

PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR CAÑADA REAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GRIJOTA

--	--	--

Estatutos	1
Título I. Preliminar.....	3
Título II. Miembros y constitución de la junta.....	6
Título III. Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.....	8
Título IV. Órganos de gobierno y administración	9
Capítulo 1. De la Asamblea General.....	9
Capítulo 2. Del Consejo Rector.....	11
Capítulo 3. Del presidente.....	12
Capítulo 4. Del secretario.....	12
Capítulo 5. Del tesorero	13
Título V. Aportaciones y medios económicos	13
Título VI. Recursos, disolución y liquidación	14
Bases de actuación	17
Relación de propietarios.....	26

ESTATUTOS

TÍTULO I. PRELIMINAR

Artículo 1.- Denominación

La denominación de la presente entidad urbanística será la de **Junta de Compensación del sector de suelo urbanizable Cañada Real de las Normas Urbanísticas Municipales de Grijota**, en lo sucesivo *Junta de Compensación*.

Esta Junta de Compensación se constituye como entidad urbanística colaboradora destinada a la gestión urbanística y ejecución del planeamiento en el ámbito de su denominación, con naturaleza administrativa cuando ejerza funciones públicas y se regirá por el Derecho Público en lo relativo a su organización, formación de la voluntad de sus órganos y relaciones con el ayuntamiento, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 2.- Domicilio

Se establece el domicilio de la entidad en Grijota, Urbanización Cañada Real, pudiendo subsidiariamente acudir al del secretario o presidente.

Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Órgano Urbanístico de control (en adelante ayuntamiento) y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3.- Naturaleza y personalidad jurídica.

La Junta de Compensación tendrá carácter jurídico – administrativo en tanto entidad urbanística colaboradora conforme al artículo 92 y siguientes del RUCyL y adquirirá su plena capacidad y personalidad jurídica con su inscripción en el registro correspondiente de la Junta de Castilla y León, estando sujeta a la tutela y fiscalización del ayuntamiento.

Artículo 4.- Objetivo general y específicos.

El objetivo general de la Junta de Compensación es el de llevar a término la gestión urbanística y urbanización de los terrenos en su ámbito de actuación, a fin de que los mismos alcancen la condición de solar en los términos del artículo 22 de la LUCyL y con sujeción al planeamiento vigente, desarrollando las operaciones de compensación, las obras de urbanización y realizando las cesiones de terrenos y dotaciones urbanísticas conforme a la legislación urbanística y los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo correspondientes.

Este objetivo general se concreta a los efectos de la actuación de la Junta de Compensación en los siguientes objetivos específicos.

1. Promover la redacción del Proyecto de Actuación para su tramitación ante el ayuntamiento, incluyendo las determinaciones completas de reparcelación de los terrenos incluidos en la unidad de actuación y las determinaciones completas de urbanización. Cuando dicho proyecto de actuación no contenga unas u otras, la Junta de Compensación promoverá la redacción y tramitación ante el ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación y/o del Proyecto de Urbanización.
2. Promover, contratar y ejecutar las obras de urbanización conforme al proyecto aprobado en su momento.
3. Ceder al ayuntamiento debidamente urbanizados los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas, así como los terrenos donde deba localizarse el exceso sobre el aprovechamiento correspondiente a los propietarios.
4. Interesar su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.
5. Solicitar del ayuntamiento la expropiación forzosa en beneficio de la propia Junta de Compensación de los propietarios que no se incorporen en tiempo y de los que incumplan sus obligaciones en los supuestos que se contemplan en las Bases de Actuación.
6. Solicitar del ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los propietarios.

7. Disponer de los terrenos incluidos en la unidad de actuación con carácter fiduciario, afectándolos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. La Junta de Compensación podrá prever una reserva de terrenos con aprovechamiento lucrativo a su favor, para la atención de gastos de urbanización o para la retribución de las empresas urbanizadoras que pudieran incorporarse a la junta.
8. Formalizar operaciones de crédito para la urbanización con la garantía de los terrenos, conforme a la legislación hipotecaria.
9. La gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la junta ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares.
10. El ejercicio del derecho a exigir de las empresas prestatarias -salvo en la parte que según su reglamentación sea atribuible a los usuarios- el reembolso de los gastos de instalación de las redes de servicios.
11. La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos en la normativa aplicable.
12. Adjudicar las parcelas resultantes de la reparcelación entre los miembros de la junta.
13. El ejercicio más amplio de cuantos derechos y actividades correspondan en base a la legislación vigente.

Artículo 5.- Control administrativo.

El órgano de control administrativo de la Junta de Compensación es el Ayuntamiento de Grijota, del que dependerá cuando ejerza funciones públicas y sin perjuicio de las competencias que le estén legalmente establecidas a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de la Junta de Castilla y León. En ejercicio de esta misión de control corresponderá al ayuntamiento:

1. Tramitar los Estatutos y Bases de Actuación con audiencia a los propietarios no promotores de la junta para la formulación de alegaciones y para su incorporación a la misma.
2. Aprobar los Estatutos y Bases de Actuación, con las modificaciones que procedan derivadas del proceso de audiencia.
3. Designar un representante en la Junta de Compensación.
4. Aprobar la constitución de la junta y remitir el acuerdo y escritura pública de constitución para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
5. Tramitar el proyecto de actuación y -en su caso- los proyectos de reparcelación y urbanización, así como en su caso las modificaciones de los mismos.
6. Ejercitar la expropiación forzosa a beneficio de la junta sobre de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.
7. Ejercitar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los propietarios de terrenos que incumplan sus obligaciones.
8. Resolver los recursos de alzada contra acuerdos de la Junta de Compensación.
9. Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
10. Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Artículo 6.- Ámbito territorial.

El ámbito está situado al nordeste del término municipal, en la zona próxima a límite con el término municipal de Husillos. Los elementos físicos y geográficos más próximos son la carretera C-615 de Palencia a Riaño y la Cañada Real Leonesa por el oeste, la carretera a Husillos y a la N-611 de Palencia a Santander por el sur, y el sector Cantoblanco I por el norte y el este.

Corresponde a los terrenos incluidos en sector de suelo urbanizable Cañada Real, conforme al acuerdo de 5 de marzo de 2016 de la Comisión Territorial de Urbanismo y Medio Ambiente de Palencia, por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable Cañada Real de las Normas Urbanísticas Municipales de Grijota (BOCyL de 15 de marzo de 2016).

Artículo 7.- Constitución y duración.

La Junta de Compensación se constituirá en escritura pública una vez aprobados definitivamente las Bases y Estatutos de la misma y comenzará sus funciones como entidad urbanística colaboradora desde su inscripción en el registro administrativo correspondiente.

Su duración será hasta el cumplimiento de sus objetivos, salvo que se produzca su disolución conforme a la legislación urbanística o a las previsiones de estos estatutos.

Artículo 8.- Capacidad de obrar.

Una vez aprobados sus estatutos y correctamente constituida, la Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica de obrar con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística, debiendo tramitar su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.

La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas de sus miembros sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos y podrá adquirir, poseer, enajenar y gravar bienes de su patrimonio por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando en este caso como entidad beneficiaria de la expropiación.

Artículo 9.- Estatutos y bases de actuación.

Los estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación, mientras que las bases de actuación son las reglas de incorporación, ejecución y liquidación de los efectos de la actuación de la junta. Conforme a los artículos 80 de la LUCyL y 259 del RUCyL, los propietarios que representen al menos el 50% del aprovechamiento del ámbito de la unidad de actuación, podrán presentar conjuntamente para su tramitación el proyecto de estatutos de bases de actuación.

El ayuntamiento someterá ambos documentos a audiencia del resto de propietarios y titulares de derechos por plazo de quince días, finalizado el cual el órgano competente conforme a la legislación de régimen local resolverá sobre la constitución de la junta y la redacción de sus estatutos tal y como fueron presentados con las modificaciones que procedan. Este acuerdo y los estatutos se publicarán en el BOCyL y se notificará a los promotores e interesados, así como al registro de la propiedad y al Registro de Urbanismo de Castilla y León.

La modificación de los estatutos y bases requerirá el voto favorable en Asamblea General de los propietarios que representen al menos el sesenta por ciento de las cuotas de participación y deberá obtener la aprobación del ayuntamiento.

Artículo 10.- Normativa.

La Junta de Compensación se regirá por lo previsto en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y sus sucesivas modificaciones y en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y sus sucesivas modificaciones.

A efectos registrales se actuará conforme a lo dispuesto en el RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y por lo señalado en los presentes estatutos y con carácter supletorio por la Ley de Sociedades Anónimas.

Artículo 11.- Proyecto de actuación.

En desarrollo de las Bases de Actuación, la Junta de Compensación presentará ante el ayuntamiento antes de seis meses desde la aprobación de los Estatutos el proyecto de actuación, que contendrá al menos las determinaciones generales y las determinaciones básicas sobre la reparcelación y urbanización de las fincas incluidas en la unidad de actuación, sin perjuicio de que puedan incluirse también unas y otras determinaciones completas.

En caso de que el proyecto se limite a las determinaciones básicas, la Junta de Compensación presentará posteriormente el proyecto de reparcelación -que servirá de título para adjudicar los terrenos con aprovechamiento lucrativo e incluirá la cesión de las dotaciones urbanísticas y de los terrenos donde se localice el exceso de aprovechamiento correspondiente a los propietarios-, y el proyecto de urbanización -que contendrá la programación técnica y económica de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen la condición de solar-.

TÍTULO II. MIEMBROS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

Artículo 12.- Miembros de la Junta de Compensación

Serán miembros de la Junta de Compensación:

1. Los propietarios de fincas incluidas en la unidad de actuación que han tomado la iniciativa del sistema, y que representan más del cincuenta por ciento del aprovechamiento lucrativo total de la unidad de actuación.
2. Los propietarios de fincas incluidas en la unidad de actuación no promotores de la junta, que podrán incorporarse en el plazo de quince días siguientes desde la notificación que efectúe el ayuntamiento y que -una vez incorporados- tendrán los mismos derechos y obligaciones que los miembros fundadores.
3. Las empresas urbanizadoras que lo soliciten y cuya incorporación sea aprobada por la junta con el acuerdo favorable de los miembros que representen -al menos- el cincuenta por ciento de las cuotas.
4. El ayuntamiento, que estará representado con voz y voto en los órganos de gobierno de la junta.

Todos los propietarios y las personas físicas o jurídicas que se incorporen a la entidad serán representados siempre por persona física.

Artículo 13.- Requisitos para la incorporación.

Los propietarios no promotores podrán incorporarse a la junta en el plazo de audiencia de quince días y de información pública del artículo 193 RUCyL o en el plazo de un mes a partir de la notificación por el ayuntamiento del acuerdo de aprobación por este de los Estatutos y Bases.

La incorporación se solicitará a la junta través del ayuntamiento, haciendo constar la adhesión a los Estatutos aprobados y adjuntando copia del título y datos del Registro de la Propiedad y manifestación expresa de abonar la parte proporcional de los gastos que corresponda a su cuota, así como comprometerse a regularizar la situación registral de la finca en el caso de que sea necesario.

La incorporación exigirá el ingreso en la cuenta bancaria titularidad de la Junta de Compensación el importa correspondiente a sus cuotas por los gastos ya realizados y de previsión inmediata, que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, atendida la proporcionalidad de las cuotas de participación de los terrenos pertenecientes a unos y otros. Este ingreso podrá ser sustituido por garantía en metálico, valores públicos o mediante aval bancario.

Artículo 14.- Gastos realizados.

Se consideran gastos ya realizados o de previsión inmediata los siguientes:

1. Levantamiento topográfico.
2. Redacción y tramitación del planeamiento de desarrollo.
3. Redacción y tramitación de los estatutos y bases de la Junta de Compensación.
4. Publicaciones de los acuerdos y textos de los estatutos y bases de la Junta de Compensación.
5. Otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación.
6. Provisión de fondos para la redacción del proyecto de actuación y -en su caso- del proyecto de parcelación y urbanización.
7. Provisión de fondos equivalente al 10 por ciento del importe de contrata de las obras, conforme al proyecto de urbanización.

Artículo 15.- Constitución de la Junta de Compensación.

Finalizado el plano legal para solicitar la incorporación, los promotores confeccionarán la lista definitiva de miembros de la junta, integrada por ellos y por los propietarios que han solicitado su incorporación. Unos y otros serán convocados a la constitución definitiva de la Junta de Compensación y su formalización en escritura pública otorgada en el plazo de un mes desde la publicación por el ayuntamiento de la aprobación de los estatutos. En dicha escritura pública se hará constar:

1. Relación de los propietarios y -en su caso- empresas urbanizadoras incorporadas.
2. Relación de fincas de las que son titulares.

3. Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.
4. Acuerdo de constitución.

Los interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión en el plazo de un mes y se les tendrá desde ese momento como incorporados a la Junta de Compensación.

Se presentará al ayuntamiento copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, solicitando de éste la aprobación de la constitución de la junta. Una vez aprobada ésta, la Junta de Compensación se obliga a instar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 16.- Titularidades especiales.

1. En caso de una finca en régimen de copropiedad, los comuneros designarán un único representante ante el ayuntamiento y/o la junta, o en su defecto quedará designado por aquél. No obstante, todos ellos responderán solidariamente de sus obligaciones frente a aquélla.
2. En el caso de propiedades de menores o incapacitados actuarán en la Junta de Compensación quienes ostenten su representación legal.
3. En el caso de fincas en nuda propiedad y teniendo otra algún derecho real limitativo del dominio, la cualidad de integrante de la junta corresponderá a la primera, sin perjuicio del que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.
4. En caso de desconocimiento de la titularidad de alguna propiedad será tratada como de propietario desconocido, siguiéndose el proceso con ese carácter.

Artículo 17.- Incorporación del ayuntamiento.

El ayuntamiento designará representante en la junta en su condición de administración pública actuante y fiscalizadora de la entidad urbanística.

Si el ayuntamiento decidiera no hacer efectivo en metálico su derecho al diez por ciento del aprovechamiento lucrativo -y por tanto se hiciera efectivo en terrenos- se integrará en la junta como un propietario más y en proporción indicada proporción a todos los efectos, estando representado por el vocal que designe. En todo caso, el municipio no participará en cargas de urbanización correspondientes a los terrenos de cesión.

Artículo 18.- Incorporación de empresas urbanizadoras.

Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización, pudiendo instrumentarse antes de la constitución -reflejándose en el acuerdo constitutivo- o posteriormente, para lo que se exigirá acuerdo favorable de los propietarios de al menos el cincuenta y uno por ciento de las cuotas.

La validez de la incorporación precisará además que dichas empresas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine -en su caso- la propia Junta de Compensación.

Los propietarios disconformes con la incorporación de empresa urbanizadora y que se comprometan a sufragar por sí mismos la carga de urbanización que les correspondan por coeficiente, no serán afectados por dicha incorporación, a los efectos de las adjudicaciones a dichos propietarios y a la empresa urbanizadora.

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.

En la incorporación, la empresa aceptará expresamente que la presidencia de la junta pueda negarles la asistencia y el derecho de voz y voto en las reuniones en que se traten las obras de urbanización, así como que la asamblea pueda acordar su sustitución por otra en los supuestos de abandono de las obras, deficiente ejecución, retraso en el cumplimiento de los plazos o por incurrir en expediente concursal.

Las divergencias que puedan suscitarse entre la empresa urbanizadora y la Junta de Compensación, se someterán al arbitraje y laudo vinculante del ayuntamiento.

Se exigirá la presentación de fianza suficiente en garantía de la correcta ejecución de las obras, que no será reintegrada hasta la recepción definitiva de la urbanización por el ayuntamiento y previa certificación facultativa relativa a la conformidad de las obras con el proyecto de urbanización y se hallan en perfecto estado.

Artículo 19.- Transmisión de bienes y derechos.

La incorporación a la Junta de Compensación no implica la transmisión a ésta de la propiedad, sin perjuicio de su facultad fiduciaria y con pleno poder dispositivo.

La junta será beneficiaria de la expropiación de los bienes de los propietarios no incorporados y de los que incumplan las obligaciones contraídas en los supuestos recogidos en las bases de actuación. El procedimiento expropiatorio será conforme al artículo 223 y siguientes del RUCyL y en cuanto a la valoración se estará a lo señalado en las bases de actuación y en la legislación urbanística y sobre valoraciones y expropiaciones.

La Junta de Compensación podrá gravar y enajenar terrenos -bien incorporados a ella por expropiación o bien aportados por sus miembros- para hacer frente a los gastos de urbanización y previo acuerdo adoptado en Asamblea General. Del mismo modo, los integrantes de la junta podrán enajenar terrenos o su participación en la misma, pero con las siguientes condiciones y efectos:

1. El transmitente notificará en forma fehaciente a la junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.
2. El adquirente por cualquier clase de título quedará subrogado en los derechos y en las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

TÍTULO III. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 20.- Derechos.

Los miembros de la Junta de Compensación tienen derecho a:

1. Asistir por sí o representado con delegación escrita a las sesiones de la Asamblea General, con voto en proporción al derecho y a elegir y ser elegido para los cargos de gobierno.
2. A presentar proposiciones y sugerencias en relación a los fines y objetivos propios de la Junta de Compensación.
3. Enajenar, gravar o realizar otros actos de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad, en los términos y condiciones del artículo anterior.
4. Recibir los terrenos resultantes del proceso de compensación y las indemnizaciones que procedan.
5. Informarse de la actuación de la junta y sus órganos, pudiendo examinar las cuentas y sus actuaciones en las condiciones que acuerde la Asamblea General.
6. Ejercitar los correspondientes recursos contra los acuerdos de la junta.
7. Los demás establecidos legalmente por su condición de propietarios de la unidad de actuación.

Artículo 21.- Obligaciones.

Los miembros de la Junta de Compensación están obligados a:

1. Poner a disposición de la junta los documentos acreditativos de su titularidad y -en su caso- certificación registral de dominio y cargas, a los efectos de indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza de las cargas gravámenes.
2. Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
3. Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones para constancia en la Secretaría de la junta.
4. Sufragar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos, así como reembolsar a los socios promotores los gastos adelantados por éstos, en proporción a su derecho de participación. Este reembolso se hará ingresando las cantidades que correspondan en la cuenta de la Junta de Compensación.

5. Notificar a la junta con al menos un mes de antelación el propósito de transmitir terrenos o su participación.
6. Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

Artículo 22.- Incumplimientos.

El incumplimiento de las obligaciones legitima a la junta para promover la expropiación de los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación y conforme a legislación urbanística y los siguientes criterios:

1. Se requerirá la vía de apremio para las deudas una vez transcurrido el plazo de pago voluntario concedido y notificado fehacientemente.
2. Si dicha deuda ha sido notificada y existe incumplimiento de pago en período voluntario, la Junta de Compensación podrá solicitar al ayuntamiento la expropiación de los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación.
3. Los propietarios adheridos a la junta que no comuniquen en tiempo y forma la transmisión de su participación, continuarán como responsables ante la misma de sus obligaciones urbanísticas y de las cargas de urbanización correspondientes.
4. La Junta de Compensación podrá tramitar la solicitud de expropiación respecto de los propietarios incluidos en la unidad de actuación que no se hayan adherido ni conste su deseo de expropiación, debiendo el ayuntamiento iniciar el expediente antes de seis meses desde la solicitud.

TÍTULO IV. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 23.- Enumeración.

La Junta de Compensación tendrá como órganos para su gobierno y administración los siguientes órganos y figuras:

1. La Asamblea General.
2. El Consejo Rector.
3. El presidente.
4. El secretario.
5. El tesorero.

Capítulo 1. De la Asamblea General

Artículo 24.- Composición.

Estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones y tendrá carácter deliberante.

Artículo 25.- Facultades.

Son facultades de la Asamblea General de la Junta de Compensación las siguientes:

1. Designar y cesar presidente, secretario y tesorero y a los demás miembros del Consejo Rector, aprobar o rechazar el presupuesto de cada ejercicio y nombrar y cesar técnicos, gerentes, asesores y censores de cuentas al servicio de la Junta de Compensación.
2. Examinar la gestión común y aprobación o rechazar la memoria y cuentas de cada ejercicio.
3. Modificar los estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el ayuntamiento.
4. Distribuir las cargas y beneficios del planeamiento entre los miembros, conforme a las Bases de Actuación y sin perjuicio de la aprobación del ayuntamiento.
5. Fijar los medios económicos y aportaciones ordinarias y extraordinarias para atender a los gastos previstos o no en el presupuesto.

6. Encargar y contratar y posteriormente aprobar o rechazar el proyecto de actuación y -en su caso- los proyectos de reparcelación y urbanización que en su día se elaboren, en desarrollo de las Bases de Actuación.
7. Aprobar o rechazar la incorporación a la junta de empresas urbanizadoras.
8. Acordar la constitución de las garantías necesarias para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación y acordar la formalización de créditos para las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos afectados.
9. Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
10. Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
11. Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el RUCyL y en los presentes estatutos.
12. Por último y de modo general cuantas sean precisos para la mejor gestión y cumplimiento de los fines propios de la Junta de Compensación.

Artículo 26.- Convocatorias.

La Asamblea General será convocada por el secretario por orden del presidente.

La convocatoria incluirá el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias salvo excepción unánimemente aceptada, y expresará la indicación de que en el lugar señalado al efecto se halla a disposición de los miembros -previa cita y hora- la documentación de los asuntos a tratar.

La remisión de las convocatorias a los miembros de la junta se realizará mediante citación individualizada por carta certificada o telegrama enviados con seis días de antelación, tanto en caso de sesión ordinaria como extraordinaria y con la misma antelación se fijará un anuncio en el domicilio social.

Artículo 27.- Constitución.

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el sesenta por ciento de las cuotas. Se entenderá válidamente constituida en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de asistentes, una vez transcurridos treinta minutos desde la primera.

A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la entidad en virtud de su adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en igual proporción que la que ostente cada uno.

Artículo 28.- Sesiones.

Las sesiones estarán presididas por el presidente del Consejo Rector, o quien estatutariamente le sustituya, quien además dirigirá y ordenará los debates, actuando como secretario el de la junta.

La Asamblea General se reunirá en forma ordinaria al menos dos veces al año, una en el primer trimestre para aprobar la memoria de gestión y económica y otra en el cuarto para aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente.

También podrá reunirse con carácter extraordinario por acuerdo del presidente, del Consejo Rector o por solicitud de los miembros de la Junta de Compensación que representen -al menos- el treinta por ciento de las cuotas de participación. En este supuesto se convocará la Asamblea en los quince días siguientes a la solicitud y se celebrará en los siguientes quince días.

Del mismo modo, en cualquier momento se podrá celebrar una sesión extraordinaria sin convocatoria previa si están presentes y así lo acepta la totalidad de propietarios.

Artículo 29.- Cómputo de votos y acuerdos.

El cómputo de votos se hará por cuotas de participación y los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas presentes o representadas.

No obstante, los acuerdos de modificación de estatutos, señalamiento y modificación de cuotas ordinarias o extraordinarias y de enajenación de terrenos, requerirán el voto favorable de los socios que representen al menos el sesenta por ciento de las cuotas de participación, y en el acuerdo de disolución será necesario el voto favorable de los socios que representen al menos el ochenta por ciento de las cuotas de participación.

Las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la Junta de Compensación en virtud de adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de aquéllas.

Artículo 30.- Actas.

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

Las actas figurarán en el libro correspondiente debidamente diligenciado y serán firmadas por el presidente y el secretario. A requerimiento de los miembros de la junta o del ayuntamiento, el secretario -con el visto bueno del presidente- expedirá certificaciones del contenido del libro de actas.

Capítulo 2. Del Consejo Rector

Artículo 31.- Composición.

El Consejo Rector es el órgano directivo de la Junta de Compensación y estará compuesto por el presidente, el secretario y el tesorero, un vocal designado por la Asamblea General y el vocal representante del ayuntamiento. A excepción de este último, todos los miembros del consejo habrán de ostentar la cualidad de propietarios de terrenos o accionistas de las personas jurídicas propietarias de terrenos.

Artículo 32.- Duración de los cargos.

Los miembros del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General por mayoría simple de votos y período bianuales, cabiendo la reelección indefinida de todos o algunos de ellos. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro la Asamblea designará al sustituto hasta la fecha de renovación de cargos.

Artículo 33.- Facultades.

Son facultades del Consejo Rector de la Junta de Compensación las siguientes:

1. Administrar la Junta de Compensación y realizar actos de gestión relacionados con los fines y objetivos que le son propios con arreglo a las leyes y estatutos, así como ostentar la representación jurídica de la junta.
2. Proponer acuerdos a la Asamblea General y ejecutar los que se adopten.
3. Contratar las obras de urbanización con las determinaciones establecidas en el RUCyL.
4. Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión, reclamar y efectuar pagos, abrir cuentas bancarias, disponer de saldos, aceptar letras de cambio, domiciliarlas, firmar cheques y en general cualquier otra gestión bancaria que sea necesaria para el normal desenvolvimiento de sus fines.
5. Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
6. Por último y de modo general cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea y sean precisas para la mejor gestión y cumplimiento de los fines propios de la Junta de Compensación.

Artículo 34.- Sesiones.

El consejo se reunirá cuantas veces sea preciso, por iniciativa del presidente o a petición de un tercio de sus miembros.

La convocatoria incluirá el orden del día y el lugar, fecha y hora de la sesión y será cursada por el secretario en carta certificada, con un mínimo de cinco días de antelación.

El consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión al menos dos tercios de sus miembros, pudiendo delegarse en algunos de los restantes miembros, por escrito y en cada reunión.

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

Artículo 35.- Actas.

De cada sesión el secretario levantará acta en la que hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión o en la siguiente.

Las actas se incluirán en el libro correspondiente debidamente diligenciado o en soporte informático y serán firmadas por el presidente y el secretario.

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.

Capítulo 3. Del presidente

Artículo 36.- Nombramiento.

El presidente será nombrado de entre los miembros por la Asamblea General por mayoría simple de las cuotas de participación y el ejercicio de su cargo tendrá la duración prevista en el artículo 32. Podrá ser removido o sustituido en el cargo por acuerdo de similar condición y, en caso de vacante por ausencia o enfermedad, sus funciones serán asumidas por el vocal.

Artículo 37.- Funciones.

Son funciones del presidente de la Junta de Compensación las siguientes:

1. 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.
2. 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.
3. Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos se requieran.
4. Ejercer en la forma que el Consejo Rector determine las gestiones bancarias, administrativas y mercantiles que exija el funcionamiento de la Junta.
5. Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

Capítulo 4. Del secretario

Artículo 38.- Nombramiento

El secretario será nombrado por la Asamblea General por mayoría simple de las cuotas de participación y el ejercicio de su cargo tendrá la duración prevista en el artículo 32. Podrá ser removido o sustituido en el cargo por acuerdo de similar condición y, en caso de vacante por ausencia o enfermedad, sus funciones serán asumidas por el tesorero.

El cargo lo podrá ostentar uno de los socios o persona externa al efecto, mediante contrato laboral o mercantil. El secretario que no ostente la condición de propietario tendrá derecho a voz sin voto en los órganos de la Junta de Compensación.

Artículo 39.- Funciones.

Son funciones del secretario de la Junta de Compensación las siguientes:

1. Asesorar y dirigir la gestión urbanística con especial énfasis en el régimen jurídico y la redacción del proyecto de actuación.
2. Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector con voz y voto, en su caso.
3. Levantar acta de las sesiones y transcribirlas al libro correspondiente.
4. Expedir certificaciones, con el visto bueno del presidente.
5. Mantener el registro de los miembros de la Junta de Compensación, con expresión de sus datos personales, domicilio, fecha de incorporación, cuotas de participación y número de votos y cuantos datos complementarios sean precisos para la mejor gestión de la junta.
6. Realizar las notificaciones y ser interlocutor con el ayuntamiento y con los representantes y asesores de los miembros de la Junta de Compensación.
7. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
8. Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos.

9. Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

Capítulo 5. Del tesorero

Artículo 40.- Nombramiento.

El tesorero será nombrado de entre los miembros por la Asamblea General por mayoría simple de las cuotas de participación y el ejercicio de su cargo tendrá la duración prevista en el artículo 32. Podrá ser removido o sustituido en el cargo por acuerdo de similar condición y, en caso de vacante por ausencia o enfermedad, sus funciones serán asumidas por el secretario.

Artículo 41.- Funciones.

Son funciones del tesorero de la Junta de Compensación las siguientes:

1. Realizar los pagos y cobros que correspondan a los fondos de la junta
2. Custodiar por sí por medio de entidad financiera los fondos de la junta.
3. Rendir cuentas de la gestión presupuestaria.
4. Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

TÍTULO V. APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS

Artículo 42.- Clases de aportaciones.

Las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación están constituidas:

1. Por los terrenos y derechos incluidos y afectados por la delimitación de la unidad de actuación.
2. Por los gastos ya realizados o de previsión efectuados durante la formulación de la junta o depósitos en el acto de incorporación a la misma.
3. Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
4. Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras incorporadas a la junta.

Artículo 43.- Aportación de terrenos.

La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la actuación viene determinada por el valor de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, calculado en la forma que señale el proyecto de actuación.

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

El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del plan que no deban subsistir al llevarse a efecto, no influirá en la participación de los asociados, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma señalada en las bases de actuación y en la legislación urbanística.

Artículo 44.- Medios económicos.

La Junta de Compensación podrá recaudar de sus miembros las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos ordinarios y extraordinarios y los derivados de la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la entidad en la ejecución de las obras.

Podrá solicitarse del ayuntamiento la utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por sus miembros a la Junta de Compensación, de acuerdo con la normativa aplicable. También podrá solicitarse al ayuntamiento la expropiación de las fincas propiedad de los miembros que adeuden a la Junta de Compensación cantidades correspondientes a las cuotas de participación en la misma.

No obstante, el pago de las cantidades adeudadas antes del levantamiento del acta de ocupación previa expropiatoria, junto a los intereses, gastos y recargos que procedan, cancelará dicho procedimiento expropiatorio.

Artículo 45.- Cuotas

Las cuotas sufragarán los gastos y obligaciones de la Junta de Compensación y podrán ser ordinarias o extraordinarias, según estén previstas o no en el presupuesto anual.

1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la junta, que se recogen en los presupuestos anuales.
2. Son cuotas extraordinarias las que se fijan en acuerdos específicos de la Asamblea General.

Artículo 46.- Cuantía y abono.

El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la junta y su abono se realizará en el plazo máximo de tres meses desde que se practique el requerimiento por el Consejo Rector a dicho efecto, y su falta producirá las consecuencias siguientes:

El pago se efectuará en el plazo acordado y requerido y su falta producirá sobre el deudor:

1. Un cargo del interés básico del Banco de España incrementado en tres puntos.
2. La utilización de la vía de apremio que se instará del ayuntamiento, o de la vía judicial.
3. La utilización de la expropiación forzosa por parte del ayuntamiento con la Junta de Compensación como beneficiaria en el caso de que se reincida en el impago.
4. Terminado el plazo voluntario de pago, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.

Artículo 47.- Enajenación de terrenos.

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 sobre la oportunidad y precio, así como constituir gravámenes sobre ellos.

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

TÍTULO VI. RECURSOS, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 48.- Recursos.

Los acuerdos de los órganos de junta son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que debe resolver el recurso, que será posible a través del procedimiento siguiente:

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en el plazo de diez días desde que sean notificados o tengan conocimiento de los mismos, resolviendo el recurso la Asamblea General en el plazo de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimada la impugnación.
2. Contra los acuerdos de la Asamblea General se podrá interponer recurso de alzada ante el ayuntamiento en el plazo de un mes contando desde la notificación de tales acuerdos.

No estarán legitimados para recurrir ante el ayuntamiento los miembros de la entidad que hubieran votado a favor del acuerdo a impugnar.

Artículo 49.- Disolución.

La Junta de Compensación se disolverá y extinguirá por alguna de las siguientes causas:

1. Por mandato judicial o prescripción legal.
2. Por pérdida de la condición de urbanizador.
3. Por acuerdo municipal, previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones y acuerdo de la propia entidad.
4. Por acuerdo de la Asamblea General adoptado con una mayoría del cincuenta y uno por ciento de las de las cuotas de participación, debiendo ser aprobada la disolución por el ayuntamiento.

Artículo 50.- Liquidación.

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

1. El Consejo Rector procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.
2. El patrimonio que pudiera existir en terrenos, derechos o metálico se distribuirá entre los miembros en proporción a su participación en la junta.

BASES DE ACTUACIÓN

Base I.- Ámbito territorial.

El ámbito está situado al nordeste del término municipal, en la zona próxima a límite con el término municipal de Husillos. Los elementos físicos y geográficos más próximos son la carretera C-615 de Palencia a Riaño y la Cañada Real Leonesa por el oeste, la carretera a Husillos y a la N-611 de Palencia a Santander por el sur, y el sector Cantoblanco I por el norte y el este.

Corresponde a los terrenos incluidos en sector de suelo urbanizable Cañada Real, conforme al acuerdo de 5 de marzo de 2016 de la Comisión Territorial de Urbanismo y Medio Ambiente de Palencia, por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable Cañada Real de las Normas Urbanísticas Municipales de Grijota (BOCyL de 15 de marzo de 2016).

Base II.- Finalidad.

Reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta de Compensación en lo relativo a la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización y la liquidación de los efectos de la junta, mediante la fijación de normas sobre el reparto de beneficios y cargas entre los miembros y bajo la supervisión y fiscalización del ayuntamiento, en tanto que administración urbanística actuante y receptora de los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas.

Base III.- Reglas de distribución de beneficios y cargas.

Las bases de actuación contienen el conjunto de reglas y criterios para el cálculo de las aportaciones y adjudicaciones, conforme a los estatutos de la Junta de Compensación como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma.

Conforme al artículo 80 de la LUCyL y al artículo 259 del RUCyL, los propietarios que representen al menos el cincuenta por ciento del aprovechamiento del sector podrán presentar las Bases de Actuación y la propuesta de Estatutos de la Junta de Compensación para su aprobación por el ayuntamiento.

Una vez aprobados unos y otras y antes de seis meses a contar desde la fecha de constitución de la junta, se formulará el proyecto de actuación con el contenido señalado en el artículo 11 de los estatutos y que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

Base IV.- Fuerza de obligar.

La aprobación de las Bases de Actuación por el ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, implican que los miembros de la junta aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en dichas bases en los términos en que fueren aprobadas.

La obligatoriedad de estas bases no impide su eventual modificación, que requerirá su aprobación en Asamblea General por miembros que representen al menos el sesenta por ciento de las cuotas de participación y su tramitación igual que las iniciales.

Base V.- Sujetos interesados.

Una vez aprobada definitivamente las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación y previos los trámites de notificación, publicación y designación del representante municipal, se practicarán los asientos que correspondan desde que haya sido publicada en el BOCyL, con lo que los terrenos del sector quedarán vinculados a la actuación y los propietarios obligados a constituir la Junta mediante escritura pública en el plazo de tres meses desde dicha publicación.

Formarán parte de la entidad los propietarios promotores, los que se incorporen conforme se determina en los Estatutos y, en su caso, la empresa urbanizadora que hubiere de participar con los propietarios en la urbanización, en las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea General conforme a los estatutos.

Base VI.- Actuaciones que comprende.

La actuación urbanística integrada por compensación comprenderá:

1. La expropiación a beneficio de la Junta de Compensación de las fincas de los propietarios no incorporados.
2. La transmisión gratuita al ayuntamiento del pleno dominio y libre de cargas de los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios, conforme al planeamiento de desarrollo y al RUCyL.

3. La financiación de las obras de urbanización y demás gastos inherentes consignados en el planeamiento de desarrollo y en los instrumentos de gestión urbanística y proyecto de urbanización.
4. La distribución de los terrenos susceptibles de aprovechamiento lucrativo entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus participaciones respectivas, salvo los que deban ser cedidos gratuitamente al ayuntamiento por aplicación de la legislación urbanística.

Base VII.- Valoración de las fincas aportadas.

El derecho de los propietarios es función de la superficie de las fincas de su pertenencia en relación con la superficie total de las fincas aportadas.

La determinación de la superficie de cada finca se hará mediante medición practicada al efecto, sin perjuicio de la comprobación que se realice una vez constituida la Junta de Compensación.

En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de todo o parte de un terreno o sus lindes, la superficie discutida se considera perteneciente por partes iguales a los discrepantes, hasta tanto se resuelva por acuerdo o resolución judicial firme, sin perjuicio de poder acudir a las reglas del artículo 10 del RD 1093/1997 sobre titularidad desconocida o controvertida sobre la finca de origen o titular en ignorado paradero.

En caso de que el ayuntamiento no hiciera efectivo en metálico su derecho al diez por ciento del aprovechamiento, la participación de cada uno de los asociados se entenderá referida al noventa por ciento a todos los efectos.

Base VIII.- Fincas a expropiar y valoración.

De las fincas que se expropian por el ayuntamiento a propietarios que no se incorporen a la Junta de Compensación en el plazo señalado será beneficiaria la junta, al igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones. En unas y otras se aplicará el régimen del artículo 277 y siguientes del RUCyL y supletoriamente la Ley de Expropiación Forzosa.

Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la junta se valorarán de conformidad con los criterios establecidos en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Las fincas expropiadas como sanción se valorarán en la forma indicada en el párrafo anterior, adicionando las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse otras cuotas ordinarias pagadas.

Las adquisiciones de terrenos por la junta en virtud de expropiación estarán con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados y no tendrán la consideración de transmisiones a efectos del impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana.

Base IX.- Elementos existentes sobre las fincas aportadas y su indemnización.

Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas, no se consideran como valores aportados, pero los que deben derruirse serán indemnizados con cargo al fondo de compensación.

Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Planeamiento y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

Para la determinación de los elementos a derribar y su expropiación, es aplicable el procedimiento general de la legislación expropiatoria, tal como se ha señalado en las bases de actuación, siendo expropiante el ayuntamiento y teniendo la Junta de Compensación el carácter de beneficiaria.

Base X.- Valoración de elementos indemnizables.

La valoración se realizará conforme al RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción.

En las plantaciones se tasará el arbolado y demás plantaciones, cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendiendo a su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

En estos supuestos se añadirá el cinco por ciento de afección y la administración, en aplicación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, podrá aplicar en defecto de criterio legal de valoración establecido normativamente, los criterios estimativos que sean más adecuados para la obtención del valor de los elementos expropiados.

Base XI.- Existencia de cargas reales.

La existencia de cargas reales sobre alguna de las fincas incluidas en unidad de actuación no altera su valoración como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda a la misma, pero -si son susceptibles de subrogación real- pasarán a gravar la finca adjudicada al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.

Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Base XII.- Otros derechos que se extinguen y su indemnización.

La ejecución de la urbanización supondrá:

1. La supresión de las servidumbres prediales incompatibles con el planeamiento aprobado.
2. La demolición de los edificios declarados fuera de ordenación.
3. La extinción de los arrendamientos urbanos y rústicos existentes sobre fincas.

Para la expropiación y valoración se abrirá el correspondiente expediente expropiatorio, siendo expropiante el ayuntamiento y beneficiaria la Junta de Compensación, indemnizándose la extinción de servidumbres, la extinción de arrendamientos y el traslado de industrias en su caso.

Base XIII.- Valoración de cargas y derechos.

Para la valoración de servidumbres prediales y de derechos reales sobre inmuebles se estará, según el derecho de que se trate, a lo establecido en la legislación expropiatoria, y subsidiariamente, según las normas de Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación (artículo 32.1 de la Ley 6/1998 de Régimen de Suelo y Valoraciones).

En los arrendamientos urbanos se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

1. Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de diferencias de rentas.
2. Cuantía de los gastos de traslado, por licencias, portes, nuevos contratos.
3. Valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

En los arrendamientos rústicos se ponderará:

1. Carácter de actividad económica principal del arrendatario.
2. Dificultad de sustitución de dicha actividad.
3. Cuantía del beneficio del cultivador fijado en el cálculo del rendimiento bruto.
4. Valor de los elementos mecánicos propios del arrendamiento utilizado en la explotación.
5. Tener el arrendatario su domicilio habitual en la finca arrendada.

En los supuestos anteriores, procede también el pago del cinco por ciento de afección, y en todos será aplicable el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa y la jurisprudencia dictada sobre la materia.

Base XIV.- Valoración en caso de incorporación de empresa urbanizadora.

La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el presupuesto del proyecto de urbanización o de los capítulos o partidas que vayan a ejecutar, conviniéndose con la junta -en el momento de la incorporación- si la cifra es definitiva o si cabe la aplicación de cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso corresponda, bien se determinen concretamente o bien se indiquen las características volumétricas, de uso y la etapa en la que se entregarán, por remisión a precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la junta, a excepción de los disconformes con dicha participación y que actuaron en forma señalada en los estatutos. La participación de los miembros de la Junta disminuirá también en el caso de que el ayuntamiento no haga efectivo en metálico su derecho al diez por ciento del aprovechamiento.

Base XV.- Contratación de las obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse -en todo o en parte- por empresas urbanizadoras incorporadas a la junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los estatutos y en estas bases.

En caso contrario, se adjudicarán por acuerdo de la Asamblea General a empresa o empresas externas y de reconocida solvencia con el compromiso expreso de la empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución al proyecto de urbanización y de facilitar la acción inspectora del ayuntamiento y del Consejo Rector de la Junta de Compensación respecto de las obras.

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.

Base XVI.- Abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.

El abono de las obras se realizará contra certificación de la dirección facultativa de las obras.

La Junta de Compensación no realizará abonos a cuenta de las obras de urbanización por ningún concepto, ni siquiera en caso de acopio previo de materiales.

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

Base XVII.- Plazos y forma de pago de las cuotas.

Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las demás que procedan conforme a los estatutos serán satisfechas en el plazo máximo de tres meses desde el requerimiento que practique el Consejo Rector. Transcurrido este plazo, se aplicarán las previsiones estatutarias al efecto.

El pago se hará normalmente en metálico salvo que, por acuerdo con el obligado aprobado en Asamblea General, pueda 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 adeudadas.

La transmisión de terrenos en pleno dominio a la junta implica que ésta o el futuro adquirente, en su caso, acreditan la superficie correspondiente como aportada, a resultas de la actuación de la junta, en tanto que el transmitente solo es partícipe por el terreno que retenga.

Base XVIII.- Expropiación por incumplimiento de obligaciones.

Al margen de la expropiación por no incorporación a la Junta de Compensación, será procedente como sanción la expropiación de los terrenos de los miembros de la junta que incumplan las obligaciones generales recogidas en los estatutos y las que vinieran impuestas por la Asamblea General y por el ayuntamiento o el pago de las cuotas aprobadas dicha asamblea.

Base XIX.- Enajenación de terrenos por la Junta de Compensación.

Para 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 sobre la conveniencia, oportunidad y precio de la Asamblea General. Del mismo modo, podrá constituir gravámenes reales sobre ellos.

El adquirente queda subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondería 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.

Si la adquisición se realiza una vez adquirida la condición de solar -sea a través de enajenación por la junta o por adjudicación a empresa urbanizadora- se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros y, si queda a cargo del adquirente, su cuantía se determinará en la proporción que guarde el valor de la finca con el total de las resultantes.

Base XX.- Responsabilidad de la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación será directamente responsable frente al ayuntamiento de la urbanización completa de la unidad de actuación, 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 administración.

En caso de falta de urbanización el ayuntamiento podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio, y en caso de infracción urbanística se estará a lo previsto en el artículo 347 y siguientes del RUCyL pudiendo, no obstante, la junta repercutir el importe de las sanciones sobre los miembros que hubiese intervenido de forma directa en la infracción.

Cuando la anomalía o infracción fuese atribuible a la empresa urbanizadora -ya esté incorporada a la junta o sea contratista de las obras- las responsabilidades se transferirán a dicha empresa.

En todo caso, la Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir por la actuación de aquélla.

Base XXI.- Afección real de los terrenos.

De acuerdo con lo previsto en la LUCyL, 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 instancias de la Junta de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la junta y de estar incluida la finca en la unidad de actuación.

Las fincas resultantes quedan afectas -con carácter real- al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda. Esta afección se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación acreditativa de la liquidación de las cuotas y de la recepción de las obras por el ayuntamiento.

Base XXII.- Valoración de las fincas resultantes.

Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privado que se adjudiquen a los miembros de la junta se valorarán conforme al RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El estudio técnico de valoraciones será examinado y aprobado por la Asamblea y se incorporará al proyecto de actuación.

Base XXIII.- Distribución de beneficios o pérdidas.

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 de la superficie de las fincas aportadas por cada uno de los miembros.

Si el ayuntamiento acuerda no hacer efectivo en metálico su derecho al diez por ciento del aprovechamiento y se incorporado a la Junta como titular del diez por ciento de las cuotas de participación, este porcentaje se entenderá deducido del valor de cada una de las aportaciones a los efectos distributivos.

La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras, que participarán en la forma indicada en las bases. Esta proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad quedará exclusivamente a beneficio de la junta.

Para la aportación de las 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.

Base XXIV.- Cuantía y forma de la adjudicación de las fincas resultantes.

La adjudicación de las fincas resultantes se hará entre los miembros de la junta -al igual que los restantes beneficios y cargas- en proporción a las participaciones respectivas y de acuerdo con lo señalado en la base anterior.

Los terrenos libres de las parcelas se adjudicarán junto con la superficie edificable de las mismas.

Cuando por ser inferior el número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas o por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la junta, previa o a consecuencia de habersele ya adjudicado alguna finca, no sea posible la atribución de finca independiente, se adjudicará en proindiviso, expresándose en el Título la cuota correspondiente a cada propietario, salvo que proceda la adjudicación en metálico.

Base XXV.- Momento y criterios de adjudicación.

La expedición de la certificación municipal acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto de actuación con determinaciones completas de reparcelación, será título inscribible en el Registro de la Propiedad conforme al artículo 6 del RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Dicha aprobación produce la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas fincas y tales adjudicaciones estarán fiscalmente exentas en los términos del artículo 23.7 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el proyecto de actuación se tendrán en cuenta -en lo posible- las solicitudes de los miembros de la junta en lo que no contravengan las determinaciones del planeamiento y la legislación urbanística.

Al estar obligados los miembros de la junta a sufragar los costes de urbanización de toda la unidad de actuación, la adjudicación de finca urbanizada no modifica dicha obligación, por lo que subsiste la afección real prevista hasta su cancelación.

Base XXVI.- Compensación a metálico en la adjudicación.

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 compensará a metálico, siempre que la diferencia no sea superior al quince por ciento del valor de los terrenos que se adjudiquen.

Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias se atenderá al precio medio de los terrenos adjudicados, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir.

La valoración que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos será aprobada por la Asamblea General y se reflejará en el proyecto de actuación las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.

Procederá igualmente el pago en metálico cuando el derecho de un miembro de la junta no llegase a alcanzar el quince por ciento de la parcela mínima edificable, estándose para el cálculo de la suma a pagar y su señalamiento a lo establecido en los párrafos anteriores. En todo caso, se procurará que la atribución de terrenos y metálico sea apropiada y equivalente entre todos los miembros de la junta, para lo que se evitarán adjudicaciones de terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

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

Base XXVII.- Bienes de uso y dominio público existentes.

Los terrenos de uso y dominio público que puedan existir o aparecer como tales en la unidad de actuación para los cuales el planeamiento prevea un uso similar se entenderán sustituidos unos por otros.

Si las superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del planeamiento, el ayuntamiento percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Esto se entiende sin perjuicio del derecho que corresponde a los propietarios que hayan cedido a cuenta o cedan terrenos dotacionales al ayuntamiento, a los que se imputa el valor de tales terrenos como aportado al fondo de la compensación.

Base XXVIII.- Conservación de la urbanización hasta su entrega al ayuntamiento

Hasta la recepción de las obras de urbanización por el ayuntamiento su conservación corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose para el pago de cuotas de conservación al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma aplicable a la distribución de beneficios y cargas.

En caso de adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer en relación con las totales vendrán determinadas por la porción que guarda el valor de los terrenos respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de las adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la junta, como excepción al principio general establecido en la base XVII.

Base XXIX.- Transmisión al ayuntamiento de terrenos e infraestructuras.

El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de actuación producirá la cesión al ayuntamiento de los terrenos que le corresponden en asignación del diez por ciento del aprovechamiento del sector, en el supuesto de que se hayan incorporado a la junta en lugar de hacer efectivos sus derechos en metálico.

Este acuerdo producirá igualmente la cesión de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el planeamiento, así como los destinados a reservas de suelo para equipamiento y dotaciones establecidas en el plan conforme al RUCyL.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviera prevista se producirá a favor del ayuntamiento antes de tres meses de su recepción definitiva por la junta y podrá referirse a la parte de suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente utilizable.

La adjudicación de fincas y cesión de terrenos al ayuntamiento se formalizará en escritura pública o en documento expedido por el mismo y certificado por el secretario Municipal, con las solemnidades y requisitos de las actas de su acuerdo y la cesión de obras e instalaciones y se reflejará en el acta que suscribirá con la Junta de Compensación.