

c) Datos que se contienen: Nombre y apellidos, D.N.I./N.I.F., dirección (postal y electrónica), teléfono, edad, sexo, formación y titulaciones, profesión, datos bancarios, nacionalidad.

d) Personas de las que se pretende obtener los datos: personas afiliadas al Instituto.

e) Procedimiento de recogida: formularios, transmisión electrónica de datos/INTERNET

f) Cesiones: no se prevén cesiones a terceros, ni transferencias de datos a países terceros.

g) Medidas de seguridad: nivel básico.

2)- APORTACIONES:

a) Descripción: RELACIÓN DE LAS PERSONAS QUE HAN REALIZADO ALGÚN TIPO DE APORTACIÓN AL INSTITUTO DE ESTUDIOS SIJENENSES "MIGUEL SERVET".

b) Finalidad: Gestionar las aportaciones realizadas por los miembros del Instituto o terceras personas.

c) Datos que se contienen: Nombre y apellidos, D.N.I./N.I.F., dirección (postal y electrónica), teléfono, edad, sexo, profesión, nacionalidad.

d) Personas de las que se pretende obtener los datos: personas que realicen una contribución pecuniaria al Instituto.

e) Procedimiento de recogida: formularios, transmisión electrónica de datos/INTERNET

f) Cesiones: no se prevén cesiones a terceros, ni transferencias de datos a países terceros.

g) Medidas de seguridad: nivel básico.

3) – INTERESADOS:

a) Descripción: RELACIÓN DE LAS PERSONAS QUE SOLICITAN INFORMACIÓN SOBRE LAS ACTIVIDADES Y FINALIDADES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS SIJENENSES "MIGUEL SERVET"

b) Finalidad: Gestionar la recepción y el envío de información sobre las actividades y finalidades del Instituto.

c) Datos que se contienen: Nombre y apellidos, D.N.I./N.I.F., dirección, (postal y electrónica), teléfono, edad, sexo, profesión, nacionalidad.

d) Personas de las que se pretende obtener los datos: personas interesadas en afiliarse al Instituto.

e) Procedimiento de recogida: formularios, transmisión electrónica de datos/INTERNET.

f) Cesiones: no se prevén cesiones a terceros, ni transferencias de datos a países terceros.

g) Medidas de seguridad: nivel básico.

4) – PARTICIPANTES FORO.

a) Descripción: RELACIÓN DE LAS PERSONAS QUE PARTICIPAN EN EL FORO DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS SIJENENSES "MIGUEL SERVET"

b) Finalidad: Gestión del Foro del Instituto.

c) Datos que se contienen: Nombre y apellidos, D.N.I./N.I.F., dirección (postal y electrónica), código de acceso, teléfono, sexo, edad, profesión, nacionalidad.

d) Personas de las que se pretende obtener los datos: personas que se den de alta en el foro de la página web del Instituto.

e) Procedimiento de recogida: transmisión electrónica de datos/INTERNET.

f) Cesiones: no se prevén cesiones a terceros, ni transferencias de datos a países terceros.

g) Medidas de seguridad: nivel básico.

5) - CORRESPONDENCIA.

a) Descripción: RELACIÓN DE LAS PERSONAS QUE ENVÍAN COMUNICACIONES AL INSTITUTO POR CORREO ORDINARIO.

b) Finalidad: Gestión del Registro de Entradas y Salidas del Instituto

c) Datos que se contienen: Nombre y apellidos, D.N.I./N.I.F., dirección (postal y electrónica), profesión.

d) Personas de las que se pretende obtener los datos: personas que envíen comunicaciones por correo ordinario al Instituto.

e) Procedimiento de recogida: mediante carta.

f) Cesiones: no se prevén cesiones a terceros, ni transferencias de datos a países terceros.

g) Medidas de seguridad: nivel básico.

6) CLIENTES:

a) Descripción: RELACIÓN DE LOS CLIENTES DE LA TIENDA VIRTUAL DEL INSTITUTO

b) Finalidad: Gestión de clientes

c) Datos que se contienen: Nombre y apellidos, D.N.I./N.I.F., dirección (postal y electrónica), nacionalidad, profesión, teléfono, datos bancarios.

d) Personas de las que se pretende obtener los datos: personas que realicen una compra en la tienda virtual del Instituto.

e) Procedimiento de recogida: transmisión electrónica de datos /INTERNET.

f) Cesiones: no se prevén cesiones a terceros, ni transferencias de datos a países terceros.

g) Medidas de seguridad: nivel básico.

2º – El órgano del Ayuntamiento de Villanueva de Sijena responsable de los citados ficheros es el Instituto de Estudios Sijenenses "Miguel Servet", con sede en la calle Ramón J. Sender nº 21, 22231 Villanueva de Sijena (Huesca).

3º - Los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición se ejercerán ante el propio responsable de los ficheros.

4º - Dar cuenta de la presente Resolución al Pleno de la Corporación, en la próxima sesión que se celebre, con objeto de que se proceda a su ratificación.

NOTA: Este anuncio sustituye al publicado el día 28 de enero de 2004 Villanueva de Sijena, a 7 de abril de 2004.- El alcalde, Ildelfonso Salillas Lacasa.

## AYUNTAMIENTO DE CASTEJÓN DE SOS

2250

### ANUNCIO DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Aprobados por Resolución de Alcaldía Nº 118/2004 de fecha 7 de Abril de 2004 los proyectos de bases de actuación y estatutos de la Junta de Compensación que pretende constituirse para realizar la urbanización de la unidad de ejecución UE-C1b del PGOU, se expone al público por plazo de 30 días hábiles para cuantas personas se consideren afectadas puedan formular las alegaciones que estimen pertinentes.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Castejón de Sos, a 7 de abril de 2004.- La alcaldesa, María Pellicer Raso.  
**PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-C1b DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CASTEJÓN DE SOS**

Febrero de 2004

#### BASE PRIMERA.- ÁMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD.

1.-Las presentes Bases de Actuación tienen como objeto regular los criterios de valoración y demás extremos relativos al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE – C1b del Plan General de Ordenación Urbana de Castejón de Sos, a desarrollar por el sistema de actuación de compensación en cumplimiento de lo previsto en dicho Plan General de Ordenación Urbana y en el Estudio de Detalle aprobado en este ámbito al que se circunscriben

2.- La finalidad de las Bases es reglamentar la participación de los miembros de la Junta en cuanto a la valoración de sus aportaciones, fincas resultantes, ejecución de la obra urbanizadora y liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello contemplando al Ayuntamiento como Órgano de fiscalización y como titular de los derechos que le correspondan.

#### BASE SEGUNDA.- LAS BASES COMO NORMA DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

1.- La función de las presentes Bases es la de contener un conjunto de reglas que permitan, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones, todo ello teniendo en cuenta las normas y los recursos de posible formulación que se contienen en los Estatutos de la Junta de Compensación como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma.

2.- En desarrollo de estas Bases se formulará un Proyecto de Reparcelación, con el contenido que señala el artículo 9 de los Estatutos de la Junta, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas, y de título para la adjudicación de los terrenos.

#### BASE TERCERA.- OBLIGATORIEDAD.

1.- La aprobación de las Bases por parte del Ayuntamiento, y la actuación por el sistema de Compensación, suponen que los propietarios de terrenos de la UE – C1b del Plan General de Ordenación Urbana de Castejón de Sos aceptan, como normas de obligada observancia, todas las contenidas en las Bases de Actuación, en los términos en que fueren aprobadas.

2.- La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que sea votada en Asamblea General por miembros que representen, al menos, más del 50 por ciento de las cuotas de participación en la Junta. Dicha modificación habrá de ser tramitada de la misma forma que la aprobación, y deberá también ser aprobada por el Ayuntamiento de Castejón de Sos en la forma legalmente establecida.

#### BASE CUARTA.- VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.

1.- La cuota de participación de cada propietario en la Junta será calculada en proporción a la superficie de sus respectivas fincas en la unidad de ejecución respecto a la superficie total de la UE – C1b del Plan General de Ordenación Urbana de Castejón de Sos. La existencia de derechos reales y cargas sobre las fincas aportadas no alterará la valoración de éstas, ni la cuantía de la adjudicación que corresponda en función de las fincas aportadas.

2.- Las cuotas derivadas de la valoración de las fincas aportadas se modificarán, una vez se apruebe definitivamente el Proyecto de Reparcelación, para así ajustarlas a la valoración que en el Proyecto se efectúe de las fincas resultantes con aprovechamiento lucrativo, aplicándose las nuevas cuotas para la distribución de los costes de urbanización.

3.- En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él, o en el señalamiento de lindes, la superficie discutida se considerará de titularidad litigiosa y perteneciente por iguales partes a los discrepantes, hasta tanto se resuelva por acuerdo o resolución judicial.

#### BASE QUINTA.- EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

1.- Con independencia de la expropiación que proceda por falta de incorporación en plazo a la Junta, es también procedente la aplicación de dicha expropiación como sanción respecto de los terrenos de los miembros de la Junta en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que seguidamente se indican.

2.- Son causas de expropiación-sanción:

a) El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario a que alude el artículo 39 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna otra cuota.

b) En general, el incumplimiento reiterado o grave de alguna o algunas de las obligaciones que señalan los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General, y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

3.- Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales en el mismo, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo señalado en la Base SEXTA.

#### **BASE SEXTA.- FINCAS A EXPROPIAR Y SU VALORACIÓN**

1.- De las fincas que se expropien, en su caso, por el Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de Compensación en el plazo señalado al efecto, será beneficiaria la Junta de Compensación, al igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta.

2.- Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, o por el incumplimiento por parte de estos de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística, se valorarán conforme a los criterios resultantes de la normativa urbanística (art. 28 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones). Las edificaciones y demás elementos existentes se valorarán conforme a la Base Séptima.

3.- Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa no están sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), y asimismo están exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

#### **BASE SÉPTIMA.- ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN EXISTENTES SOBRE LAS FINCAS APORTADAS Y SU INDEMNIZACIÓN.**

1.- Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones existentes en el área se valorarán, en su caso, con independencia del suelo, con arreglo a los criterios establecidos en la legislación vigente (Ley de Expropiación Forzosa y art. 31 de la Ley 6/1998, del Suelo y Valoraciones), y su importe será satisfecho al propietario o interesado, con cargo al Proyecto en concepto de gasto de urbanización, de acuerdo con el art. 125 c) de la Ley Urbanística de Aragón.

2.- Las edificaciones e instalaciones se tasarán de acuerdo con las normas técnicas de valoración, de conformidad con los valores fijados para determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

3.- Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando se encuentren en uno de los siguientes supuestos:

a) Resultar necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento.

b) Cuando estén situados en superficie que no deba adjudicarse en el Proyecto de Reparcelación íntegramente a su propietario.

c) Cuando al resultar un uso no residencial su conservación sea incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

d) Cuando el deficiente estado de conservación del inmueble vaya en detrimento de la renovación urbanística del ámbito.

4.- Las indemnizaciones que deban abonarse por causa del derribo de edificaciones e instalaciones del área serán tasadas en el Proyecto de Reparcelación e imputadas en concepto de gastos de urbanización (art. 123.1 b) de la Ley 5/1999). Asimismo, las indemnizaciones referidas podrán ser objeto de compensación con las cantidades adeudadas por el propietario a la Junta, derivadas de las aportaciones ordinarias o extraordinarias que deba abonar a la misma en concepto de gastos de urbanización, que se reflejen en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

#### **BASE OCTAVA.- EXTINCIÓN O TRANSFORMACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS**

1.- Los titulares de derechos reales que no se extingan con la compensación serán adjudicatarios en el mismo concepto en el que lo fueron anteriormente por aplicación del principio de subrogación real.

2.- Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo la indemnización correspondiente a cargo de los propietarios, fijándose el importe de dicha indemnización en el mencionado Acuerdo.

3.- En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo de los propietarios.

#### **BASE NOVENA.- OTROS DERECHOS QUE SE EXTINGUEN Y SU INDEMNIZACIÓN**

1.- La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación supondrá la extinción, «ope legis», de cuantos derechos arrendaticios y servidumbres prediales pesen sobre las fincas integradas en el ámbito de la UE – C1b del Plan General de Ordenación Urbana de Castejón de Sos.

2.- La valoración derivada de la extinción de los derechos citados, integrados en el ámbito territorial de la UE – C1b del Plan General de Ordenación Urbana de Castejón de Sos, se efectuará en el propio Proyecto de Reparcelación, conforme a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa, en concordancia con la Ley 6/98, de Régimen de Suelo y Valoraciones, y se considerarán gastos de urbanización.

3.- No serán objeto de indemnización los arrendamientos a precario o meramente consentidos, en los que no se haya producido el pago periódico de alquiler y las instalaciones con autorización provisional. A tal efecto, los propietarios o quienes invoquen derechos arrendaticios deberán justificar su existencia en forma y acreditar el pago de las rentas de alquiler con la presentación de las facturas y de las declaraciones fiscales correspondientes.

4.- La valoración de los derechos reales y cargas sobre inmuebles se efectuará con arreglo a las disposiciones expropiatorias y urbanísticas que determinen su justiprecio, y subsidiariamente según las normas reguladoras de la figura jurídica del Derecho Administrativo o Civil, y en su defecto por las normas determinadas en el Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados.

5.- No procederá indemnización cuando no exista perjuicio, bien porque la propia ejecución de la ordenación da solución a las funciones que desempeñaba el derecho extinguido, o porque dicho derecho no resulte necesario a consecuencia de la nueva ordenación sin que se origine un minusvalor del predio dominante. No existirá perjuicio en el arrendamiento que pueda dar cumplimiento al plazo acordado y no exista derecho de prórroga, o bien porque la inexistencia del perjuicio se deba a cualquier otro motivo.

#### **BASE DÉCIMA.- CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

La ejecución de las obras de urbanización se harán por la Empresa o Empresas que se determinen en virtud de acuerdo de la Asamblea General, consignándose en el contrato de ejecución de obras, además de las cláusulas típicas, las circunstancias siguientes:

a) El compromiso de la Empresa de ajustarse, en el plazo y modo de ejecución, a los Proyectos de Urbanización, y de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y del Consejo Rector de la Junta 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 mediante certificaciones de obra, que en todo caso se entenderán a buena cuenta.

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

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

#### **BASE DECIMOPRIMERA.- COSTES DE URBANIZACIÓN**

1.- Los costes de urbanización se afrontarán en proporción a los aprovechamientos adjudicados a cada uno de los propietarios, de acuerdo con lo que se prevea en el Proyecto de Reparcelación.

2.- Hasta tanto se apruebe definitivamente el Proyecto de Reparcelación, los derechos y gastos se determinarán, con carácter provisional, de acuerdo con las superficies aportadas por cada uno de los propietarios incluidos en la UE– C1b del Plan General de Ordenación Urbana de Castejón de Sos, regularizándose la situación contable una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación.

3.- Además de los costes previstos en las Bases Sexta, Séptima y Novena, se considerarán costes de urbanización con cargo al sistema:

a) Los gastos originados por la redacción y tramitación del planeamiento; elaboración y tramitación de Bases de Actuación y Estatutos; Proyecto de Reparcelación; Proyecto de Urbanización, con todos los gastos necesarios para su desarrollo; y cualesquiera otros resulten inherentes a la gestión urbanística

b) Los derivados de la urbanización de los espacios públicos y privados de uso público previstos en el planeamiento urbanístico.

#### **BASE DECIMOSEGUNDA.- PLAZOS Y FORMA DE PAGO DE CUOTAS.**

1.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias, y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de quince días desde el acuerdo que adopte al efecto el Consejo Rector.

2.- Transcurrido este plazo entrarán en juego los efectos que establece el artículo 38.2 de los Estatutos.

3.- El pago se hará normalmente en metálico; o mediante ingreso en cuenta bancaria; pero, por acuerdo con el obligado, que deberá aprobarse en Asamblea General, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta, en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas.

4.- La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta implica que ella, o el futuro adquirente de éstos, en su caso, acreditan la superficie correspondiente como aportada, a results de la actuación de la Junta, en tanto que el transmitente sólo es partícipe por el terreno que retenga.

**BASE DECIMOTERCERA.- ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA.**

1.- Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, al igual que puede constituir gravámenes reales sobre ellos.

2.- Sin perjuicio de la actuación como titular fiduciaria antedicha, la Junta podrá enajenar, previo acuerdo de Asamblea en tal sentido de más del 50 por ciento de las cuotas de participación, con iguales condiciones, cuantos terrenos haya adquirido en uso de sus atribuciones.

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

4.- Si la adquisición se verificara una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a Empresa urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros; y, si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor de la finca con el total de las resultantes.

5.- En cualquiera de los supuestos de cesión de derechos por la Junta, los miembros de la misma gozarán de un derecho de preferente adquisición por el precio y condiciones que se establezcan para dicha cesión.

**BASE DECIMOCUARTA.- 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 (de conformidad con el art. 145 de la Ley 5/1999).

2.- En el supuesto de no completarse adecuadamente la urbanización de los terrenos, la Administración actuante podrá acudir a la vía de ejecución forzosa prevista en la legislación vigente, con la posibilidad adicional de utilizar la vía de apremio. Asimismo, en caso de que se hubiera cometido alguna infracción urbanística, se estará a lo previsto en la normativa urbanística, si bien la Junta podrá repercutir el importe de las multas al miembro o miembros que hubieran sido causantes directos de la posible infracción o hubieran tenido intervención en la misma.

3.- La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir por la actuación de aquella.

**BASE DECIMOQUINTA.- GARANTÍAS SUPLEMENTARIAS ENTRE LOS PROPIETARIOS**

1.- Siempre que lo acuerde la Junta por unanimidad, los propietarios integrados en la actuación se obligan a constituir, a favor de la Junta de Compensación, aval bancario que garantice el pago del total de las cuotas que les correspondan ante la misma, aval que se formalizará y entregará a la misma una vez aprobado con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación, y que irá disminuyendo a medida que se abonen las certificaciones de las obras de urbanización.

2.- Asimismo, la Junta de Compensación queda facultada para poder acordar la constitución de otras posibles garantías respecto a los importes correspondientes a cada propietario para ejecución de las obras de urbanización del Área.

**BASE DECIMOSEXTA.- AFECCIÓN REAL DE LOS TERRENOS.**

1.- De conformidad con lo previsto en la normativa urbanística, 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 comunicación a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en la UE - C1b del Plan General de Ordenación Urbana de Castejón de Sos.

2.- Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, y en su día al saldo definitivo de la cuenta de dichos costes. Dicha afectación se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados totalmente los costes y recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

**BASE DECIMOSÉPTIMA.- VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES Y ADJUDICACIONES.**

Las parcelas resultantes se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real determinado en el planeamiento urbanístico municipal, con criterios objetivos y generales, considerando la edificabilidad en metros cuadrados que les correspondan, sin que se establezcan coeficientes de ponderación

**BASE DECIMOCTAVA.- CUANTÍA Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.**

1.- La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora se hará en el Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a las participaciones respectivas de acuerdo con lo señalado en las Bases Cuarta y Decimoséptima, atendidas las previsiones que se efectúan a continuación.

2.- Los terrenos libres (no edificados) de las parcelas se adjudicarán junto con la superficie edificable de las mismas, sin alterar la valoración de las fincas.

3.- No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a las parcelas mínimas edificables que se fijan en el planeamiento aplicable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

4.- Cuando no resulte posible la atribución de finca independiente a un determinado propietario o propietarios, bien por ser inferior el número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas, o bien por la escasa cuantía de los derechos de algún propietario del área (se le haya adjudicado o no alguna otra finca), tal adjudicación se efectuará en proindiviso, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada copropietario, salvo que proceda la adjudicación en metálico, de acuerdo con lo previsto en la Base Vigésima. Los mismos criterios se aplicarán en cuanto a los excesos cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación de parcelas independientes.

5.- La aportación de fincas en situación de indivisión no determinará la adjudicación de fincas resultantes en igual situación, de manera que el Proyecto de Reparcelación podrá adjudicar fincas independientes a cada cotitular siempre que lo permitan las exigencias de la ordenación y parcelación resultantes.

**BASE DECIMONOVENA.- MOMENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.**

1.- La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, hecha por el órgano administrativo actuante, y una vez expedida certificación administrativa con el contenido determinado en el art. 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, en la que se hagan constar las circunstancias relativas a las personas, derechos y fincas a las que afecta el acuerdo de aprobación, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con el art. 6 del Real Decreto 1093/1997, y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos que establece la legislación vigente.

2.- En la formulación del Proyecto de Reparcelación se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, manteniendo, como criterio preferente, que la finca adjudicada esté situada en lugar próximo a la finca o fincas aportadas por el interesado, procurando la localización de las adjudicaciones en las áreas de mayor participación respectiva de cada propietario, y que constituyan unidades de edificación completas.

3.- Al estar obligados los miembros de la Junta a subvenir el pago de los costes de urbanización de la mayor parte del terreno ordenado por el planeamiento, la adjudicación de finca urbanizada no modifica en absoluto dicha obligación, por lo que subsiste la afectación real prevista en la Base Decimosexta.

**BASE VIGÉSIMA.- SUPUESTOS DE COMPENSACIÓN EN METÁLICO**

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 a metálico, siempre que la diferencia no sea superior al 15 por 100 del valor de los terrenos que se le adjudiquen.

2.- Las compensaciones económicas sustitutivas y complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes conforme a lo establecido en el apartado b) de este mismo artículo, sin incluir los costes de urbanización.

3.- El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos, a estos efectos, se reflejará en el Proyecto de Reparcelación, junto con las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.

4.- Será procedente también el pago en metálico cuando el derecho de un propietario de la unidad ejecución no llegase a alcanzar el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, estándose para el cálculo de la suma a pagar y su señalamiento a lo establecido en los dos números precedentes.

5.- En todo caso, se procurará que la atribución de terrenos y metálico sea proporcionada y equivalente entre todos los miembros de la Junta, por lo cual se tratarán de evitar adjudicaciones en terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

6.- A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución a una empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en 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 VIGESIMOPRIMERA.- MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS**

1.- En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta simultanear las obras de urbanización y las de edificación de algún terreno por cuenta de la misma, y aunque ello no esté previsto en los Estatutos, podrá acordarse así en Asamblea General, y el comienzo de la edificación será posible antes de concluida la urbanización, en los términos que resultan de la legislación urbanística vigente.

2.- Los mismos preceptos son de aplicación a los terrenos adjudicados a cada propietario, que podrán, siempre que hayan sido aprobados definitivamente y adquirido firmeza los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, y previa comunicación al Consejo Rector de la Junta (con traslado del Proyecto de Edificación visado), simultanear las obras de edificación con las de urbanización,

siempre que se encuentren al corriente de sus obligaciones económicas con la Junta, se garantice la reparación de posibles defectos que se pudieran producir en la obra urbanizadora y se aporten las garantías exigidas para la urbanización en la normativa urbanística vigente.

#### **BASE VIGESIMOSEGUNDA.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN HASTA SU ENTREGA AL AYUNTAMIENTO**

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 resultantes.

2.- En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por lo dispuesto en el apartado precedente, y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Junta de Compensación, como excepción al principio general establecido en el número 4 de la Base Decimotercera.

#### **BASE VIGESIMOTERCERA.- TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS**

1.- El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión a favor del Ayuntamiento de Castejón de Sos de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita previstos en el Plan General de Ordenación Urbana.

2.- La entrega de las obras de urbanización, e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá en favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción de las obras por la Junta.

3.- La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración actuante se formalizará 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.

#### **BASE VIGESIMOCUARTA.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS**

1.- La liquidación provisional de la obra urbanizadora contenida en el Proyecto de Reparcelación comprenderá tanto el beneficio o pérdida como la participación que, en uno o en otro caso, corresponda a cada uno de los miembros de la Junta. La fijación del beneficio o pérdida se efectuará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en las presentes Bases de Actuación.

2.- La distribución de los beneficios o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación se hará teniendo en cuenta la relación de proporcionalidad, en valor, entre las fincas adjudicadas a cada uno de los asociados.

3.- La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta.

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

5.- Para la aportación de cuotas futuras por parte de los asociados adjudicatarios de solares, la primitiva proporcionalidad se entenderá ahora referida a la que suponga el valor de las fincas adjudicadas respecto del total de las resultantes.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.-**

Las presentes Bases se presentarán a tramitación ante el Ayuntamiento de Castejón de Sos conforme al art. 139 de la Ley 5/1999, y tendrán eficacia una vez aprobadas definitivamente, y publicado o notificado el correspondiente Acuerdo de aprobación.

Una vez recaído dicho acuerdo se procederá a la elaboración del respectivo Proyecto de Reparcelación en los términos previstos en la normativa urbanística aplicable, conforme a lo dispuesto en las presentes Bases de Actuación, con las modificaciones que puedan introducirse en la tramitación y aprobación por parte de la Corporación Municipal.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.-**

Una vez aprobadas definitivamente las presentes Bases de Actuación y los Estatutos por los que se regulará la Junta de Compensación de la UE - C1b del Plan General de Ordenación Urbana de Castejón de Sos, se procederá a la constitución formal de la Junta de Compensación de dicha unidad de ejecución en los plazos legalmente previstos, y a instar la inscripción de la citada Junta, posteriormente, en el Registro de Entidades Colaboradoras Urbanísticas de la Diputación General de Aragón.

Febrero de 2004.

### **PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-C1B DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CASTEJÓN DE SOS**

Febrero de 2004

#### **ÍNDICE**

Título I.- DENOMINACIÓN, CARACTERÍSTICAS Y NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Título II.- SOCIOS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

Título III.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Título IV.- ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Título V.- APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS  
Título VI.- RECURSOS, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN  
Título VII.- DISPOSICIÓN FINAL

#### **TÍTULO I**

### **DENOMINACIÓN, CARACTERÍSTICAS Y NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

#### **Art. 1º.- DENOMINACIÓN:**

1.- Para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-C1b del Plan General de Ordenación Urbana de Castejón de Sos, por el Sistema de Compensación, se articula la que se denomina Junta de Compensación de la UE-C1b de Castejón de Sos.

2.- La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto con carácter imperativo en los artículos 138 a 145 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (en adelante LUA), los artículos 157 a 185 y concordantes del RD 3228/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU), los artículos 8 a 16 del Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios (en adelante ROPU) y por lo señalado en los presentes Estatutos y, con carácter supletorio, por la Ley de Sociedades Anónimas.

#### **Art. 2º.- DOMICILIO:**

1.- Se establece el domicilio de la Entidad en la calle Inventor Bonet, número 2, Valls (Tarragona).

2.- Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo del Consejo Rector, dando cuenta al Ayuntamiento de Castejón de Sos y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

#### **Art. 3º.- OBJETO:**

El objeto de la Junta de Compensación es la ejecución de la urbanización y la pertinente actuación urbanística, mediante el Sistema de Compensación, sobre la Unidad de Ejecución UE-C1b del Plan General de Ordenación Urbana de Castejón de Sos, conforme a la ordenación prevista en el planeamiento de dicho municipio.

#### **Art. 4º.- FINES:**

Son fines primordiales de la Entidad, para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes:

A) Subrogarse, en su caso, en la posición de la Comisión Gestora del ámbito, a efectos de la tramitación del Proyecto de Urbanización, así como del Proyecto de Reparcelación.

B) La ejecución de las obras de urbanización, hasta su recepción, con carácter definitivo, por la Administración actuante.

C) Su actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.

D) La entrega de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

E) Solicitar a la Administración actuante el ejercicio de la facultad de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en las Bases de Actuación y en la legislación urbanística.

F) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta, o bien proceder al ejercicio de las acciones judiciales ordinarias.

G) Incorporación de los terrenos a la Junta, 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.

H) Formalización 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 constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, sin que en ningún caso pueda recaer ninguna carga de naturaleza real sobre los terrenos de quienes ofrecieren el pago por sus propios medios.

I) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.

J) El ejercicio del derecho a exigir de las Empresas que prestaren los servicios (salvo en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios) el reembolso de los gastos de instalación de las redes de los servicios de urbanización explotados en régimen de concesión administrativa.

K) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos en la normativa urbanística y cualquier otro que sea procedente.

L) Adjudicar las parcelas resultantes entre los miembros de la Junta.

M) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, con base en la legislación vigente.

#### **Art. 5º.- ÓRGANO BAJO CUYO CONTROL ACTÚA:**

1.- La Junta de Compensación actuará bajo control del Ayuntamiento de Castejón de Sos.

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

A) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios no promotores de la Junta, en su caso, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma, y dar audiencia en las alegaciones de estos 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) Designación de representante en la Junta de Compensación.

D) 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.

E) 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 estos Estatutos o las Bases prevean la expropiación en caso de incumplimiento.

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

G) Resolución de los Recursos de Alzada contra Acuerdos de la Junta.

H) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación vigente.

Art. 6º.- EXPRESIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

La delimitación del ámbito territorial de la UE-C1b viene determinada en el Plan General de Ordenación Urbana de Castejón de Sos, aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2002.

Art. 7º.- DURACIÓN:

La Junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y durará hasta que sea cumplido totalmente su objeto, salvo que se produzca la disolución en los términos señalados en el artículo 41 de estos Estatutos, y en el art. 16 del ROPU

Art. 8º.- ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN:

1.- Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación; las Bases son las reglas de actuación de la Junta.

2.- El Ayuntamiento someterá ambos documentos a la tramitación administrativa prevista en la legislación vigente.

3.- La modificación de los Estatutos y las Bases requiere acuerdo en Asamblea General, votado favorablemente por miembros que representen, al menos, más del 50 por ciento de las cuotas de propiedad del ámbito representada en la Junta y habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Art. 9º.-PROYECTO DE REPARCELACIÓN:

En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases se redactará 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 en metálico, si fueran procedentes. Aprobado el Proyecto por el Ayuntamiento, servirá de título para la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad correspondiente.

TITULO II

SOCIOS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

Art. 10º.- REQUISITOS PARA INCORPORARSE A LA JUNTA:

1.- La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos en la Unidad de Ejecución UE-C1b del Plan General de Ordenación Urbana de Castejón de Sos, sean promotoras o adheridas a la misma.

2.- En su caso, los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el plazo de información pública que se convoque para la aprobación de Estatutos y Bases de Actuación, o en el plazo de un mes a partir de la notificación por el Ayuntamiento del Acuerdo de aprobación municipal de los Estatutos y Bases.

3.- La incorporación se solicitará por escrito a través del Registro del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos aprobados, y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad.

4.- Para que la incorporación surta efectos será preciso que los propietarios adheridos depositen en el plazo de quince días desde que se les requiera por la Junta, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya realizados, más los importes correspondientes a su actualización según se precisará en los arts. 38 de estos Estatutos, así como los gastos de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, excepto en cuanto al importe de su actualización, atendida la proporcionalidad de los terrenos pertenecientes a unos y otros.

Art. 11º.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN:

1.- Determinados en forma definitiva los elementos personales, mediante la oportuna certificación de titularidad obtenida del Registro de la Propiedad, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la Entidad dentro del plazo que fije el Ayuntamiento, o en el plazo de un mes desde el acuerdo de aprobación definitiva de Bases y Estatutos, realizándose la convocatoria mediante carta certificada o por cualquier otro medio en el que quede constancia de su recepción, al menos diez días antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de esta convocatoria.

2.- La constitución se hará mediante Escritura Pública, en la que deberán constar:

- Relación de los propietarios
- Relación de las fincas de las que son titulares.
- Domicilio de la Junta de Compensación.
- Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.

e) Acuerdo de constitución.

f) Estatutos y Bases de Actuación.

3.- Los interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo que al efecto se señale, y, si no se adhieren, se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación.

4.- Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento, que elevará el Acuerdo de aprobación definitiva y copia autorizada de la escritura, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 12º.- INCORPORACIÓN DEL AYUNTAMIENTO:

El Ayuntamiento, como órgano de control que es, designará un representante, el cual formará parte del órgano rector de la Junta a los efectos y con los derechos y obligaciones determinados en la legislación urbanística vigente.

Art. 13º.- TITULARIDADES ESPECIALES:

1.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados, formarán parte de la Junta sus representantes legales y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

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

2.- En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar, con el pertinente apoderamiento notarial bastante, una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta, será nombrado por ésta, con aprobación municipal.

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

Art. 14º.- TRANSMISIÓN DE BIENES O DERECHOS:

1.- La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria, con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas a la Compensación.

2.- La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Junta como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeran en las Bases de Actuación. En cuanto a la valoración, se estará a lo señalado en las Bases y en la legislación urbanística.

3.- Los miembros de la Entidad Urbanística podrán enajenar terrenos, con su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones económicas de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.

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

c) En los documentos de enajenación de las distintas edificaciones privadas que se construyan por los propietarios de suelo-promotores deberá figurar la reserva del vendedor en cuanto al derecho de participación en la Junta, ostentando éste plena capacidad decisoria en el ámbito de actuaciones y competencias de la referida Junta hasta tanto se disuelva ésta o se transforme en Entidad Urbanística de Conservación.

TITULO III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Art. 15º.- DERECHOS DE SUS MIEMBROS:

A) Asistir por sí, o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente, y presentar proposiciones y sugerencias. La representación deberá constar en escrito fehaciente y serlo para cada reunión.

B) Elegir a los miembros de los Órganos de Gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.

C) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones que señala el artículo precedente.

D) Recibir los terrenos que, como resultado de la aplicación del sistema de compensación, les corresponden y las diferencias de adjudicación en metálico.

E) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.

F) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos del Consejo Rector y Asamblea.

Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de estar a lo señalado en los Estatutos y Acuerdos de la Entidad así como al corriente del cumplimiento de sus obligaciones, incluidas las económicas.

Art. 16º.- OBLIGACIONES DE SUS MIEMBROS:

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 y arrendaticios, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes, así como informar sobre la existencia de bienes y derechos ajenos al suelo.

B) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta.

C) Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.

D) Notificar a la Junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos y su participación en ella.

E) Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector (sin perjuicio de los plazos de tramitación registral necesarios para formalizar las inscripciones).

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

G) Aportar aval bancario bastante al efecto de garantizar ante la Junta el pago de la totalidad de los costes de urbanización correspondientes a su participación en la misma, en cuanto así se acuerde.

#### TÍTULO IV

#### ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Art. 17º.- ENUMERACIÓN:

1.- Los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán:

A) La Asamblea General.

B) El Consejo Rector.

2.- También ostentarán facultades:

A) El Presidente.

B) El Vicepresidente.

C) El Secretario.

Art. 18º.- ASAMBLEA GENERAL: COMPOSICIÓN Y CLASES:

1.- La Asamblea estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones, tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria por lo menos una vez al año, para aprobar la Memoria y Cuentas, así como el presupuesto del ejercicio siguiente. Serán su Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo Rector, y formará parte de la Asamblea el representante del Ayuntamiento.

2.- La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo decida el Presidente, el Consejo Rector, o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen al menos 30 por ciento 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. Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse la Asamblea, si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

Art. 19º.- ASAMBLEA GENERAL: FACULTADES:

A) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento de censores de cuentas.

B) El examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la Memoria y cuentas del ejercicio anterior.

C) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.

D) La elaboración de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

E) Encargar a los profesionales competentes la redacción de los instrumentos urbanísticos necesarios para la gestión de la Unidad de Ejecución UE-C1b.

F) La imposición de derramas extraordinarias, para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.

G) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.

H) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los Órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

I) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización.

J) Resolver sobre la incorporación de Empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.

K) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Título VI de estos Estatutos.

L) Autorizar la celebración de Convenios Urbanísticos.

M) En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta.

Art. 20º.- ASAMBLEA GENERAL: CONVOCATORIA:

1.- Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente, mediante carta certificada o por cualquier otro medio que acredite la recepción, remitida a los socios de la Junta con ocho días de antelación, cuando menos, respecto a la fecha en que hayan de celebrarse.

2.- La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos distintos de los recogidos en la convocatoria, salvo que se declare la urgencia por mayoría de cuotas de asistencia.

3.- En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias se indicará, en su caso, que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la Memoria y cuentas del ejercicio anterior, con el informe de los Censores o el presupuesto para el ejercicio siguiente, o la documentación relativa a los temas a tratar.

4.- Las reuniones de la Asamblea General se celebrarán en las dependencias del Ayuntamiento de Castejón de Sos.

Art. 21º.- ASAMBLEA GENERAL: CONSTITUCIÓN:

1.- La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen, al menos, más del 50 por 100 de las cuotas de participación. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida media hora desde la primera.

2.- Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación, como igualmente los titulares de inmuebles en proindiviso.

Art. 22º.- ASAMBLEA GENERAL: FORMA DE ADOPCIÓN DE ACUERDOS, COMPUTO DE LOS VOTOS Y QUÓRUM DE VOTACIÓN:

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

2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas; no obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos, señalamiento y rectificación de cuotas, e imposición de aportaciones extraordinarias, requerirán el voto favorable de miembros que representen más del 50 por ciento de las participaciones de la Junta, siendo necesario el 80 por ciento para acordar la disolución de la Junta, todo ello sin perjuicio de lo que se señala en estos Estatutos respecto al quórum especial requerido para la adopción de determinados acuerdos.

En este sentido se requerirá el voto favorable de más del 60 por ciento de las cuotas de participación en la Junta para la enajenación de terrenos por la Junta de Compensación.

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

Art. 23º.- ASAMBLEA GENERAL: ACTAS.

1.- De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión o en la siguiente, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2.- La Asamblea podrá determinar que la redacción y aprobación del acta se lleve a efecto por el Presidente y Secretario.

3.- Las actas figurarán en el Libro correspondiente (de Asambleas), debidamente diligenciado, y estarán firmadas por el Presidente y el Secretario.

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

Art. 24º.- CONSEJO RECTOR: COMPOSICIÓN Y DESIGNACIÓN:

1.- El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario, designados por la Asamblea General, un máximo de un Vocal y el Vocal designado por el Ayuntamiento.

2.- A excepción del Vocal de designación municipal, y del Secretario, que podrán ser personas ajenas a la Junta, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de socios, considerándose igualmente como tales, a estos efectos, los representantes de las personas jurídicas o de las comunidades de bienes.

Art. 25º.- CONSEJO RECTOR: DURACIÓN DE CARGOS:

1.- Los nombramientos de los miembros designados por la Junta tendrán una duración de dos años, si bien resulta admisible la posibilidad de reelección.

2.- En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, el Consejo designará un sustituto hasta la renovación formal de cargos en la siguiente Asamblea General.

Art. 26º.- CONSEJO RECTOR: FACULTADES:

1.- Son funciones del Consejo Rector:

A) La aprobación de las actas de la Asamblea General.

B) La ejecución de los acuerdos de la misma.

C) La administración económica de la Junta de Compensación.

D) La representación jurídica de la misma, debiendo adoptar los acuerdos necesarios para el ejercicio de acciones judiciales en defensa de los derechos e intereses de la Junta.

E) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.

F) El nombramiento y separación, en su caso, del personal administrativo y señalamiento de su régimen de trabajo.

2.- Además de las antedichas, corresponderán al Consejo Rector cualesquiera otras facultades le sean delegadas por la Asamblea.

3.- Cuando el número de miembros de la Junta sea inferior a cinco, la Asamblea General asumirá las funciones del Consejo Rector.

Art. 27º.- CONSEJO RECTOR: ASISTENCIA Y VOTACIÓN:

1.- El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente o a petición de dos de sus miembros.

2.- La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la Sesión, será cursada por el Secretario, por carta certificada u otro medio que acredite la recepción, con un mínimo de 5 días hábiles de antelación. Por razones de urgencia, dicho plazo podrá reducirse hasta un mínimo de 2 días hábiles.

3.- El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión al menos dos de sus miembros, pudiendo delegarse la asistencia y voto en alguno de los restantes miembros, siempre por escrito y para cada reunión.

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

5.- Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán en las dependencias del Ayuntamiento de Castejón de Sos.

Art. 28º.- CONSEJO RECTOR: ACTAS:

1.- De cada Sesión del Consejo se levantará acta, 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 del Consejo Rector, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y Secretario.

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

Art. 29º.- PRESIDENTE: NOMBRAMIENTO:

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 25, pudiendo ser reeligido indefinidamente.

Art. 30º.- PRESIDENTE: FACULTADES:

A) Convocar, presidir, suspender y levantar las Sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.

B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación con la conformidad del Consejo Rector.

C) Autorizar 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 el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.

E) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

F) Deberá dar cuenta de sus actuaciones al Consejo Rector y a la Asamblea, en su caso.

Art. 31º.- VICEPRESIDENTE: NOMBRAMIENTO:

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

Art. 32º.- VICEPRESIDENTE: FACULTADES:

A) Ejercer todas las facultades que corresponden al Presidente, en los casos de vacancia, ausencia o enfermedad de éste, e igualmente en los supuestos de dimisión, cese o fallecimiento, hasta que se produzca la pertinente renovación de sus cargos, de conformidad con lo previsto en estos Estatutos.

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

Art. 33º.- SECRETARIO: NOMBRAMIENTO:

El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo período de tiempo que el Presidente y, en el caso de cese, vacancia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por su Presidente.

Art. 34º.- SECRETARIO: FUNCIONES:

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

B) Levantar Actas de las Sesiones, transcribiéndolas en el Libro de Actas correspondientes.

C) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.

D) Llevar una relación de 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.

E) 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.

## TITULO V

### APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS

Art. 35º.- APORTACIONES: CLASES:

Las aportaciones de los miembros de la Junta están constituidas:

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

B) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.

C) Por el producto de la venta de inmuebles efectuada por la Junta de Compensación.

D) Por los terrenos expropiados.

Art. 36º.- APORTACIÓN DE TERRENOS:

1.- La participación inicial en los derechos y obligaciones comunes, y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización, viene determinada por el valor de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, calculado en la forma que señalan las Bases de Actuación.

2.- Si los terrenos estuvieren gravados con alguna carga real o personal que afectare a la Reparcelación, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga, o si las declara-

ciones no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiere incurrido en omisión, y el valor de las parcelas que le correspondan quedará afectado en el importe correspondiente. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación.

Art. 37º.- CUOTAS: SUS CLASES:

1.- Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, que se recogen y aprueban en los presupuestos anuales.

2.- Son cuotas extraordinarias las que se decidan y fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

Art. 38º.- CUOTAS: CUANTÍA Y PAGO:

1.- El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta, excluido el Ayuntamiento.

2.- El pago se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento por el Presidente, o por aquel en quien delegue a dicho efecto, y su falta producirá las consecuencias siguientes:

a) Un recargo anual equivalente del interés legal del dinero más cuatro puntos, si se pagase la cuota en el plazo de un mes desde el vencimiento del plazo señalado en el requerimiento.

b) Pasado este plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio, o se utilizará la vía judicial.

c) La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento (siendo beneficiaria la Junta), una vez transcurridos los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

d) Terminado el plazo voluntario de pago, y hasta que se hagan efectivas las cuotas adeudadas, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.

e) La imposibilidad de obtener la correspondiente licencia urbanística.

Art. 39º.- PAGO DE CUOTAS ANTERIORES A LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA:

1.- Habida cuenta que los pagos efectuados por los Promotores, previamente a la constitución de ésta, constituyen costes de urbanización a cargo del sistema, se procederá a su incorporación en forma en la contabilidad de la Junta, debidamente acreditado su importe con los documentos contables procedentes.

2.- Acreditado fehacientemente el impago o la mora de propietarios en el pago de los costes de urbanización en el período previo a la constitución de la Junta, una vez constituida ésta se procederá a la utilización de los medios de apremio del art. 38, con el recargo previsto en el citado artículo, aplicado desde los quince días siguientes al requerimiento de pago.

## TITULO VI

### RECURSOS, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Art. 40º.- IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA:

1.- Los acuerdos de los Órganos de la Entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación - salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso -, que será posible a través de los recursos siguientes:

a) Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados, en el plazo de quince días hábiles desde su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el plazo de dos meses, transcurrido el cual se entenderá desestimada la impugnación.

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

2.- No está legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del Acuerdo, por sí o por medio de representante.

Art. 41º.- NORMAS SOBRE SU DISOLUCIÓN:

a) Por mandato judicial o por prescripción legal.

b) Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se creó.

c) Mediante su transformación en Entidad de Conservación.

d) En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General, adoptado por mayoría del 80 por 100 de cuotas, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación de cada uno de los miembros de la Junta, en función de su cuota de participación, de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias que pudiera haber lugar. La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica o a la transformación de la Junta en Sociedad civil o mercantil.

En los supuestos b), c) y d), la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento constando acreditado el cumplimiento de sus obligaciones.

Art. 42º.- NORMAS SOBRE SU LIQUIDACIÓN:

Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta, en la forma siguiente:

a) El Consejo Rector procederá a la liquidación con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

b) El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad Urbanística.

## TITULO VII

### DISPOSICIONES FINALES

ÚNICA:

1.- En lo no previsto en los presentes Estatutos, se aplicará la legislación urbanística en vigor, y, en su defecto, la legislación sobre Sociedades Anónimas vigente.

Febrero de 2004.