

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

ESTATUTOS DE LA

JUNTA DE COMPENSACIÓN

DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

“SUP-ACA-08/802-UE-8-1”

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

DE ALMERÍA

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO.- DENOMINACIÓN, CARACTERÍSTICAS Y NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

TÍTULO SEGUNDO.- CONSTITUCIÓN Y MIEMBROS DE LA JUNTA.

TÍTULO TERCERO.- ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN, RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO Y ACUERDOS DE LOS ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

CAPÍTULO 1º.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.

CAPÍTULO 2º.- DEL CONSEJO RECTOR.

CAPÍTULO 3º.- DEL PRESIDENTE.

CAPÍTULO 4º.- DEL VICEPRESIDENTE.

CAPÍTULO 5º.- DEL SECRETARIO.

CAPÍTULO 6º.- DEL CONSEJERO DELEGADO.

TÍTULO CUARTO.- MEDIOS PERSONALES, APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS.

TÍTULO QUINTO.- RÉGIMEN JURÍDICO, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

TITULO PRIMERO
DENOMINACIÓN, CARACTERÍSTICAS Y NORMATIVA
DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 1. Denominación, naturaleza y capacidad.

1.- Para la ejecución por el sistema de compensación de la Unidad de Ejecución **“SUP-ACA-08/802-UE-8-1”**, del suelo urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Almería, se articula, como Entidad Urbanística Colaboradora, la que se denomina **Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución “SUP-ACA-08/802-UE-8-1”**.

2.- La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora es un ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras a que se refiere el artículo 111 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, en adelante LOUA, con tan amplia capacidad como requiere la realización de sus fines, por lo que podrá realizar toda clase de actos encaminados al desarrollo de la referida Unidad de Ejecución **“SUP-ACA-08/802-UE-8-1”** por el sistema de compensación.

3.- Conforme a lo establecido en el artículo 134 de la LOUA la Junta de Compensación:

a).- Asume frente al Municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

b).- Actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes y los presentes Estatutos.

c).- Puede recabar el auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

4.- La constitución de la Junta de Compensación implica la unidad de sus miembros en una gestión común con participación en beneficios y

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

cargas, en proporción a la cuota de participación de cada uno de ellos en la Junta.

5.- La Junta de Compensación se promueve por los titulares de más del cincuenta por ciento de los terrenos integrados en la citada Unidad de Ejecución.

6.- La Junta de Compensación gozará de plena autonomía económica y financiera en el desarrollo de su actividad.

Artículo 2. Normativa aplicable.

1.- La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos y por las Bases de Actuación que los complementan, y, en defecto de lo previsto en ellos, por la siguiente normativa: a) El Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; b) La Ley 7/2002, de 7 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (abreviadamente LOUA); c) El vigente Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto (en adelante RGU). d) El 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 actos de naturaleza urbanística; e) La demás legislación aplicable, incluida la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, en lo que resulte aplicable.

2.- Cuando los actos de la Junta no impliquen ejercicio de funciones públicas, serán de aplicación las normas de derecho privado. En consecuencia, la Junta de Compensación podrá realizar con arreglo a las normas de derecho privado, y dentro de los límites y con sujeción a los presentes Estatutos y al ordenamiento jurídico vigente, toda clase de actos de administración, gestión y disposición; adquirir, enajenar, poseer, reivindicar, permutar, gravar e hipotecar todo tipo de bienes; obligarse y celebrar contratos de asistencia técnica y jurídica, de prestación de servicios, de ejecución de obras de urbanización y de cualquier otra naturale-

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

za; concertar créditos y avales; establecer y explotar obras y servicios; ejercitar acciones y excepciones e interponer recursos de toda clase.

3.- En todo aquello que no se encuentre regulado en los presentes Estatutos regirán, como derecho supletorio, las normas de derecho público o privado según sea la naturaleza de la materia cuya regulación necesite integración, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4.3 del Código Civil.

Artículo 3. Domicilio.

El domicilio de la Junta de Compensación se fija en Almería, calle Maestro Serrano, número 9 (Oficina de Compañía Europea de Finanzas, S.A.U.). No obstante, el Consejo Rector de la Junta de Compensación podrá trasladar el domicilio a otro lugar, dentro del término municipal de Almería, comunicándolo a todos los miembros de la entidad, al Excmo. Ayuntamiento de Almería y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 4. Objeto.

El objeto de la Junta de Compensación es la gestión urbanística y la ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución “**SUP-ACA-08/802-UE-8-1**” por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro, así como, en su caso, por los titulares de aprovechamientos urbanísticos materializables en dicha Unidad de Ejecución, y el desarrollo de todas las actuaciones exigidas por el sistema de compensación de conformidad con las Bases de Actuación y la legislación aplicable.

Artículo 5. Fines.

1.- En cumplimiento de su objeto, la Junta de Compensación desarrollará, especialmente y con las demás que le correspondan, las siguientes funciones:

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

- a).- La integración de los propietarios del suelo y titulares de derechos en la Unidad de Ejecución **“SUP-ACA-08/802-UE-8-1”** a fin de promover e instrumentar el cumplimiento, por parte de éstos, de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución que la legislación urbanística les impone, en la forma que se fija en las Bases de Actuación.
- b).- Solicitar del Excmo. Ayuntamiento de Almería la aplicación del régimen de aportación forzosa mediante reparcelación o, en su caso, de la potestad de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, de los terrenos de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, así como de aquéllos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en las Bases de Actuación, así como la utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
- c).- Aprobar y fijar las condiciones de incorporación, en su caso, de empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación.
- d).- La redacción, iniciativa e impulso de la tramitación del Proyecto de Urbanización previsto para la ejecución de las obras de la Unidad de Ejecución.
- e).- La redacción, aprobación en su instancia e impulso de la tramitación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, así como la realización de todas las actuaciones tendentes a su desarrollo, ejecución y debida inscripción en el Registro de la Propiedad, y todo ello a fin de adjudicar las parcelas resultantes entre los miembros de la Junta y el Excmo. Ayuntamiento de Almería, todo lo cual se hará con arreglo a las Bases de Actuación y a la legislación vigente.
- f).- Incorporación de los terrenos a la Junta de Compensación, que no presupone la transmisión de propiedad, sino la facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- g).- La contratación, control y ejecución a su costa de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución **“SUP-ACA-08/802-UE-8-1”** en los

términos y condiciones establecidos en el planeamiento y la legislación vigentes.

h).- Exigir, si así lo acuerda la Junta, de las empresas suministradoras el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica, salvo en la parte que corresponda a los usuarios conforme a la legislación vigente.

i).- La enajenación de los terrenos de propiedad de la Junta de Compensación en beneficio común cuando fuera acordada.

j).- Demandar a sus miembros su contribución a los gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución.

k).- La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización hasta su recepción por parte del Excmo. Ayuntamiento de Almería.

l).- La cesión efectiva al Excmo. Ayuntamiento de Almería de los terrenos dotacionales de dominio público una vez urbanizados, así como las obras de urbanización e instalaciones previstas en el plan que se ejecuta.

m).- La gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales o particulares.

n).- La solicitud y gestión de cuantos beneficios fiscales sean procedentes.

ñ).- La actuación a todos los efectos como Entidad Urbanística Colaboradora.

o).- El ejercicio de cuantos derechos, acciones y actividades le correspondan, sobre la base de la legislación vigente.

p).- Solicitar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil si se emiten obligaciones o se estima conveniente.

q).- Formalización, si se acuerda así por la Asamblea General, de operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía de los terrenos, para lo que si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la cons-

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

titución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.

r).- Prestar las garantías económicas que corresponda para la gestión del sistema.

s).- Y en general, cualquier otra función que sea compatible con los fines que con carácter especial marca la legislación vigente para una Junta de Compensación.

2.- El desarrollo de estas funciones se llevará a cabo de acuerdo con las determinaciones de las Bases de Actuación que se anexan a estos Estatutos, las cuales constituyen complemento indispensable de éstos.

Artículo 6. Administración actuante.

1.- La Junta de Compensación actuará, sin perjuicio de su plena capacidad jurídica y de obrar, bajo la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Almería, como Administración actuante que es, el cual velará por la adecuada aplicación de los preceptos de los presentes Estatutos y de las Bases de Actuación que los complementan, resolviendo ejecutivamente sobre los conflictos de interpretación de los mismos que puedan suscitarse entre sus miembros, y ejercerá en relación con la actuación de la Junta de Compensación, las funciones de control y fiscalización atribuidas a la Administración actuante por la legislación vigente.

2.- El Excmo. Ayuntamiento de Almería ejercerá sus funciones de Administración urbanística actuante a través de sus órganos.

3.- El Excmo. Ayuntamiento de Almería, como Administración actuante que es, y con independencia de su condición de miembro de la Junta en virtud de la propiedad que, en su caso, ostente de terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución, designará un representante en la Junta de Compensación, y será miembro de la Asamblea General.

4.- Al Excmo. Ayuntamiento de Almería corresponde el exceso de aprovechamiento que, en su caso, exista en la Unidad de Ejecución **“SUP-ACA-08/802-UE-8-1”** sobre el susceptible de apropiación privada por

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

los propietarios y titulares de derechos integrados en la Junta de Compensación.

5.- En ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Almería:

A).- Dar audiencia de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios y, en su caso, titulares de derechos no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma y dar audiencia de las alegaciones de éstos a los promotores, para su contestación.

B).- Aprobación de los Estatutos, de las Bases de Actuación y de las modificaciones que se acuerden por la Junta.

C).- Aprobación de la constitución de la Junta y remisión del Acuerdo y de la Escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.

D).- Ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la Junta respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, cuando la legislación vigente, estos Estatutos o las Bases de Actuación prevean la expropiación en los respectivos casos.

E).- Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.

F).- Resolución de los recursos contra acuerdos de la Junta, conforme a los presentes Estatutos.

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

Artículo 7. Expresión de la superficie a que se refiere la gestión urbanística.

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

El total de la superficie de la Unidad de Ejecución lo integran los terrenos comprendidos en la delimitación de la Unidad de Ejecución “SUP-ACA-08/802-UE-8-1” del PGOU de Almería.

Artículo 8. Duración.

La Junta de Compensación comenzará el desarrollo de su actividad a partir del otorgamiento de su escritura de constitución, teniendo personalidad jurídica propia y efectos frente a terceros a partir de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y tendrá una duración indefinida, por lo que no procederá su disolución hasta el total cumplimiento de su objeto y fines, sin perjuicio de los supuestos en que proceda su disolución anticipada, conforme a lo establecido en los presentes Estatutos.

Artículo 9. Estatutos, Bases de Actuación y Proyecto de Reparcelación.

1.- Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación, constituyendo las Bases de Actuación que se tramitan y se aprueban simultáneamente con éstos, el conjunto de reglas y criterios conforme a los cuales sus miembros han de proceder para la distribución de los beneficios y cargas derivados del sistema de compensación, así como para dar cumplimiento a sus deberes urbanísticos.

2.- La modificación de los Estatutos y/o las Bases de Actuación requiere acuerdo de la Asamblea General votado favorablemente por miembros – aunque sea uno solo- que representen más del 50% de las cuotas de participación en la Junta de Compensación y habrá de ser aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Almería.

3.- En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará, en su día, el Proyecto de Reparcelación, en el que se reflejará la descripción de las fincas aportadas, así como, en su caso, la de las fincas exte-

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

riores a la Unidad de Ejecución **SUP-ACA-08/802-UE-8-1** cuyos aprovechamientos hayan de materializarse en la Unidad de Ejecución, y la descripción de las fincas resultantes, en los términos y modo que hayan de figurar en los nuevos folios registrales. Contendrá, asimismo, la expresión de sus titulares y adjudicatarios, los terrenos a ceder al Excmo. Ayuntamiento de Almería y la determinación de la aportación que se ha de imponer a los miembros de la Entidad como consecuencia de los gastos de urbanización, incluyendo, en su caso, el importe de las compensaciones en metálico, si fueran procedentes. Se expresará de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como todas y cada una de las determinaciones a que se refiere el Real Decreto 1093/97 de Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre actos de naturaleza urbanística.

4.- Una vez aprobado por la Junta de Compensación y ratificado por el Excmo. Ayuntamiento de Almería, el Proyecto de Reparcelación servirá de título para la adjudicación definitiva de las fincas resultantes y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

5.- La modificación del Proyecto de Reparcelación, una vez aprobado por la Junta de Compensación y por el Excmo. Ayuntamiento de Almería, requerirá las mismas mayorías que para su aprobación inicial por la propia Junta de Compensación. No obstante, las modificaciones que tengan por objeto subsanar errores que no afecten al contenido de la equidistribución contenida en el Proyecto se tramitarán como operaciones jurídicas complementarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística. Una vez inscrito el Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, sólo podrá modificarse con el consentimiento del titular registral de las fincas afectadas por la modificación.

TITULO SEGUNDO

CONSTITUCIÓN Y MIEMBROS DE LA JUNTA

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

Artículo 10. Miembros.

La Junta quedará integrada por:

- a).-** Las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución “SUP-ACA-08/802-UE-8-1” o de participaciones o cuotas indivisas de los mismos.
- b).-** Las personas físicas o jurídicas que sean titulares de reservas de aprovechamiento urbanístico debidamente inscritas en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento del Excmo. Ayuntamiento de Almería y que hayan sido objeto del correspondiente acuerdo para su materialización en la Unidad de Ejecución. Dado que esta Unidad de Ejecución proviene de la división del Sector SUP-ACA-08/802, de los aprovechamientos urbanísticos que se asignaran en su día a dicho Sector se materializarán en esta Unidad de Ejecución los que correspondan proporcionalmente a su superficie y que así se designen por el Excmo. Ayuntamiento de Almería con el criterio que libremente determine, si bien tendrán preferencia sobre los restantes los aprovechamientos urbanísticos que sean de la titularidad de propietarios de suelo sito en esta Unidad de Ejecución y de los promotores de la iniciativa para el establecimiento del sistema de la Unidad de Ejecución “SUP-ACA-08/802-UE-8-1”.
- c).-** En su caso, se entenderán integradas como miembros de la Junta de Compensación por imperativo de la Ley, las Entidades públicas titulares de bienes incluidos en la Unidad de Ejecución, ya tengan éstos carácter demanial o patrimonial.
- d).-** También serán, en su caso, miembros de la Junta de Compensación los urbanizadores o empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la Unidad de Ejecución.

Artículo 11. Incorporación de los miembros a la Junta de Compensación.

1.- Los promotores de la Junta de Compensación y los demás propietarios que soliciten su incorporación a la misma durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de Actuación (artículo 129 de la LOUA), habrán de constituir la Junta de Compensación mediante escritura pública conforme al artículo 163 RGU.

2.- La incorporación se solicitará por los propios interesados mediante escrito presentado en el Registro del Ayuntamiento, haciendo constar si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las alternativas que se establecen en la legislación aplicable y en las Bases de Actuación, haciendo constar la superficie y linderos de las fincas de su propiedad o las características de sus derechos, y adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad o titularidad.

3.- En cualquier caso, los propietarios que se incorporen deberán entregar en el plazo de un mes desde la fecha de la solicitud de su adhesión a la Junta de Compensación, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, y de los nombres y los domicilios de los titulares de los derechos reales o arrendamientos.

4.- Si algún propietario incumpliera su deber de manifestación de cargas, o si las que declarase no se ajustaran a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del mismo, y las cargas de que se trate se tendrán en cuenta en la compensación conforme a lo legalmente prevenido, y de sus derechos en la compensación se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.- La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación.- Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

5.- La incorporación de los miembros a la Junta de Compensación supone su plena aceptación de estos Estatutos y de las Bases de Actuación que los complementan.

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

6.- Todos los miembros de la Junta de Compensación tendrán, una vez incorporados a ella, los mismos derechos y obligaciones y en la proporción de su respectiva cuota de participación.- Sólo los propietarios-promotores de la iniciativa tienen derecho, y a su vez están obligados, a adquirir los suelos que resulten de la aceptación de las ofertas de adquisición de suelo y de compensación de los costes de urbanización de la Base QUINTA, apartados 3 y 4, si bien podrán participar en esas adquisición y compensación los miembros de la Junta de Compensación que manifiesten su voluntad en ese sentido, siempre que presten su conformidad los propietarios-promotores de la iniciativa, bien todos ellos, bien alguno o algunos que cedan todo o parte de su participación en esas adquisición y compensación .

Artículo 12. Incorporación del Ayuntamiento.

El Excmo. Ayuntamiento de Almería, como Administración actuante que es, formará parte de la Asamblea General de la Junta de Compensación a través del representante que a tal efecto designe.

Artículo 13. Incorporación de Urbanizadores o Empresas Urbanizadoras.

1.- Podrán incorporarse a la Junta de Compensación urbanizadores o empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente fondos o los medios necesarios para la urbanización.

2.- La incorporación podrá instrumentarse en el acto de constitución de la Junta de Compensación, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General para la adopción del correspondiente acuerdo, con el voto favorable del cincuenta por ciento –aunque sea de un solo miembro- de las cuotas de la Junta de Compensación, en el cual acuerdo se fijarán las condiciones de la incorporación y lo demás que, en relación a ello, prevén las Bases de Actuación.

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

3.- Para la validez de la aportación de empresas urbanizadoras será preciso, además, que éstas garanticen su gestión en la forma y la cuantía que determine la Asamblea General.

4.- Para la valoración de la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

5.- Los miembros de la Junta disconformes con la incorporación de las empresas urbanizadoras que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les corresponda, no serán afectados por dicha incorporación a los efectos de las adjudicaciones a dichos miembros y a las empresas urbanizadoras.

Artículo 14. Constitución de la Junta de Compensación.

1.- Transcurridos los plazos a los que se refiere el artículo 162 RGU el Excmo. Ayuntamiento de Almería requerirá a los propietarios y titulares de derechos promotores y a los que hayan decidido participar en la gestión del sistema para que constituyan la Junta de Compensación. A partir de este requerimiento, y con una antelación mínima de diez días hábiles, los promotores convocarán, mediante carta certificada, burofax o cualquier medio que deje constancia de su recepción, a todos los propietarios que hubieran solicitado su incorporación a la Entidad para que otorguen la escritura de constitución de la Junta, señalando en aquélla la Notaría, la fecha y la hora fijada para dicho otorgamiento.

2.- La constitución se hará en escritura pública en la que se hará constar, además de todo lo demás legal o estatutariamente prevenido, lo siguiente:

- a) Relación, con sus circunstancias personales, de los propietarios y titulares de derechos, incorporados y no incorporados a la Junta de Compensación, y, en su caso, de los urbanizadores o empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas y derechos de las que son titulares con expresión de sus cargas y demás datos relevantes conocidos.

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

- c) Acuerdo de constitución de la Junta de Compensación.
- d) Personas que se designen para ocupar los cargos de los órganos de la Junta de Compensación, así como el otorgamiento de los apoderamientos que procedan.
- e) Solicitudes fiscales, administrativas y urbanísticas que procedan.

3.- Copia autorizada de la escritura pública se trasladará al Excmo. Ayuntamiento de Almería, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y remitirá el acuerdo y copia autorizada de la escritura al órgano competente de la Comunidad Autónoma, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

4.- La garantía económica para el desarrollo de los trabajos, según lo previsto en el art. 130.2. A g) LOUA, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento (7%) de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar, se constituirá dentro de los seis meses siguientes a la constitución de la Junta de Compensación.

Artículo 15. Aportación forzosa mediante reparcelación o, en su caso, expropiación por la Administración urbanística actuante, de los terrenos pertenecientes a propietarios no incorporados a la Junta de Compensación.

1.- Los terrenos de los propietarios que, al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallen adheridos al sistema de actuación por incorporación a aquella entidad, serán reparcelados forzosamente o, en su caso, expropiados a favor de la Junta de Compensación, que ostentará la condición de beneficiaria.

2.- No obstante lo anterior y conforme al artículo 163.5 RGU, los propietarios o interesados que no otorguen la escritura de constitución podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes desde la fecha de formalización de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, durante el cual los propietarios podrán adherirse a la Junta de Compensación cumpliendo los requisitos establecidos

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

en los presentes Estatutos. Transcurrido dicho plazo, el Consejo Rector podrá acordar, con las condiciones que se establezcan, la incorporación a la Junta de titulares de terrenos o derechos, fuera de los plazos anteriormente establecidos; en este supuesto, para que la incorporación sea aceptada y surta efecto, será preciso que los propietarios adheridos, además de cumplir los requisitos establecidos en los presentes Estatutos, depositen en el plazo de un mes, desde que se les requiera por aquélla, y a su disposición, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya realizados y de previsión inmediata, y que estará en función de su porcentaje de participación en la Junta de Compensación, o bien hayan optado por reducir su derecho al aprovechamiento lucrativo a fin de hacer frente a los costos de urbanización que le correspondan de acuerdo a su porcentaje de participación.

Artículo 16. Cuestiones de titularidad, capacidad y representación.

1.- En orden a la resolución de las cuestiones de titularidad, capacidad y representación que puedan plantearse, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística, y especialmente a lo previsto en los artículos 76, 103 y 166.e) y f) RGU así como las reglas determinadas en el Real Decreto 1.093/1997 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 y legislación de expropiación forzosa, así como, en lo menester, al derecho privado de aplicación.

2.- En caso de litigio entre propietarios privados miembros de la Junta sobre la titularidad de las fincas afectadas, se estará a lo establecido en el referido Real Decreto 1.093/1997, y, en su defecto, al derecho privado de aplicación.

3.- Cuando en el litigio entre miembros de la Junta esté afectado el Excmo. Ayuntamiento de Almería u otra Administración pública, se estará a lo que resulte de los actos administrativos adoptados por éstas,

sin perjuicio de lo que resulte de los recursos que se interpongan en vía administrativa o contencioso-administrativa.

4.- Cuando las fincas o derechos pertenezcan a menores o incapacitados formarán parte de la Junta sus representantes legales y la disposición de tales fincas, a los efectos de la gestión urbanística, no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

Si se adjudican cantidades a los menores o incapacitados, se les dará el destino que señala la legislación civil y si se adjudican inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

5.- Caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los comuneros habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro, respondiendo solidariamente frente a la Junta de Compensación de cuantas obligaciones dimanen de su condición.- Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará, a petición de ésta, de entre los cotitulares, el Excmo. Ayuntamiento de Almería.- El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro.

6.- Caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la calidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real conserve su derecho o perciba el rendimiento económico correspondiente.

Artículo 17. Actuación fiduciaria de la Junta de Compensación.

1.- Sin perjuicio de la conservación de la propiedad de los terrenos por sus dueños, la incorporación de éstos a la Junta de Compensación supone, en todo caso, la afección directa de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en la legislación aplicable, correspondiendo a la Junta de Compensación la actuación fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas correspondientes a sus miembros, en

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

orden a la gestión y urbanización de la Unidad de Ejecución, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

2.- La Junta de Compensación, a través de sus órganos rectores, podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquéllas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

Artículo 18. Transmisión de bienes y derechos.

1.- Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar libremente sus terrenos o derechos, estando obligados a comunicar a aquélla, en tal circunstancia la identidad del nuevo titular, a los efectos de su necesaria constancia. El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la finca, derecho o participación enajenada, debiendo hacerse expresa mención de ello en el título de transmisión.

2.- Las transmisiones de terrenos propiedad de miembros de la Junta de Compensación, al igual que la incorporación de nuevos miembros o de urbanizadores o empresas urbanizadoras implicará de modo inmediato y sin más trámite la correspondiente modificación de las cuotas de participación en la Junta, sin que ello pueda en ningún caso interpretarse como modificación de los presentes Estatutos.

Artículo 19. Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación.

1.- La Junta de Compensación será beneficiaria de las expropiaciones que se efectúen con arreglo a lo establecido en la legislación aplicable y en las Bases de Actuación.

2.- Asimismo la Junta de Compensación podrá adquirir terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución **“SUP-ACA-08/802-UE-8-1”** por compra a sus propietarios o como resultado de la aportación por sus miembros pa-

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

ra hacer frente a los gastos de urbanización, así como por adjudicación a la Junta, a tales fines, de una parcela resultante de las del Proyecto de Reparcelación.

3.- En todo caso, la adquisición de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución “**SUP-ACA-08/802-UE-8-1**” que efectúe la Junta de Compensación, por expropiación o por compra, serán con cargo a una cuota extraordinaria que se fijará por el Consejo Rector y llevará aparejada una modificación de las cuotas de los asociados en la proporción correspondiente.

4.- La atribución de las cuotas derivadas de los terrenos adquiridos se hará prorrateándolas entre los miembros de la Junta que lo soliciten en proporción a sus cuotas, asumiendo también la correspondiente parte de gastos de urbanización. Dichos terrenos podrán ser también gravados o enajenados por la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, teniendo preferencia en su adquisición los miembros de la Junta que lo manifiesten.

Artículo 20. Participación en la Junta de Compensación.

1.- La participación de los miembros de la Junta de Compensación se establecerá en función del aprovechamiento urbanístico de que sean titulares y que se haya de materializar en esta Unidad de Ejecución, y se expresará en cuotas porcentuales de participación en el aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

2.- Desde el acto de constitución de la Junta de Compensación, el cómputo de las cuotas de participación, tanto para fijar aportaciones, como la participación en las decisiones de sus órganos, se hará excluyendo del mismo a los propietarios u otros titulares de derechos no incorporados efectivamente a la Junta.

3.- Las cuotas de participación serán actualizadas tras la incorporación de nuevos miembros a la Junta, y con cada transmisión de terrenos o de aprovechamiento urbanístico que se produzca.

Artículo 21. Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.

1.- Los miembros de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos:

- a) Adjudicarse los terrenos, con el aprovechamiento urbanístico correspondiente, que como resultado de la aplicación del sistema les correspondan y las compensaciones que procedan por diferencias de adjudicación.
- b) Asistir por sí o por medio de representante, con voz y voto, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostenten, y presentar proposiciones y sugerencias.
- c) Elegir a los miembros de los órganos de gestión y administración de la Entidad y ser elegibles para el desempeño de cargos.
- d) Recibir información puntual de las actuaciones de la Junta y de sus órganos, conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- e) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos, derechos o cuotas de su propiedad, en los términos y condiciones que se señalan en estos Estatutos.
- f) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.
- g) Y, en general, los derechos que les correspondan conforme a estos Estatutos, a las Bases de Actuación y a la legislación vigente.

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

Artículo 22. Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

Son obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación las que se enumeran a continuación:

- a) Poner a disposición de la Junta de Compensación los documentos acreditativos de la titularidad sobre las fincas y derechos aportados y declarar la situación jurídica, cargas y gravámenes que afecten a lo aportado, con expresión, en su caso, de su naturaleza, cuantía, nombre y dirección de los titulares de derechos reales y arrendamientos.
- b) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos y derechos aportados, dentro de los plazos que se señalen por el Consejo Rector.
- c) Permitir la ocupación de sus fincas, sean aportadas o resultantes, para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias o cualquier otro uso provisional que disponga la Junta.
- d) Contribuir a los gastos de urbanización –definidos en las Bases de Actuación-, así como los de conservación o mantenimiento de las obras de urbanización y cualesquiera otros que se deriven del sistema, ya sea mediante cuotas ordinarias o extraordinarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en el modo y plazos que se establezcan.
- e) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, sin perjuicio de la interposición de los recursos administrativos que crean conveniente formular.
- f) Señalar un domicilio y una dirección de correo electrónico y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta; preferentemente todas las notificaciones se efectuarán por correo electrónico.

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

- g) Notificar a la Junta, en su caso, la transmisión de sus terrenos o derechos, así como cualquier incidencia que pudiera afectar a sus terrenos o derechos o a su libre disposición sobre ellos.
- h) Avalar o afianzar a la Junta de Compensación, en la proporción que les corresponda, ante entidades bancarias o financieras, a fin de que éstas, a su vez, avalen a la Junta para lo que sea legalmente necesario.
- i) Y las demás obligaciones que les corresponden conforme a estos Estatutos y la legislación aplicable.

TÍTULO TERCERO
ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN, RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO Y ACUERDOS DE LOS ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 23. Enumeración.

- 1.- Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación son la Asamblea General, el Consejo Rector, el Presidente, el Vicepresidente y el Secretario.
- 2.- La Asamblea podrá nombrar un Consejero Delegado, de entre los miembros del Consejo Rector.
- 3.- Los cargos de Presidente y de Consejero Delegado podrán ser desempeñados por la misma persona.

CAPÍTULO 1º
DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 24. Composición y funciones.

- 1.- El órgano supremo de gobierno de la Junta de Compensación será la Asamblea General, la cual estará integrada por todos los propietarios y

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

titulares de derechos miembros de la Junta de Compensación -ya sea en calidad de promotores o adheridos a la misma-, por los urbanizadores o empresas urbanizadoras incorporadas, en su caso, y por el representante que designe el Excmo. Ayuntamiento de Almería en su calidad de Administración actuante, que tendrá voz pero no voto.

2.- La Asamblea General tendrá carácter deliberante y decisorio y se reunirá en forma ordinaria por lo menos una vez al año, en los dos primeros meses de cada ejercicio, para aprobar la Memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior y para aprobar el presupuesto del ejercicio correspondiente.

3.- La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 30 por 100 de las participaciones. En este supuesto se ha de convocar la Asamblea en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días.

4.- Serán su Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo Rector.

5.- Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la sesión, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados.

Artículo 25. Facultades.

Corresponde a la Asamblea General el ejercicio de las siguientes facultades:

- a) Designación y cese del Presidente y demás miembros del Consejo Rector de la Junta de Compensación, así como del Consejero Delegado, en su caso.
- b) Examinar la gestión de la Junta de Compensación, aprobar o censurar la gestión del Presidente y del Consejo Rector de la Junta de Compensación, y aprobar las Cuentas Anuales de la Entidad, así como el Presupuesto Anual.

- c) Aprobar, para su posterior tramitación ante el Excmo. Ayuntamiento de Almería, los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.
- d) La modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Excmo. Ayuntamiento de Almería.
- e) Seleccionar o designar, a propuesta del Consejo Rector, la empresa con quien se contrate la ejecución de las obras de urbanización, y resolver sobre la incorporación de urbanizadores o empresas urbanizadoras.
- f) El establecimiento o fijación de cuotas ordinarias y extraordinarias para atender el presupuesto y los gastos de la urbanización, así como el modo y plazos en que hayan de ser satisfechas, y la imposición de derramas extraordinarias, para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.
- g) Determinar, en los casos en que legalmente proceda, la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, en su caso, dentro de las previsiones del plan de etapas.
- h) Acordar, en su caso, la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- i) Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
- j) Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos, cuando sea procedente.
- k) Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta de Compensación.
- l) Acordar la retribución, en su caso, del Presidente, Secretario o Consejero Delegado.
- m) Solicitar a la Administración actuante la reparcelación forzosa de los terrenos pertenecientes a los propietarios que no se hayan adherido al sistema, o, cuando proceda, respecto de los ya incorpora-

dos, por el incumplimiento de sus obligaciones, así como, en este último supuesto, solicitar, en su caso, la expropiación de los terrenos de esos propietarios. Instar e impulsar, también en su caso, la expropiación forzosa de los terrenos cuyos propietarios lo hayan solicitado expresamente conforme a lo establecido en la LOUA. Solicitar asimismo el cobro de lo debido por la vía de apremio o reclamarlo judicialmente, si procediera.

n) Acordar la disolución de la Junta de Compensación y aprobar las normas para su liquidación.

Artículo 26. Convocatoria.

1.- Las reuniones de la Asamblea General, ordinarias o extraordinarias, serán convocadas por el Presidente. El Orden del Día será fijado por el Presidente, teniendo en cuenta las peticiones que hubieran sido formuladas por los demás miembros.

2.- La convocatoria se practicará por correo electrónico o por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción por los interesados o sus representantes con ocho días naturales de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión, en el caso de Asambleas Generales Ordinarias, y de cuatro días naturales en el caso de Asambleas Generales Extraordinarias. En la convocatoria se señalará el día, hora, en primera y segunda convocatoria, y lugar de la reunión –que podrá ser en cualquier lugar del Municipio de Almería-, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que asistan todos los miembros y se declare la urgencia por el voto favorable de la mayoría.

Artículo 27. Constitución.

1.- La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen más del 50 por

100 de las cuotas de participación. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea, en segunda convocatoria, transcurrida media hora desde la primera, cualquiera que sea el número de asistentes, aunque sea uno solo, siempre que sea un miembro de la Junta de Compensación que represente más del 50 por 100 de las participaciones de la Junta de Compensación.

2.- Los miembros de la Junta de Compensación podrán designar, por escrito y para cada sesión, a otras personas que los representen en la Asamblea General.

3.- En todo caso los miembros podrán ir acompañados de los asesores jurídicos, económicos o técnicos que consideren conveniente. Asimismo, el Presidente podrá requerir la asistencia a las reuniones de la Asamblea General, con voz pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Artículo 28. Sesiones.

1.- El Presidente presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates. Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector o su sustituto.

2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas, aunque sea un solo miembro quien vote; no obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación, el señalamiento y rectificación de cuotas, la imposición de aportaciones extraordinarias y la enajenación de terrenos, requerirán el voto favorable de miembros -aunque sea uno solo- que representen más del 50 por 100 de las participaciones de la Junta.- La aprobación del Proyecto de Reparcelación se regirá por lo establecido en el artículo 136.2 y 3 de la LOUA.

3.- Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

Artículo 29. Actas.

1.- De cada sesión de la Asamblea General se levantará acta, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, acta que podrá ser aprobada en la misma reunión o podrá aprobarse en la sesión siguiente, o acordar que se apruebe por el Presidente, el Secretario y un interventor que se designe por la propia Asamblea General en la misma sesión, en el plazo que se señale.

2.- Las actas serán firmadas por el Presidente y el Secretario y por el interventor, en su caso, y quedarán bajo la custodia del Secretario.

3.- A requerimiento de los miembros de la Junta de Compensación o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido de las actas. Para que sean válidas esas certificaciones bastará que contengan el acuerdo adoptado y la fecha de su expedición.

CAPÍTULO 2º DEL CONSEJO RECTOR

Artículo 30. Composición.

1.- El Consejo Rector estará compuesto por el Presidente, que será el de la Asamblea, un Vicepresidente, dos Vocales y un Secretario designados por la Asamblea General.

2.- Los miembros del Consejo Rector habrán de ostentar la cualidad de miembros de la Junta de Compensación o ser propuestos por alguno de ellos. Podrán designarse varios miembros del Consejo Rector a propuesta de un solo miembro de la Junta de Compensación; tales miembros formarán parte del Consejo Rector por designación del miembro de la Junta que los haya propuesto.

Artículo 31. Duración de los cargos.

1.- Los nombramientos de los miembros del Consejo Rector designados por la Junta tendrán duración indefinida, sin perjuicio de la facultad de la Asamblea General de acordar su cese.

2.- En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro del Consejo Rector, la Asamblea General designará un nuevo miembro en la inmediata sesión que celebre, si bien el Consejo Rector podrá designar, como sustituto provisional hasta esa primera reunión de la Asamblea General, a cualquier miembro de la Junta de Compensación.

Artículo 32. Facultades.

1.- Son funciones o facultades del Consejo Rector de la Junta de Compensación las siguientes:

- a).- Administrar la Junta con arreglo a la legislación urbanística vigente, a los presentes Estatutos y a las Bases de Actuación.
- b).- La proposición de acuerdos y la preparación de informes para ser sometidos a la Asamblea General.
- c).- La proposición a la Asamblea General, para su aprobación si procede, de las cuentas anuales y del Presupuesto Anual.
- d).- La ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.
- e).- La administración económica de la Junta de Compensación, la gestión de los asuntos ordinarios, tanto los de orden administrativo como económico, gestionando los cobros y ordenando los pagos dentro del Presupuesto aprobado por la Asamblea General.
- f).- Contratar, con la empresa que determine la Asamblea General, la ejecución de las obras de urbanización en las condiciones que libremente determine; contratar los suministros de materiales y las prestaciones de servicios que se requieran para el cumplimiento de los fines de la Junta de Compensación, así como ejercer todas las demás facultades de gobierno y administración no reservadas expresamente a la Asamblea General ni al Presidente.
- g).- Preparar la redacción del Proyecto de Reparcelación y someterlo, previa audiencia de todos los afectados, a la aprobación de la Asamblea General y proceder a su posterior elevación al Excmo. Ayuntamiento de Almería para su ratificación. Impulso, tra-

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

mitación y seguimiento de la gestión del Sector **“SUP-ACA-08/802-UE-8-1”** por el sistema de compensación, especialmente del Proyecto de Reparcelación hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

h).- Seguimiento y control de la ejecución de las obras de urbanización.

i).- El nombramiento y separación del personal administrativo y señalamiento de su régimen y condiciones de trabajo, quedando facultado para la contratación del personal y servicios profesionales que sean menester para el cumplimiento del objeto de la Junta.

j).- Aprobar las adhesiones de nuevos miembros a la Junta de Compensación, que se realicen fuera de plazo conforme a lo establecido en las Bases de Actuación.

k).- La realización de todas aquellas actuaciones administrativas, financieras y contables necesarias para la normal llevanza de los actos dispositivos y administrativos de la Junta, incluyendo la apertura de cuentas corrientes o de crédito, en Bancos y Cajas, a nombre de la Junta, ingresar y retirar fondos, realizar transferencias, pedir movimientos, negociar y descontar letras de cambio u otros documentos de giro, constituir depósitos bancarios de todo tipo, solicitar y concertar avales bancarios o de crédito de todo tipo, ordenar la compra y venta de toda clase de títulos valores, públicos o privados, librar y aceptar, endosar, avalar, intervenir, negociar, descontar y protestar toda clase de efectos, y, en general, todos cuantos actos sean necesarios al objeto de la llevanza económica y financiera de la Junta; y todas aquellas que resulten propias a la administración y desarrollo de la Junta. Designar el establecimiento bancario, que ha de custodiar los fondos de la Junta, así como de las personas que pueden disponer de los mismos.

l).- Acordar la constitución de las garantías o afianzamientos precisos para el cumplimiento de sus fines que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

m).- Acordar el ejercicio de acciones de todo tipo en nombre de la Junta de Compensación ante cualquier tribunal o jurisdicción, incluso la interposición de recursos contencioso-administrativos, designando Abogados y Procuradores a esos fines.

n).- Cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea General, de entre las que sean delegables.

ñ).- Y, en general, cuantas actividades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta de compensación, y no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.

2.- Para la mejor realización de sus fines, el Consejo Rector podrá conferir apoderamientos especiales y para casos concretos, sin limitación de personas, así como delegar en cualquiera de sus miembros actuaciones concretas dentro del ámbito de sus facultades.

Artículo 33. Sesiones.

1.- El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente o a petición de cualquiera de sus miembros. En este último caso, el Presidente habrá de cursar la convocatoria en el plazo de tres días hábiles desde la solicitud, para celebrarse en el plazo máximo de una semana desde la misma solicitud.

2.- La convocatoria se practicará por correo electrónico o por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción por los interesados o sus representantes con tres días hábiles de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión. En caso de urgencia a juicio del Presidente, la convocatoria podrá cursarse con una antelación de cuarenta y ocho horas. En la convocatoria se señalará el día, hora y lugar de la reunión –que podrá ser en cualquier lugar de la Ciudad de Al-

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

mería-, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución del Consejo Rector, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que asistan todos sus miembros y se declare la urgencia por el voto favorable de la mayoría.

3.- El Consejo Rector quedará válidamente constituido en primera convocatoria cuando concurran a la reunión la mayoría de sus miembros, pudiendo delegarse por los que no puedan concurrir en alguno de los restantes miembros, siempre que se haga por escrito y para cada reunión.- En segunda convocatoria, el Consejo quedará válidamente constituido, transcurrida media hora desde la primera, cualquiera que sea el número de asistentes, aunque sea uno solo, siempre que sea un miembro de la Junta de Compensación que represente más del 50 por 100 de las participaciones de la Junta de Compensación, o sea un miembro del Consejo Rector designado por un miembro de la Junta de Compensación que represente, al menos, el indicado porcentaje.

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

Artículo 34. Actas.

De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aplicable a estas actas lo dispuesto en cuanto a las de la Asamblea General en lo relativo a su aprobación, custodia, firma, certificaciones, etc.

CAPÍTULO 3º DEL PRESIDENTE

Artículo 35. Designación.

El Presidente de la Junta de Compensación será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración que se acuer-

de por ésta, pudiendo ser nombrado por tiempo indefinido, hasta que se acuerde su cese por la Asamblea General.

Artículo 36. Facultades.

Corresponde al Presidente de la Junta de Compensación el ejercicio de las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir sus deliberaciones, proponer la adopción de acuerdos, así como ejecutarlos y hacerlos cumplir.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación ante todo tipo de Administraciones Públicas y ante personas físicas y personas jurídicas de naturaleza pública o privada, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, especialmente a Abogados y Procuradores, así como llevar a cabo actos de trámite o simple administración.
- c) Autorizar con su firma las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Ejercer, en la forma que por los órganos competentes de la Junta de Compensación se determine, los actos de administración –incluso actuaciones ante cualquier entidad bancaria o financiera– que exija el funcionamiento de la Junta.
- e) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.
- f) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas o encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

CAPÍTULO 4° DEL VICEPRESIDENTE

Artículo 37. Designación.

El Vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente.

Artículo 38. Funciones.

Son funciones del Vicepresidente:

- a).- Ejercer todas las facultades que corresponden al Presidente en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de éste.
- b).- Sustituir al Presidente en los casos en que éste le delegue sus funciones.

CAPÍTULO 5° DEL SECRETARIO

Artículo 39. Designación.

El Secretario será designado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente, y, en caso de vacante, ausencia o enfermedad, su cargo será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por el Presidente.

Artículo 40. Funciones.

Son funciones del Secretario:

- a).- Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector y levantar actas de sus sesiones, que quedarán bajo su custodia o responsabilidad.
- b).- Expedir certificaciones, con el Visto Bueno del Presidente.

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

c).- Llevar un Libro Registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes, así como otras circunstancias y cambios relativos a los mismos.

d).- Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

e).- El Secretario ejercerá asimismo las funciones de Tesorero de la Junta.

CAPÍTULO 6°

DEL CONSEJERO DELEGADO

Artículo 41. El Consejero Delegado.

En el supuesto de que la Asamblea General nombrara un Consejero Delegado, éste tendrá las mismas facultades que el Consejo Rector, con la única limitación de dar cuenta al Consejo Rector en la siguiente sesión del mismo.

TÍTULO CUARTO

MEDIOS PERSONALES, APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS

Artículo 42. Medios personales.

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

2.- El Consejo Rector podrá efectuar la contratación del personal que se considere necesario, que deberá ser retribuido con cargo a los recursos económicos presupuestados.

Artículo 43. Recursos de la Junta de Compensación.

1.- Los recursos de la Junta de Compensación estarán constituidos por las aportaciones de sus miembros, por las ayudas y subvenciones que, en su caso, se obtengan, por los créditos que, en su caso, se concierten, con o sin garantía de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, por las aportaciones de las empresas urbanizadoras en caso de su incorporación a la Junta, y por cualesquiera otros que legalmente se obtengan.

2.- Los miembros de la Junta harán las aportaciones económicas que se acuerden en su seno, pudiendo existir igualmente las aportaciones de los urbanizadores o empresas urbanizadoras, caso de incorporación a la Junta.

3.- Las aportaciones de los miembros serán de dos clases:

- a) Las ordinarias, que son las destinadas a sufragar los gastos generales y los de urbanización, conforme al Presupuesto anual y los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Las extraordinarias, que son las destinadas al pago de los precios, justiprecios o indemnizaciones de fincas o derechos en los casos que fuere preciso, o de cualquier otro concepto no previsto en el Presupuesto o que se determine por la Asamblea General.

4.- Además de ello, existe una cuota extraordinaria consistente en el pago que habrán de hacer con carácter necesario los miembros que se incorporen a la Junta de Compensación, cuota cuyo importe será igual a la parte proporcional que a cada uno corresponda de los gastos y desembolsos de todo tipo efectuados hasta ese momento por cualquier promotor o miembro de la Junta de Compensación o, en su caso, por los miembros incorporados a ella hasta ese momento, para la cons-

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

titución y desenvolvimiento de ésta, así como los gastos de confección y relativos a la tramitación del planeamiento y a la gestión urbanística, alegaciones, recursos etc.; en esta cuota se incluyen, con carácter de ejemplo, los honorarios y gastos derivados del planeamiento, de la delimitación de la Unidad de Ejecución, de la iniciativa y de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, gestión de documentación registral, catastral, topográfica, avales, etc...; es decir, todo lo pagado hasta ese momento por cualquier promotor o miembro de la Junta, por cualquier concepto, en beneficio del planeamiento y gestión urbanística de la Unidad de Ejecución, debiendo el miembro que se incorpore satisfacer todos los gastos que le correspondan como si desde el principio hubiese estado integrado con los promotores o en la Junta; por tanto, se compensará, en exceso o defecto, lo pagado por cualquier promotor o miembro de la Junta de Compensación hasta el momento de su constitución o hasta el momento en que se incorpore un nuevo miembro.

5.- Las fincas expropiadas forzosamente a los propietarios de su ámbito constituyen patrimonio común inmobiliario de la Junta de Compensación. Si se decidiera asignar algunas parcelas resultantes a la propia Junta de Compensación, esta podrá disponer libremente de ellas para atender los costes de urbanización y, caso de existir superávit en el momento de su disolución, se distribuirá entre los miembros en proporción a las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

Artículo 44. Importe y pago de las cuotas.

1.- La distribución de las cuotas o aportaciones entre los miembros, que tienen carácter obligatorio, se efectuará en proporción al derecho de cada miembro, es decir, en proporción al porcentaje de participación de cada miembro en la Junta de Compensación.

2.- En el Presupuesto Anual de la Junta de Compensación se fijará la cuantía y el calendario para el pago de las cuotas ordinarias y las demás que procedan.- Si fuera necesario, la cuantía y el calendario se po-

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

drán modificar a lo largo del ejercicio para ajustarse a la situación de la Junta en cada momento.

3.- El pago se realizará en el plazo que se fije al efecto por la Asamblea General, en cuanto a las ordinarias a través del presupuesto anual y en cuanto a las extraordinarias en la misma reunión en que se acuerde su imposición, y, en su defecto, en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento por el Consejo Rector a dicho efecto.

4.- La falta de pago producirá las consecuencias siguientes:

a).- Si el ingreso se produjere fuera del plazo establecido, pero antes del requerimiento de la Junta previo a solicitar del Excmo. Ayuntamiento de Almería para su exacción por la vía de apremio o de su reclamación judicial si procediere, el importe de la cuota devengará hasta el día de su pago el interés legal incrementado en dos puntos.

b).- Pasado el plazo voluntario, se podrá instar del Excmo. Ayuntamiento de Almería la utilización de la vía de apremio, si se optase por la recaudación y no por la reparcelación forzosa o la expropiación, siendo beneficiaria la Junta de lo que así se cobre. Asimismo, si la legislación vigente lo permite y nunca de modo simultáneo con la vía de apremio, podrá reclamarse por la Junta de Compensación al miembro deudor la cantidad adeudada ante los tribunales del orden jurisdiccional civil. Caso de acudirse al apremio se aplicará, además de los intereses antes referidos, el recargo de apremio legalmente establecido en la legislación de régimen local.

c).- Alternativamente a lo anterior, la Junta podrá optar por la utilización de la reparcelación forzosa o por la expropiación forzosa por parte del Excmo. Ayuntamiento de Almería conforme a lo establecido en los artículos 129.4 y 135.2 de la LOUA, siendo beneficiaria la Junta, si bien ello sólo podrá hacerse cuando haya transcurrido el periodo de pago voluntario. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

procedan, realizando en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación o a la aprobación de la reparcelación forzosa, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio o reparcelatorio.

Artículo 45. Fondos.

El Consejo Rector podrá disponer de los fondos de la Junta de Compensación para los fines de la misma y serán custodiados en establecimiento bancario, designado por el mismo, a nombre de la Entidad.

Artículo 46. Contabilidad.

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

TÍTULO QUINTO **RÉGIMEN JURÍDICO, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

Artículo 47. Ejecutividad de los acuerdos de los órganos de la Junta.

Los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación, adoptados en el ámbito de sus respectivas atribuciones, serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que contra los mismos procedan, y sin perjuicio también de la aprobación o ratificación de la Administración actuante en los casos en que sea preceptiva o necesaria.

Artículo 48. Impugnación de los acuerdos de los órganos de la Junta.

1.- Los acuerdos del Consejo Rector serán recurribles ante la Asamblea General en el plazo de diez días hábiles, disponiendo ésta de dos meses para su resolución. Transcurrido ese plazo sin que la Asamblea General haya adoptado acuerdo de modo expreso habrá de entenderse desestimado el recurso.

2.- Contra los acuerdos y actos, tanto expresos como presuntos, de la Asamblea General, podrá interponerse recurso de alzada ante la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Almería, conforme a la Ley 39/2015.

El plazo máximo para dictar resolución será de tres meses, transcurrido el cual sin que recaiga resolución se podrá entender desestimado el recurso.

3.- Contra la resolución del recurso de alzada no cabrá otro recurso administrativo quedando expedita la acción correspondiente ante la jurisdicción contencioso-administrativa, de acuerdo con su Ley Reguladora, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 122 de la Ley 39/2015.

4.- La impugnación de los mencionados acuerdos no menoscaba su inmediata ejecutividad y su eficacia, salvo que así lo acuerde expresamente el órgano que haya de resolver el correspondiente recurso, en cuyo caso el mismo podrá exigir al recurrente la caución suficiente para garantizar la reparación de los perjuicios que pudieran derivarse de la suspensión.

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

6.- Para todo lo no previsto en este artículo será de aplicación, en cuanto resulte procedente, la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 49. Interdictos.

1.- Los miembros de la Junta de Compensación no podrán ejercitar acciones interdictales de obra nueva o de retener o recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquéllos o en el ejercicio de las funciones y fines de la Junta y de acuerdo con el procedimiento estatutaria o legalmente establecido.

2.- Tampoco podrán los miembros de la Junta ejercitar las referidas acciones interdictales cuando la Junta de Compensación, los urbanizadores o empresas urbanizadoras o la empresa contratista de las obras de urbanización ocupen terrenos o fincas que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan o proyecto que se ejecute.

Artículo 50. Disolución.

1.- La Junta de Compensación se disolverá por alguna de las siguientes causas:

- a). Por mandato judicial o prescripción legal.
- b). Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se constituyó, esto es, cuando se haya dado cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- c). En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General adoptado con el voto favorable de más del 50 por ciento de las cuotas.

2.- En todo caso la disolución habrá de ser aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Almería y dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica de la Junta de Compensación.

Del acuerdo de aprobación de la disolución se dará cuenta al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su debida constancia.

REGISTRO URBANISMO
ENTRADA
06/10/2022 14:01
2022012038

Artículo 51. Liquidación.

Acordada y aprobada válidamente la disolución de la Junta de Compensación, se llevará a cabo su liquidación en la forma siguiente:

- a). Se procederá a la liquidación mediante el cobro de créditos, pago de deudas, y siguiendo las demás pautas que establezca la Asamblea General.
- b). El patrimonio que quede o remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación en la Junta de Compensación.

Será supletoria la legislación de sociedades de responsabilidad limitada.

Almería, octubre de 2022