciones resultantes por edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse, así como cualesquiera otras.

- Cantidades que resulten por las diferencias de adjudicación (excesos o defectos de adjudicación).

- Los gastos de urbanización.

- Cualesquiera otras cantidades de las que resulte deudor o acreedor el miembro de la Junta de Compensación por cualquier concepto.

5.- Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que deban desaparecer, el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio, quedando la Junta facultada desde ese momento para proceder a su eliminación material.

6.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 151.4 R.G.L.I.S.T.A., se entenderá iniciado el procedimiento, a los efectos de determinar la fecha de referencia de las valoraciones según el artículo 34.2.a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con la presentación del proyecto de reparcelación ante la Administración actuante conforme al artículo 156 R.G.L.I.S.T.A.

-BASE 12ª- CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS-

1. La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado en el Proyecto de Urbanización o de las fases o partidas que vaya a ejecutar; conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

2. Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a

aportación de la empresa, bien mediante un cuadro de equivalencia entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan - ya se determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se entregarán -, bien por remisión de precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

3. La participación de la empresa disminuirá la de los restantes miembros de la Junta, salvo que alguno opte por realizar en dinero su aportación con lo cual mantendrá íntegro el aprovechamiento lucrativo que le pertenezca en adjudicación.

BASE 13ª CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. La adjudicación de las obras de urbanización que restan por ejecutar, podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

2. En otro caso, la ejecución será por la empresa o empresas que se determine en virtud del acuerdo de la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, si bien en todo caso la adjudicación estará sometida a los principios de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. La entidad deberá garantizar el acceso a los procedimientos de contratación en condiciones de igualdad, concurrencia y transparencia.

3. - En el contrato de ejecución de obras se hará constar todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico:

a) El compromiso de la empresa adjudicataria de ajustarse en el plazo y modo de ejecución al Proyecto de Urbanización y de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento y del Consejo Rector de la Junta con respecto de las obras.

b) Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.

c) Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.

d) La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial como garantía de una ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras por la Administración actuante.

e) La no transmisión de la posesión de la obra a la empresa urbanizadora, de modo que la rescisión o resolución del contrato de obras, cuando proceda, sea por incumplimiento sea por voluntad de la Junta o por cualquier imposibilidad sobrevenida, resulte eficaz y pueda la Junta continuar la obra por sí o por medio de otro contratista.

-BASE 15ª BIS PRESUPUESTO ESTIMADO DE LOS GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN Y COMPROMISOS DE PLAZO DE EJECUCIÓN TOTALES Y PARCIALES DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES DE LA ACTUACIÓN.

1.- El presupuesto estimado de los gastos totales de urbanización asciende a 386.690,00 €, de acuerdo con lo establecido en el PERI.

2.- De acuerdo con lo establecido en el PERI se prevé que el desarrollo de la Unidad de Ejecución BG-1 se realice en un plazo de dos años.

-BASE 14ª- PLAZOS Y FORMAS DE PAGO DE CUOTAS-

1. Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan conforme a los Estatutos y salvo acuerdo en contrario, serán satisfechas en metálico en el plazo máximo de dos meses desde que se produzca la notificación de requerimiento expreso que a tal efecto llevará a cabo el Consejo Rector.

2. Transcurrido este plazo entrarán en juego los efectos que establecen el número 3 del art. 36 de los Estatutos.

3. - Las cuotas no serán exigibles para aquellos propietarios que a su tiempo hubieren optado por satisfacer sus obligaciones urbanísticas mediante cesión de aprovechamiento.

BASE 15ª REPARCELACIÓN FORZOSA O EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

1. Con independencia de los supuestos de expropiación a instancia del propietario ejercitada en tiempo legal, es procedente también ésta conforme al art. 101.4 L.I.S.T.A. respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de algunas de las obligaciones que señala el art. 15 de los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

2. - El incumplimiento de las obligaciones ordinarias de pago por los propietarios dará lugar prioritariamente a la utilización de la vía de apremio conforme a la normativa aplicable.

BASE 16ª ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA

1. - En el supuesto de que la Junta de Compensación sea eventualmente la titular dominical total o en indiviso de una de las fincas de resultado del ámbito, aquélla, con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización e indemnizaciones que procedan, podrá enajenarla, en todo o en parte.

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

3. Si la transmisión se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresas urbanizadoras, se acordará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros.

4. Tanto para el caso de enajenación de terrenos como para gravar las fincas, será necesario el oportuno acuerdo de la Asamblea General, en el cual incluso se podrá fijar el precio de venta respecto del primer caso.

BASE 17ª RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local.

2.- la Junta será responsable de la conservación de las obras hasta su recepción en las condiciones previstas en los artículos 97 y 98 L.I.S.T.A., y artículos 197 y siguientes R.G.L.I.S.T.A..

3. - En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá incoar expediente conducente a la sustitución del sistema de compensación por otro de actuación pública conforme a lo previsto en el artículo 104 L.I.S.T.A..

4. La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudieran sufrir por la actuación de aquélla.

BASE 18ª AFECCIÓN REAL DE LOS TERRENOS

1.- De acuerdo con lo previsto en el art. 102.4 de la L.I.S.T.A., los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, mediante certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en la Unidad de Ejecución.

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 en los términos del art. 20 del R.D. 1.093/97, sin perjuicio de lo dispuesto en la Base 5ª.2.b).

BASE 19ª CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

Las parcelas con aprovechamiento lucrativo se valorarán según las unidades de aprovechamiento que se le atribuya en la ordenación.

-BASE 20ª- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

1. La distribución de beneficios, cargas o pérdidas resultantes de la actuación urbanística de la Junta de Compensación, se hará atendiendo a la cuota de participación que cada uno tenga en la Entidad.

2.- La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras, que participarán en la forma indicada en estas Bases.

3. La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.

-BASE 21ª: CUANTÍA Y FORMA DE LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES.

1.- La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora se hará entre los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a sus participaciones, conforme a las presentes Bases.

2.- Las zonas no edificables de cada una de las parcelas se adjudicarán junto con las superficies edificables de las mismas.

3.- Cuando por ser inferior el número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas o por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la Junta, no sea posible la atribución de finca independiente, se adjudicarán en proindiviso, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada propietario, salvo que se acuerde la adjudicación en dinero, de acuerdo con lo prevenido en la Base 23ª.

-BASE 22ª: MOMENTO, CRITERIOS Y PROCEDIMIENTO DE LA ADJUDICACIÓN.

1.- La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación hecha por el órgano administrativo actuante, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de documento público, con el contenido reseñado en el art. 113 Reglamento de Gestión Urbanística y con sujeción a lo establecido en el R.D. 1.093/97, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, gozando tales adjudicaciones de las exenciones fiscales legalmente establecidas.

2.- En la formulación del proyecto reparcelación se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán en favor de quien los reúna, el siguiente orden de preferencia:

- a) Que la finca a adjudicar esté situada en lugar próximo a la finca o fincas aportadas por el peticionario.
- b) Que su participación permita la adjudicación de finca independiente.

3.- Cuando el valor del derecho de un beneficiario en la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.

-BASE 23ª: COMPENSACIÓN METÁLICO EN LA ADJUDICACIÓN.

1.- Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o el exceso se compensarán en metálico.

2.- El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General y se reflejarán en el proyecto de reparcelación las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.

3.- A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución a empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación de dinero, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación "in natura", determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total.

BASE 24ª MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS

1. La ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a la edificación, en su caso, conforme a las fases de urbanización definidas cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma o renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

- 2.- Tanto para la concesión de licencia municipal de obras, como para que surtan efectos las declaraciones responsables para realizar la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras será necesario la acreditación de los siguientes:
 - a.) Firmeza en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación.
 - b.) Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
 - c.) Que, por el estado real de las obras de urbanización, el Ayuntamiento prevea, que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios

precisos para que adquiriera la condición de solar. Para ello será necesario aportar la certificación de obra ejecutada suscrita por la dirección facultativa de las mismas y la constitución de garantía por las obras pendientes de ejecutar.

3.- El promotor de las obras de edificación simultáneas a las de urbanización deberá asegurar la finalización de las obras de urbanización pendientes de ejecución, necesarias para que los terrenos alcancen la condición de solar.

4.- No podrá concederse licencia municipal de obras ni causarán efecto las declaraciones responsables, de utilización u ocupación hasta que no estén recepcionadas las obras de urbanización en su totalidad o de la fase correspondiente.

5. En el caso de que con venga a los intereses de la Junta la edificación de algún terreno por cuenta de la misma y aunque ello no esté previsto en los Estatutos, podrá acordarse así en Asamblea General, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal.

BASE 25ª CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

1.- 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, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de cuotas de conservación.

2.- En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de los terrenos respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes.

-BASE 26ª- TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS.

1.- El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación producirá la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el Plan, así como los de concreción del diez por ciento del aprovechamiento, urbanizados, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 de la L.I.S.T.A. y en el artículo 161 R.G.L.I.S.T.A.

2.- La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá conforme a lo establecido en el artículo 97 L.I.S.T.A.

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 acta que suscribirá con la Junta de Compensación".

15 de marzo de 2024. LA PRESIDENTA. Fdo.: MÓNICA GONZÁLEZ PECCI. **Nº 44.920**

AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA

ANUNCIO DEL TRIBUNAL CALIFICADOR

SELECCIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE CONCURSO DE CINCO PLAZAS DE AUXILIAR ADMINISTRATIVO PARA LA ESTABILIZACIÓN DEL EMPLEO PÚBLICO TEMPORAL EN EL AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA, CONFORME A LA LEY 20/2021, DE 28 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA LA REDUCCIÓN DE LA TEMPORALIDAD EN EL EMPLEO PÚBLICO.

El día 11 de marzo de 2024 se reúne el Tribunal Calificador designado en el procedimiento seguido para la selección mediante el sistema de concurso de cinco plazas de Auxiliar Administrativo para la estabilización del empleo público temporal en el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, conforme a la Ley 20/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reducción de la temporalidad en el empleo público, a los efectos de conocer las alegaciones presentadas durante el plazo de 3 días hábiles concedido al efecto mediante anuncios publicados en Tablón Municipal y en el Portal de Transparencia a través de su enlace con la página web municipal el día 23/02/2024. Tales anuncios contienen, entre otros pronunciamientos, el resultado provisional de la baremación de los méritos presentados por los aspirantes en dicho proceso de selección.

Durante el citado plazo se ha presentado la siguiente alegación:

1. R.M.E. núm. 2024002061E, de fecha 27/02/2024 y R.M.E. núm. 2024002091E, de fecha 27/02/2024 por Dª. Susana Viejo de Francisco con DNI núm. 05XX11XXX. En ambos escritos se solicita la revisión de la documentación aportada y se corrija la puntuación otorgada por el Tribunal Calificador por haber presentado el Anexo II debidamente cumplimentado en cuanto a la autobaremación de sus méritos.

Vista dicha alegación, el Tribunal Calificador acuerda su estimación, por cuanto se ha podido comprobar que el Anexo II presentado por dicha aspirante junto a su solicitud de participación se encuentra debidamente relleno en relación a los méritos que alega, observando que el Anexo II que fue objeto de baremación por el Tribunal aparecía en blanco pudiendo deberse a un error en su descarga del registro municipal de entrada de este Excmo. Ayuntamiento, hecho que motivó la puntuación contenida en la lista provisional que recoge la calificación provisional de los aspirantes.

Realizada dicha comprobación, el Tribunal Calificador procede a efectuar valoración de los méritos alegados y autobaremadados por la citada aspirante, dando como resultado el siguiente:

| APELLIDOS Y NOMBRE | DNI | PUNTUACIÓN FINAL (MÁX.100) | | TOTAL |
|----------------------------|-----------|----------------------------|-----------|-------|
| | | EXP. PROF. | FORMACIÓN | |
| VIEJO DE FRANCISCO, SUSANA | 05XX11XXX | 30,00 | 25,20 | 55,20 |

Resuelta la referida alegación, los Sres. Miembros del Tribunal Calificador, acuerdan, de conformidad con la Base Décima de las que rigen esta selección:

Primero.- Elevar a definitiva la relación de personas aprobadas con indicación de la puntuación definitiva obtenida por orden de puntuación conforme al cuadro siguiente