

## Cehegín

### 3535 Solicitud de autorización para construcción de vivienda.

Edicto por el que se somete a información pública el expediente para la solicitud de construcción en suelo no urbanizable en el término municipal de Cehegín.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.2 de la Ley del Suelo 1/2001, de 24 de abril, de la Región de Murcia y demás normas urbanísticas de aplicación, se somete a información pública la solicitud presentada en este Ayuntamiento relativa al expediente que se relaciona a continuación.

Expediente: Autorización previa (SNU-17/04).

Construcción: Vivienda unifamiliar aislada.

Ubicación: Rubial - Agua Salada.

Promotor: Doña María Dolores Corbalán Collados.

El citado expediente estará expuesto al público durante el plazo de veinte días hábiles para que puedan formularse las alegaciones que se estimen convenientes.

Cehegín, 4 de marzo de 2004.—El Alcalde (R.A. 607 de 3-7-2003), el Concejal Delegado de Urbanismo y Obras y Servicios, Gregorio Morales Hernández.

## Lorca

### 3588 Aprobación definitiva del Programa de Actuación y de Estatutos y Bases de Actuación de la U.A. 2 del PERI La Alberca.

Por Resolución de Alcaldía de fecha 19 de febrero de 2004, se acordó aprobar definitivamente el Programa de Actuación y los Estatutos y Bases de Actuación de la U.A. 2 del PERI La Alberca de Lorca, seguido bajo en número 03,06,03 en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer ante el mismo órgano que lo dicta recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que se practique la notificación del acto en cuestión, a tenor de lo previsto en los artículos 116 y 177 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en conexión con lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, y en todo caso, directamente recurso ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo que corresponda de los de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que sea notificada la Resolución, de conformidad con lo dispuesto

en la disposición adicional decimocuarta de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

En el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.

Lorca a 24 de febrero de 2004.—El Teniente Alcalde de Urbanismo, Josías David Martínez Fajardo.

## ESTATUTOS DE JUNTA DE COMPENSACIÓN.

### Capítulo Primero.

#### DENOMINACIÓN, OBJETO Y DURACIÓN.

##### Artículo 1.º- Denominación.

Bajo la denominación «JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 DEL PERI LA ALBERCA» se constituye esta Junta como Entidad Urbanística Colaboradora, que se registrará por los artículos 157, Artículo 180 y ss de la LS 1/01, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (en adelante LS 1/01), Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones legales aplicables, así como, por las Bases de Actuación contempladas en el documento de Programas de Actuación (Artículo 181 de la LS 1/01) y por último por los presentes Estatutos y, subsidiariamente, por la Ley de Sociedades Anónimas vigente y Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

##### Artículo 2.º- Naturaleza.

1.- La Junta de Compensación en su Entidad Colaboradora, tendrá carácter administrativo y dependerán en este orden del Ayuntamiento de Lorca, con plena capacidad para el cumplimiento de sus fines (Art.157.2º de la LS 1/01) incluso para pactar la transmisión de sus obligaciones.

2.- Se registrará por el Derecho Público en lo relativo a la organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con el Ayuntamiento (Art.157.2º a) de la LS 1/01).

3.- Su constitución y Estatutos deberán ser aprobados por el Ayuntamiento de Lorca (Art. 157.2º a) de la LS 1/01). Pudiendo solaparse su trámite y aprobación.

4.- La Junta de Compensación, que tendrá la condición legal de urbanizador, realizará las actuaciones urbanísticas tendentes a la urbanización y posibilitar al edificación de los terrenos propios de la Unidad de Actuación 2 del PERI La Alberca, en cuyos órganos plenarios y de dirección estará representado el Ayuntamiento de Lorca (Art. 180.2º de la LS 1/01). Ostentará, en su caso, la condición de urbanizador la empresa con la que la Junta de Compensación delegue tal función.

5.- Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refiere el Art. 10 de los presentes Estatutos, con los mismos derechos y en las mismas condiciones y con análogos derechos que los socios fundadores (Art.157.2.ºc) de la LS 1/01), así como, en igual condición, la empresa urbanizadora con la que los propietarios concreten acuerdos.

6.- A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el Art. 11 de los presentes Estatutos y Arts. 163.4, 166.f, 167.1.d y 176.4 R.G.U.

#### **Artículo 3.º- Personalidad Jurídica.**

La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica con su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Entidades Colaboradoras (Art. 157.2º b) de la LS 1/01). Su estatuto legal es el propio de Urbanizador.

#### **Artículo 4.º- Domicilio.**

La Junta de Compensación tendrá su domicilio en Lorca, Av. Menchirón nº4 7ºD. No obstante, la Asamblea General (Junta de Delegados) podrá acordar el cambio de domicilio social, dando cuenta a los Órganos Urbanísticos competentes y notificándolo al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

#### **Artículo 5.º- Objeto y fines.**

La Junta de Compensación tendrá por objeto la actuación por compensación en el ámbito definido en el Art.8 de las Estatutos, constituyendo fines primordiales de la misma:

a) Los propietarios, constituidos en Junta de Compensación, asumirán el papel de urbanizador, en cuyos órganos plenarios y de dirección esta representado el Ayuntamiento de Lorca. (Art.180.2º de la LS 1/01).

b) La Junta de Compensación tendrá por objeto la realización de las actuaciones urbanísticas tendentes a la urbanización y edificación de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación.

c) Agrupar al los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación 2 del PERI La Alberca, para hacer efectivo su derecho, quienes manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos en los términos pactados, se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir en los términos afectados equitativamente sus cargas y beneficios, llevando a cabo operaciones técnicas jurídicas y materiales precisas, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la legislación del suelo en vigor y el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por el Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, y serán inscritas en el Registro de la Propiedad. Pudiendo contratar con una empresa urbanizadora la asunción completa, o en parte, de las obligaciones urbanísticas imputables al Sector y retribuirle con suelo, con las bonificaciones previstas en el Art. 159.4 TRLS/92.

d) Distribuir entre los asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas que resulten del Proyecto de Reparcelación y adjudicarlas a sus propietarios, conforme a los acuerdos que entre ellos pudieran haberse dado, o en aplicación de las reglas de estricta equidistribución.

e) Solicitar del Ayuntamiento la expropiación forzosa de los terrenos en los supuestos contemplados en los Arts. 181.3º y 181.d) y e) de la LS 1/01, siendo beneficiaria la Junta de Compensación, quien incorporará los terrenos expropiados a la gestión común.

f) Formalizar operaciones de crédito para obtener recursos económicos con los que atender la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.

g) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los socios de la Junta de Compensación ante cualesquiera Autoridades y Organismos de las Administraciones del Estado, Comunidad Autónoma de Murcia, Ayuntamiento de Lorca, así como los Jueces, Tribunales, en todos sus grados y Jurisdicciones, y frente a los particulares.

h) Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.

i) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación.

j) Solicitar del Sr Registrador de la Propiedad la constancia por nota marginal de la afección de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Actuación, a los efectos de los Arts. 310.1º del TRLS/92, Art. 129.1º del TRLS/76, Art.168.1º del RGU y Art. 181.1.a) LS1/01.

k) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los propietarios correspondan, en los bienes que constituyan, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.

l) Interesar del Ayuntamiento de Lorca la aprobación del Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y del Expediente de Expropiación en su caso.

m) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades les corresponda para el cumplimiento de los anteriores fines, pudiendo ejecutar las obras y cuantas actividades sean precisas para la defensa de los intereses de la Junta de Compensación y de sus asociados y demás objetivos previstos legalmente.

#### **Artículo 6.º- Capacidad.**

1.- La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica y personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines, con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo estatal y autonómico, en el Reglamento de Gestión Urbanística, en los presente Estatutos y en las Bases de Actuación.

2.- La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma establecida en la legislación estatal.

3.- La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con Pleno Poder dispositivo sobre las fincas afectadas pertenecientes a sus miembros, sin mas limitaciones que las establecidas en los Estatutos, en los términos previstos en el Art. 181.3º de la L.S. 1/01.

4.- La Junta de Compensación podrá adquirir, poseer y enajenar bienes de su patrimonio, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

5.- La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación forzosa, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas inherentes al sistema, en los supuestos que se contemplan en las Bases de Actuación, en los presentes Estatutos y en la LS. 1/01, Art.181.1º e) y 3º.

#### **Artículo 7º.- Órgano bajo cuyo control actúa.**

1.- La Junta de Compensación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Lorca.

2.- Corresponderá al Órgano Urbanístico de Control, las siguientes facultades:

a) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.

b) Tramitar y aprobar los Estatutos, Bases y Programa de Actuación, de conformidad a lo establecido en los Arts.181 y 182 de la L.S. 1/01.

c) Tramitar y aprobar, en su caso, el expediente de expropiación forzosa de los titulares de bienes y derechos en los supuestos previstos en estos Estatutos y en la legislación urbanística.

d) Aprobar el proyecto de Reparcelación (Art.182 de la L.S. 1/01) y en su caso el de Expropiación, así como el Proyecto de Urbanización.

e) Designar el representante de la Administración actuante en la Junta de Compensación.

f) Utilizar la vía de apremio administrativo en los supuestos del Art.28 de estos Estatutos.

g) El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas inherentes al sistema, habilitará al Ayuntamiento, previa petición de la Junta, para exigir su pago por la vía de apremio, cuando se trate de cantidades adeudadas a la misma y, en su caso y en ultimo extremo, a expropiar los derechos de aquéllos a favor de la Junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria (Art.181.3 de la Ley 1/01).

h) Resolver los recursos administrativos que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General y previstos en el Art.32 de los Estatutos, que agotará la vía administrativa.

i) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.

j) Convocar a los órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación cuando lo estime necesario.

k) Cuantas facultades le estén atribuidas por estos Estatutos o resulten de la normativa legal vigente.

#### **Artículo 8º.- Ámbito de actuación.**

Esta constituida por la UA2 del PERI La Alberca, que cuenta con una superficie de 10.744,00 m2.

#### **Artículo 9º.- Duración.**

La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el cumplimiento total del objeto social, es decir, mientras no concluya la urbanización de los terrenos ubicados en la Unidad de Actuación dos del PERI la Alberca, se adjudiquen los solares resultantes a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación y se hallan cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística.

### **Capitulo Segundo**

#### **ASOCIADOS**

#### **Artículo 10.- Asociados.**

1º.- Formarán parte de la Junta de Compensación:

a) Los propietarios de fincas o terrenos incluidos en la Unidad de Actuación que se relacionan en el Programa de Actuación., que han tomado la iniciativa del sistema y que representan el 100% de la propiedad total de la unidad de ejecución .

b) Las empresas urbanizadoras en virtud de los acuerdos que suscriban con los propietarios.

c) Los demás propietarios, en caso de que aparecieran, de fincas o terrenos que soliciten posteriormente su ingreso en la Junta de Compensación, en cualquiera de los supuestos regulados en el Art.181 d) y e) de la Ley 1/01.

2º.- La incorporación exigirá ostentar la propiedad de la finca en cuestión, aceptar los presentes Estatutos y Bases de Actuación, acuerdos de la Junta de Compensación, Convenio Urbanístico y Programa de Actuación Urbanística y las cuotas de participación señaladas en el Proyecto de Reparcelación para cada una de las fincas.

La incorporación de los propietarios que no hayan asumido la iniciativa de la actuación, podrán incorporarse a la Junta de Compensación en las mismas condiciones y con análogos derechos que los miembros fundadores que no podrán ser mas gravosa para ellos que para los propietarios, si bien dicha incorporación no surtirá efectos si no proceden en el plazo de un mes, desde que se le requiera por la Junta, al abono de las cantidades que les corresponda por los gastos ya realizados en función de sus respectivas cuotas, cantidades que no podrán ser superiores a las que hasta ese día hubiesen satisfecho, en la debida proporción, los socios que asuman la iniciativa del sistema para atender los gastos y necesidades derivadas de la actuación urbanísticas.

3º.- El pago de las cantidades a que se refiere el párrafo precedente no podrá ser dispensado en caso alguno, ni fraccionado su abono.

4º.- El hecho de no otorgar documento notarial de adhesión dentro del plazo de un mes a partir de la notificación de la constitución formal de la Junta, facultará a

la Junta de Compensación para utilizar el derecho de expropiación mencionado en el Art.5 de estos Estatutos.

#### **Artículo 11.-Incorporaciones.**

La incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quórum señalado en el Art. 23.2, en el que se determinarán las normas que regulen la incorporación. En este supuesto la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme el Art. 166.f del Reglamento de Gestión Urbanística. La expresada incorporación podrá producirse incluso en el acta fundacional de la Junta de Compensación.

2.- La cuota de participación de tales empresas urbanizadoras se fijará en función de su aportación económica y la proporcionalidad de esta con el valor del suelo, y/o en aplicación de los acuerdos formalizados por los propietarios, al amparo del Art. 182.2 L.S. 1/01.

#### **Artículo 12.- Derechos y obligaciones de los asociados.**

1.- Los asociados tendrán los siguientes derechos:

a) Participar, con voz y voto, en las Asambleas Generales.

b) Elegir los cargos sociales y ser elegibles para ellos.

c) Presentar proposiciones y sugerencias.

d) Participar en los beneficios que se obtuvieran por la Junta de Compensación como resultado de su gestión urbanística en la medida en que hubieran contribuido a los gastos.

e) Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales vigentes.

2.- Los Asociados tendrán las siguientes obligaciones:

a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente y el estatuto jurídico urbanístico.

b) Entregar a la Junta de Compensación, en el momento de la constitución de la Junta de Compensación o en el momento de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad; y si los terrenos estuvieran gravados deberán acompañarse una relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes,

c) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o la Junta de Delegados y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos y acciones legales a que hubiere lugar.

d) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efectos de notificaciones, el cual, así como sus modificaciones ulteriores se hará constar en un registro que a tal efecto

se llevará en la Secretaría de la Junta de Compensación, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.

e) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por la Junta de Delegados la cuantía correspondiente a Cada socio, en función de su cuota de participación.

f) Abonar las cantidades que les correspondan para satisfacer el importe de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación y demás gastos de la actuación, así como los costes de conservación de tales obras hasta la recepción de las mismas por el Ayuntamiento.

g) Regularizar, en su caso, la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por la Junta de Delegados, notificando al Presidente de este cualesquiera incidencias que se produjeran en la titularidad de los bienes y derechos.

h) Otorgar, en su caso, los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas de espacios viales, zonas verdes publicas, equipamientos, etc, resultantes del planeamiento urbanístico; ello sin perjuicio del Proyecto Reparcelación que ha de ser sometido a la aprobación del Ayuntamiento de Lorca.

i) Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstos en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos; verificando dicha designación -en caso de existir acuerdo entre los interesados- el Órgano Urbanístico de Control, a favor necesariamente de uno de los copropietarios.

j) Aceptar el establecimiento de las limitaciones y servidumbres conformen resulten de los Proyectos Reparcelación., Urbanización e instalaciones eléctricas legalmente aprobadas.

3.- La condición de socio de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los bienes y derechos afectados, o en su caso, comprometidos como retribución por su actividad urbanizadora, por lo que la transmisión inter-vivos o mortis-causa de la propiedad de aquellos opera automáticamente la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente; a cuyo efecto, en el supuesto de que alguno de los socios tuviese el propósito de proceder a la enajenación parcial o total de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de compensación o de la cuota que en esta te hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo con 15 días de antelación al Presidente, indicando los datos personales del nuevo titular, y en la escritura pública de compraventa, a cuyo otorgamiento concurrirá el Presidente de la Junta o persona designada por este, se hará mención de la afección de los terrenos de la cuota correspondiente y la subrogación real.

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

### Capítulo Tercero

#### GOBIERNO DE LA JUNTA DE COMPENSACION

##### Artículo 13.- Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación.

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

1. Asamblea General
2. Junta Rectora.
3. Presidente.
4. Secretario.

2. Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con el quórum señalado en el Art. 23.2 de estos Estatutos, podrá designarse un Gerente, que incluso podrá serlo la empresa urbanizadora., con las facultades que expresamente se determinen.

##### Artículo 14.- Asamblea General.

1.- Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento de Lorca.

2.- Todos los asociadas, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados.

##### Artículo 15.- Reuniones.

1.- La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias una vez al año y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente o la Junta Rectora, o lo solicite por escrito una tercera parte de las cuotas de participación, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

2.- La reuniones ordinarias se celebrarán, una dentro del primer trimestre de cada año natural.

3.- En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el Presidente, la Junta Rectora o los asociados que ostenten la tercera parte de las cuotas de participación, se tratará especialmente, en la primera, de la aprobación de la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y en la segunda del presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo, así como de la designación de los miembros de la Junta de Delegados cuya renovación proceda. En el caso que se ceda la conclusión de urbanizar la Asamblea General fiscalizará la actividad de este.

4.-La Administración actuante podrá dirigirse al Presidente de la Junta de Compensación para que en un plazo de ocho días, a contar del siguiente a la notificación proceda a convocar Asamblea General, en aquellos supuestos en que las circunstancias lo exijan.

##### Artículo 16.- Facultades.

Corresponderán a la Asamblea las facultades siguientes:

a) Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación del órgano de control cuando proceda.

b) Aprobación interna para su remisión del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización,

c) Nombramiento y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la Junta de Compensación.

d) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados y determinación de la retribución al urbanizador, sin perjuicio de la aprobación del órgano urbanístico competente del Proyecto de Reparcelación.

e) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.

f) Fijación de los medios económicos y aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias.

g) Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación.

h) Ejecución por gestión privada de las obras de urbanización.

i) Incorporación de empresas urbanizadoras.

j) Edificación de los solares resultantes.

k) Aprobación de la memoria anual y de las cuentas.

l) Propuesta de disolución de la Junta de Compensación.

m) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Junta de Compensación.

##### Artículo 17.- Junta Rectora.

1.- La Junta Rectora, como Órgano del Gobierno y Administración de la Junta de Compensación, estará en todo momento a la superior competencia de la Asamblea General.

2.- La Junta Rectora estará constituida por el Presidente, un vocal, el representante del órgano urbanístico de control y Secretario, teniendo todos los cargos carácter gratuito; y en el supuesto del párrafo 1 del Art. 11 de estos Estatutos, el número de vocales será de dos al integrarse en la Junta Rectora el representante designado por la Empresa Urbanizadora incorporada a la Junta de Compensación.

3.- Los miembros electivos de la Junta Rectora serán designados por la Asamblea General -con indicación expresa de los respectivos cargos- por mayoría de cuotas de participación entre quienes ostenten la cualidad de socio de la Junta de Compensación.

4.- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los socios minoritarios cuya suma de participación alcancen el 30 % del total tendrá derecho a designar uno de los vocales de la Junta de Delegados; sin que, en tal

supuesto, puedan intervenir en la elección de los restantes miembros de la misma.

5.- La Junta Rectora tendrá las mas amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin mas limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le estén reservados a esta, siendo funciones específicas de las mismas:

a) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, y ejecutar los acuerdos adoptados de la misma.

b) Administrar los fondos de la Junta de Compensación con arreglo a las leyes y a estos Estatutos, formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.

c) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.

d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos, y acordar la formulación de recursos ordinarios especiales y extraordinarios ante cualquier jurisdicción y, en general, desarrollar absolutamente todas las facultades previstas en las Leyes Procésales, incluso allanarse, desistir y transigir; pudiendo acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores.

e) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

f) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.

g) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de aquellos a su conveniencia.

h) Realizar operaciones con la Hacienda Publica en cualesquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial privado, Caja de Ahorros, sociedades, empresas, particulares, etc.

i) Proponer a la Asamblea General las cuotas de participación correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o incorporaciones o a consecuencia de operaciones de compensación.

j) Nombrar o separar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.

k) Fijar las cantidades para atender a los gastos comunes y de urbanización, así como la forma y plazos en que han de satisfacerse y proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les corresponda.

l) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que haya de surtir efecto ante ellos.

m) Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación, notificar a los órganos urbanísticos y a los socios dicho cambio.

n) Cuantas facultades resulten de la legislación urbanística y de los presentes Estatutos, así como todas las demás facultades de gobierno y administración de la Junta de Compensación no reservadas expresamente a la Asamblea General. Estas facultades podrán ser delegadas al urbanizador por cada de la Asamblea General.

6.- Los cargos de la Junta Rectora tendrán una duración de cuatro años y serán renovados por mitad cada dos años de su nombramiento.

7.- Las vacantes que se produzcan durante el mandato de la Junta serán cubiertas provisionalmente, entre asociados, por la propia Junta, ínterin no se convoque la Asamblea General o por los propietarios agrupados, si la vacante se refiriera a Delegado designado por dicho procedimiento. En todo caso, la convocatoria deberá celebrarse en el plazo máximo de tres meses y el elegido ostentará el cargo por el plazo que faltare transcurrir al sustituido.

8.- Los miembros de la Junta podrán, al cesar, ser reelegidos.

9.- La Asamblea, podrá relevar, con el quórum del artículo 23.2 de sus funciones a todos o alguno de los Delegados elegidos, con simultánea designación de los sustituidos.

10.- La Junta Rectora se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del Presidente o a petición de dos de sus miembros; y en todo caso celebrará sesión con periodicidad no superior a dos meses.

11.-La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión será cursada por el Secretario con un mínima de cuatro días de antelación, quedando válidamente constituida la Junta de Delegados en primera convocatoria cuando concurren a la reunión, presentes o representados al menos tres de sus miembros.

12.- Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta Rectora, acordarán celebrar sesión del mismo, podrá realizarse sin previa convocatoria.

#### **Artículo 18.- Presidente.**

1.- La Presidencia de la Junta de Compensación y de sus órganos colegiados de gobierno y administración, corresponderá al miembro de la Junta Rectora que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.

2.- El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

a) Convocar, presidir, suspender, dirigir y levantar las deliberaciones y dirimir los empates con voto de calidad, pudiendo ser sustituido, en caso de ausencia justificada, por otro de los asistentes que designe la mayoría de los miembros presentes.

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.

c) Autorizar las actas de las Asambleas Generales y de la Junta Rectora, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

d) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta Rectora.

e) Efectuar toda clase de gestiones y formular escritos de cualquiera naturaleza ante los organismos, entidades, y autoridades de la Administración Pública, así como ejercer cualesquiera actos respecto a los particulares.

f) Cuantas sean inherentes a su cargo a le sean delegadas por la Asamblea General o a la Junta de Delegados.

3.- En casos de ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el miembro de la Junta Rectora de mayor edad, excluido el que actué como secretario.

#### **Artículo 19º.- Secretario.**

1.- Actuará de Secretario de la Asamblea y de la Junta Rectora la persona que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las de las sucesivas renovaciones que acuerde dicha Asamblea.

2.- El Secretario levantará acta de las reuniones; tanto de la Asamblea General como de la Junta Rectora ,organizará los servicios de régimen interior, realizará por orden del Presidente los actos de gestión y cuidará de los fondos sociales, salvo que este último cometido la Junta Rectora lo confíe expresamente a otro de los Delegados nombrados.

3.- En casos de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por un miembro de la Junta de Delegados de menor edad, excluido el Presidente. El Secretario tiene voz, pero no tiene voto.

### **Capítulo Cuarto.**

#### **CONVOCATORIA Y REGIMEN DE SESIONES**

##### **Artículo 20.- Requisitos de la convocatoria.**

1.- Los órganos colegiados serán convocados por el Secretario, por orden del Presidente.

2.- La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, así como el lugar, día y hora de la reunión.

3.- La convocatoria para la Asamblea General se hará mediante cédula remitida por correo certificado con siete días de antelación al menos, a los domicilios designados por los asociados.

##### **Artículo 21.- Constitución.**

1- La Asamblea quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por si o por representación, la mayoría de los asociados o cualquiera que sea el número de estos si los

concurrentes representan al menos la mayoría de las cuotas de participación de la Unidad de Actuación. En segunda convocatoria, que se celebrará una hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen.

2.- La Junta Rectora quedará válidamente constituida media hora después de la fijada en la convocatoria, siempre que el número de miembros asistentes fuere superior a la mitad.

##### **Artículo 22.- Asistencia social.**

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

##### **Artículo 23.- Adopción de los acuerdos.**

1. Quórum ordinario.

Serán válidos los acuerdos que se tomen por la mitad mas uno de los votos presentes computados según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinen en el apartado siguiente.

2. Quórum especial.

La adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, señalamiento de cuotas y rectificación de estas, ejecución de obras no previstas en el planeamiento urbanístico y sustitución de obras no previstas en el planeamiento urbanístico y sustitución de cargos de la Junta Rectora, antes del vencimiento del plazo de mandato, requerirán en todo caso el voto favorable de socios que representen ellos dos tercios de las cuotas de participación.

##### **Artículo 24.- Cómputo de votos.**

1.- La participación de los asociados en la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno le corresponda .

2.- Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas a las Juntas de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, con sujeción a lo establecido en los Art.99 y 126 del TRLS/76 y 86 Y 167 del RGU . «La porción de suelo que reciba la empresa urbanizadora como retribución por su actividad, determina su cuota».

3.- Las cuotas resultantes de la aplicación de .los criterios anteriores definirá el voto porcentual de cada uno de los asociadas de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidos en estos Estatutos y en la adopción de los acuerdos.

4.- A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a

la Junta de Compensación en virtud de adquisición, como beneficiaria de la expropiación forzosa, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción a sus respectivas cuotas de participación, con arreglo a las cuales hubieran contribuido a sufragar el coste de la expropiación, sin perjuicio de otros pactos.

#### **Artículo 25.- Co-titularidad.**

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

#### **Artículo 26.- Actuación de la Junta Rectora.**

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

### **Capítulo Quinto**

#### **RÉGIMEN ECONÓMICO.**

#### **Artículo 27.- Medios económico.**

1.- Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con terceros, sea o no con la garantía de los terrenos afectos a la gestión de la Unidad de Actuación.

2.- Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:

a) Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al presupuesto aprobado por la Asamblea.

b) Extraordinarias, con destino al pago de justiprecios e indemnizaciones de fincas y derechos pertenecientes a propietarios no incorporados a la Junta de Compensación o que sean expropiados por incumplimiento de sus obligaciones en la Junta.

3.- Serán gastos de la Junta de Compensación

A) Ordinarios:

a) Promoción de la actuación urbanística.

b) Financiación de las obras de urbanización a que se refiere el Art.160 de la L.S. 1/01 y de las que se acuerde por los órganos de gobierno.

c) Abono de los honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y gestión y asesoramiento de la actuación urbanística, gastos de administración y personal al servicio de la Junta de Compensación.

d) Funcionamiento de los órganos de gobierno y administración.

e) Cuantas vengan exigidos por el incumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

B) Extraordinarios:

a) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.

b) Cuantos excedan de la gestión ordinaria de la Entidad.

4.- Los presupuestos ordinarios y extraordinarios, correlativos a los gastos de la Junta de Compensación serán aprobados por la Asamblea General; y la distribución de las aportaciones entre los socios se efectuará en proporción al derecho o interés de cada miembro, definido por las cuotas de participación de que sea titular.

#### **Artículo 28.- Recaudación.**

1- La Junta de Compensación recaudará de los asociados las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos sociales, ordinarios o extraordinarios, incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la propiedad en la ejecución directa de las obras.

2.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias deberán ser ingresadas en la caja de la Junta de Compensación dentro del plazo que se señala en la aprobación del Presupuesto anual o en el acuerdo aprobatorio de la cuota de que se trate. Transcurridos quince días desde la finalización de dicho plazo, procederá un recargo del 5 % de la cuota de que se trate por incurrir en mora. Procederá otro recargo del 15 % de la cuota en caso de transcurrir otros quince días. Toda cuota impagada, transcurridos los plazos establecidos anteriormente, devengará intereses de demora a razón del 1'50% mensual, además de los recargos establecidos.

3.- Transcurridos los plazos a que se refiere el apartado anterior, sin perjuicio de los recargos e intereses aplicables y previo requerimiento con acuse de recibo al deudor moroso, la Junta Rectora, previo acuerdo, podrá instar del Ayuntamiento el que se proceda contra el socio moroso para exigir el pago por la vía de apremio, cuando se trate de cantidades adeudadas a la misma y, en su caso a expropiar los derechos de aquellos a favor de la Junta que tendrá la condición jurídica de beneficiaria (Art.181.31 de la L.S. 1/01). En todo caso, desde la terminación del periodo voluntario de pago hasta la efectividad de este el socio moroso quedará en suspenso respecto al ejercicio de sus derechos dentro de la Junta de Compensación

4.- Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios designados por la Junta Rectora, a nombre de la Junta de Compensación.

5.- Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Secretario de la Junta de Compensación o del miembro de la Junta encargado específicamente por esta de la custodia de fondos y por el Presidente o quién haga sus veces.

#### **Artículo 29.- Funcionamiento.**

1.- La Junta de Compensación funcionará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia y mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuere insuficiente demasiado

onerosa para los que ostenten cargos sociales, en cuyo caso serán remunerados en la forma que acuerde la Asamblea General.

2.- La Junta de Compensación podrá contratar el personal auxiliar, técnico o facultativo profesional que tenga por conveniente y sea necesario para el desarrollo de su actividad y cumplimiento de sus fines. Esta facultad compete a la Junta Rectora.

3.- Si se designare un Gerente será retribuido en la cuantía que determine la Junta Rectora dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

### **Capítulo Sexto**

#### **ACTAS Y CONTABILIDAD.**

##### **Artículo 30.- Actas.**

1.- Los acuerdos de la Asamblea y de la Junta Rectora se transcribirán en el libro de actas, que deberá estar foliado, encuadernado y legalizado cada hoja con la rúbrica del Alcalde y el sello del órgano bajo cuyo control actué y se expresará en su primera página, mediante diligencia de apertura firmada por el Secretario del citado órgano, el número de folios y fecha de apertura.

2.- A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificación del contenido del Libro de Actas, que serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3.- En lo no previsto por estos Estatutos, será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas.

##### **Artículo 31.- Contabilidad.**

1.- La Junta de Compensación llevará la Contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que ha de rendirse.

2.- Obligatoriamente la contabilidad constará como mínimo de libros de ingresos, gastos y caja

3.- La Contabilidad de la Junta de Compensación estará a cargo del Secretario, salvo que se hubiera nombrado Gerente en cuyo supuesto corresponderá a este, bajo la inspección del Secretario o del miembro de la Junta de Compensación designado para la custodia de fondos y, en todo caso, del Presidente.

### **Capítulo Séptimo**

#### **REGIMEN JURIDICO.**

##### **Artículo 32.- Recursos.**

1.- Los actos y acuerdos de los órganos de la Entidad serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los órganos urbanísticos.

2.- Contra los acuerdos de la Asamblea General, podrán formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Lorca, dentro del plazo de un mes siguiente a la fecha de notificación del mismo conforme a lo dispuesto en el Art.181.2º de la LS.1/01.

3.- Serán requisitos para la formulación del recurso de alzada a que se refiere el párrafo anterior:

a) Haber votado el socio recurrente contra el acuerdo que se impugne, en el supuesto de haber concurrido, por sí o por representación, a la sesión de la Asamblea General en la que se hubiere adoptado el acuerdo.

b) No hallarse en suspenso en el ejercicio de sus derechos como socio de la Junta de Compensación, con arreglo a lo dispuesto en el párrafo 3 del Art.28 de estos Estatutos.

4.- La interposición del recurso citado no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos. En el caso de que se solicitará la suspensión y el recurso versará sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previa depósito irrevocable a disposición de la Junta de Compensación, del importe correspondiente y de los intereses legales de la misma.

### **Capítulo Octavo**

#### **DISOLUCION Y LIQUIDACION.**

##### **Artículo 33.- Disolución.**

1.- La Junta de Compensación se disolverá cuando hayan sido cumplidos los fines y compromisos de gestión urbanística para los que se constituyó la Junta de Compensación (Art.180.4º de la L.S. 1/01).

2.- Para la disolución será necesario que todos los asociados se subroguen individualmente, en proporción a sus respectivas participaciones, en los compromisos de todo genera que la Junta de Compensación hubiera contraído en el alcance, condiciones, y garantías que determine el órgano tutelar.

3.- En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad la aprobación del órgano bajo cuyo control actué la Junta de Compensación.

##### **Artículo 34.- Liquidación.**

Acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación, la Junta de Delegados procederá a la liquidación mediante el cobro de créditos y pago de deudas y el remanente si lo hubiere se distribuirá entre los asociados en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos.

#### **Disposición adicional primera.**

1.º- Publicada la aprobación definitiva de los Estatutos y Programa de Actuación, todos los propietarios de la Unidad de Actuación, quedarán vinculados a la actuación en proporción a sus respectivos derechos y obligaciones, incluida la Administración actuante, y obligados a constituir la Junta de Compensación, mediante

el otorgamiento de escritura pública antes de dos meses desde la publicación, según establece el Art.181.1º d) de la L.S. 1/01.

2.º- A partir de la publicación, los propietarios que no deseen formar parte de la Junta podrán, sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la misma {Art.181.1º.e} de la L.S. 1/01}

3.º- Todos los propietarios no excluidos serán citados fehacientemente al acto de constitución de la Junta, siendo así mismo motivo de exclusión la no asistencia a dicho acto, quedando sujetos sus bienes y derechos a expropiación, salvo que realicen su incorporación posteriormente en documento notarial de adhesión dentro del plazo de un mes a partir de la notificación de la constitución formal de la Junta. El Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación antes de un mes a partir del vencimiento del plazo anterior o, en su defecto, desde la constitución de la Junta (Art.181.1º e) 2º párrafo L.S. 2/01.

4.º- La promoción de la actuación designará notario autorizante, lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública, y lo notificará a los demás socios, con una antelación de ocho días a la fecha en que se haya de proceder a dicho otorgamiento.

5.º- La escritura de constitución deberá contener los requisitos previstos en el apartado 3º del Art.163 del R.G.U., e incluso, incorpora a empresas urbanizadoras cediendo la condición de urbanizador.

6.º- Constituida la Junta de Compensación, esta elaborará el proyecto de Reparcelación, y lo presentará en el Ayuntamiento de Lorca.

#### BASES DE ACTUACION.

Actuaciones que se integran.

Ocupación directa, en los supuestos que sea procedente, inclusive fuera de la unidad para facilitar la ejecución de infraestructuras y servicios, al amparo de lo dispuesto en los arts 194 y 195 .L.S. 1/01, por ser posible la adjudicación, en su momento, de los aprovechamientos correlativos.

Expropiación forzosa, ya sea en modalidad de tasación conjunta, ordinaria o por el procedimiento de urgencia, de los terrenos necesarios para la ejecución de infraestructuras y servicios.

Transmisión gratuita en favor del Ayuntamiento de Lorca de los terrenos destinados a zonas verdes, suelo dotacional, y aprovechamiento lucrativo, en cumplimiento de lo dispuesto por la L.S. 1/01, PERI y con las especialidades que resulten del Programa de Actuación y del convenio urbanístico otorgado.

El costeamiento de las obras de urbanización y demás gastos inherentes consignados en el programa, el Plan ,en el Proyecto de Urbanización y Convenio Urbanístico.

La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada, entre los propietarios y demás participantes en proporción a sus participaciones respectivas y a cumplimentar de los acuerdos producidos que hubieren adoptado.

La expropiación de las propiedades de títulos no adheridos a la Junta de Compensación.

La indemnización de los derechos y bienes que sean incompatibles con el desarrollo y ejecución del Plan.

Edificación de la unidad de ejecución.

No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas hasta que se haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal conforme a lo prevenido en el Art. 214 L.S. 1/01 y concordantes, y de la legislación de Régimen Local, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando sea posible la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación conforme a lo dispuesto por el Art. 211 L.S. 1101 Y Arts. 39.1 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Criterios de valoración:

Criterios para valorar las fincas aportadas:

1º.- El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas o terrenos ubicados dentro de la delimitación de la utilidad de ejecución y con la mayor proximidad material y local respecto a las fincas iniciales.

2º.- A cada una de las fincas se le asignara, en consecuencia un porcentaje en relación con la superficie total de la zona de actuación, cuyo porcentaje constituirá el coeficiente para la adjudicación del aprovechamiento lucrativo por ser uniforme el aprovechamiento urbanístico de todo el Sector y , en consecuencia, para la adjudicación de las parcelas resultantes en que dicho aprovechamiento se concrete. Ahora bien este criterio puede ser modificado a base a acuerdos entre particulares, todo ello al amparo de la libertad de pactos y del Art. 182.2 L.S. 1/01.

Estas cuotas podrán ser modificadas en el Proyecto de Reparcelación, atendiendo a las mediciones ciertas que se practiquen de las fincas aportadas, en aplicación del Art. 103 R.G.U. Y de los acuerdos privados suscritos entre los propietarios. Atendiendo, por otro lado, al hecho que las cantidades presupuestadas tienen carácter de estimadas. Atendiendo, por otro lado, al hecho que las cantidades presupuestadas tienen carácter de estimadas.

3º.- El Proyecto de Reparcelación, en su caso, determinará los criterios de valoración de las fincas o terrenos aportados; con ello se conseguirá tanto fijar el valor de los terrenos, como establecer un elemento básico a utilizar en aquellos supuestos, que den lugar a la aplicación de la expropiación forzosa.

Criterios de valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales para constituidos sobre las fincas:

1 °.- Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas, se consideran en principio compatibles con el planeamiento urbanístico a ejecutar, y en consecuencia, aunque no se les mencionase en el Proyecto de Reparcelación, se subrogarán y serán adjudicatarios sus titulares en el mismo concepto que le fueren anteriormente..

2°.- Si existiesen derechos o cargas que sean incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, el Proyecto de Reparcelación deberá declararlo así, de modo justificado, y fijar la indemnización correspondiente, conforme a los criterios fijados en la Ley 6/98, de 13 de Abril, teniendo en cuenta lo dispuesto por el Art.32.2 de la citada Ley, y, en su caso, a las disposiciones de la legislación sobre Expropiación Forzosa, con cargo a los integrantes de la Junta de Compensación o empresa urbanizadora en proporción a su cuotas de participación, sin perjuicio de los que, en su caso, resuelva al respecto la jurisdicción competente, en cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se consideran extinguidas en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.

3°.- Así mismo, la Junta de Compensación será beneficiario de la expropiación, que realice el Ayuntamiento de Lorca, respecto de las propiedades afectadas por la actuación, estableciéndose a estos efectos el valor inicial como parámetro de referencia, conforme a los criterios fijados en la Ley 6/98, de 13 de Abril.

4°.- Las adquisiciones de terrenos por la Junta de Compensación, como beneficiaria de las expropiaciones, estarán exentas de impuestos, al no tener la consideración fiscal de transmisiones de dominio.

Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse.

1 °.- Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse, por no acomodarse al planeamiento urbanístico, serán valoradas independientemente del suelo en el Proyecto de Reparcelación, conforme a las previsiones de la Ley 6/98, concretamente el Art.31 , y su importe se satisfará con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

2°.- Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones existentes sobre las fincas aportadas no se considerarán como valores aportados a efectos de determinar la cuota de participación, pero aquellos que deban derruirse, demolerse o suprimirse, serán valorados, indemnizándose a sus propietarios con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización. La misma regla será aplicable, respecto de aquellos elementos que, aunque se conserven, deban cambiar de titularidad.

3°.- Se entenderá necesario el derribo, demolición o supresión cuando sea precisa su eliminación para realizar obras de urbanización previstas en el

planeamiento, cuando estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a sus miembros propietarios y cuando su conservación, incluso como uso provisional, sea radicalmente incompatible con la ordenación urbanística establecida. Si bien, su permanencia provisional será factor de minoración de la correspondiente valoración.

4°.- Queda facultada la Junta Rectora de la Junta de Compensación para convenir y cumplir cualquier acuerdo a que pudiera llegarse con los titulares y afectados respecto de su indemnización. En caso contrario, la valoración de los elementos que deban derruirse, demolerse o suprimirse se realizará de conformidad con lo dispuesto en el Art.31 de la Ley 6/98, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

5°.- La valoración de todo ello se realizará por el Proyecto de Reparcelación y/o de Expropiación a que se refiere el apartado anterior. El importe correspondiente se satisfará a los propietarios o interesados con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización. No obstante, estas indemnizaciones podrán ser objeto de compensación con las cantidades de que resulte deudor el interesado.

Ejecución de las obras de urbanización.

1 °.- La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o por contratista idóneo por adjudicación directa de la Junta de Compensación, que aporten total o parcialmente, los medios o los fondos necesarios para urbanizar el suelo, conforme a las previsiones contenidas en el PERI a que se refiere el presente Programa de Actuación y del Proyecto de Urbanización que, en su caso, se apruebe en desarrollo del citado PERI.

2°.- En otro caso, la Asamblea General, de acuerdo con las facultades de que dispone en los Estatutos de la Junta de Compensación, deberá acordar la contratación de las obras con la empresa que estime mas solvente, técnica y económicamente, por los procedimientos que considere mas adecuados, a propuesta de la Junta de Delegados.

3°.-En cualquier caso, en el contrato de ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el Art.176.31 del RGU.

Costeamiento de la urbanización.

Los costes de urbanización serán satisfechos por todos los propietarios que están incluidos en el ámbito del presente Programa de Actuación en los términos y cantidades correspondientes a sus respectivas cuotas. Sin perjuicio de los pactos contraídos con el urbanizador.

Se estimará como costes de urbanización los que establece el Art. 160 de la L.S. 1/01 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización conforme al Proyecto aprobado así como los intereses y amortización de los créditos

que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización.

La transmisión al Ayuntamiento de Lorca, en plena dominio y libre de cargas de los terrenos, de cesión obligatoria tendrá lugar por ministerio de la ley, en virtud, del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación y del convenio urbanístico en este caso pacto entre las partes actuantes. No obstante, la Junta de Compensación y por ello la empresa urbanizadora podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización. La empresa urbanizadora retribuida por su actividad, con terrenos, a través del Proyecto de Reparcelación, gozando por ello de las exenciones y bonificaciones contenidas en el Art. 159.4 T.R.L.S./92.

Una vez que la empresa urbanizadora, reciba de la Empresa Constructora, las obras de urbanización e instalación y Proyecto de Urbanización aplicable, se cederán al Ayuntamiento de Lorca en un plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción por el Urbanizador, en los términos establecidos en el Art. 163 L.S. 1/01 y en el apartado 14 del Programa.

El periodo de garantía para responder de defectos de construcción por el Urbanizador ante el Ayuntamiento será un año, contado a partir de la fecha de cesión de las obras. La aludida garantía no tiene carácter real y no figurará en el Registro de la Propiedad, ni supondrá traba alguna para el ejercicio del «ius aedificandi». Todo ello en congruencia con lo dispuesto por el art. 163 L.S. 1/01 y lo establecido en el apartado 14 del Programa de Actuación.

Transcurridos cinco años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, cesarán todas las cargas que con motivo de las cuotas hubieren tenido acceso al Registro de la Propiedad (Art. 128.1 R.G.U.) Y afectaren a las fincas resultantes. Siendo que la anotación de la cuota de urbanización imputable a la finca resultante tiene como objeto el de asegurar mediante la publicidad registral el tráfico jurídico inmobiliario, no constituyendo en modo alguno hipoteca legal. Las parcelas que correspondan a la empresa urbanizadora como retribución por su actividad soportarán la carga registral por la obligación de urbanizar. Por el contrario, las parcelas que queden en manos de los propietarios iniciales no soportan cargas urbanísticas salvo las pactadas.

Cuota de participación.

1 °.- La participación de cada propietario en la entidad, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas, será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas afectadas por esta actuación urbanística y aportadas a la Junta.

2°.- Las cuotas de participación correspondientes a cada una de las fincas incluidas en la unidad de actuación, expresadas mediante porcentaje en relación a la superficie total objeto de la actuación.

3°.- Los promotores aceptan formalmente dichas cuotas de participación y la incorporación de los demás propietarios en la forma reglamentaria, llevará implícita la aceptación de aquellas.

4°.- No obstante, la Entidad podrá, ínterin no se apruebe definitivamente la adjudicación de solares, modificar de oficio, o de instancia de parte, la asignación de cuotas de participación, cuando se acredite la existencia de errores materiales. Se estimarán tolerables y no alterarán las cuotas de participación las diferencias de medición inferiores al 5 %.

Régimen económico.

1°.- Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los asociados deberán ingresar en las arcas de la Entidad las cantidades que les corresponda satisfacer quince días antes de la fecha en que hubiere de efectuarse el pago.

2°.- Sin embargo, la entidad podrá, por acuerdo mayoritario, exigir de sus asociados el ingreso en arcas de la misma, con antelación de seis meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

3°.- El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo estos, gratuitamente o libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

4° La Entidad, por acuerdo de sus órganos de administración, podrá instar del Ayuntamiento la vía de apremio, para exigir a sus asociadas el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la expropiación al miembro moroso, tal y como se regula en el Art.181.2 de la Ley 1/01. A tal efecto será suficiente certificación librada por el Secretario de la Entidad, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio; nombres y apellidos y domicilio del asociado moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada. El Ayuntamiento requerirá al interesado, concediéndole un plazo de diez días, para que manifieste lo que estime conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la Caja de la requirente a disposición de la Junta de Compensación, y transcurrido dicho plazo, resolverá lo procedente sobre la prosecución del procedimiento de apremio o de expropiación.

5°.- También podrá la Junta instar la expropiación, como beneficiaria, de los terrenos pertenecientes a los propietarios que requeridos por plazo de un mes, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la Ley del Suelo, en los términos señalados en el Art.181.3° de la Ley 1/01.

Plazos de formulación de proyectos.

En este apartado se estará en lo pactado en la estipulaciones contenidas en el PERI, el presente Programa de Actuación.

Plan de inversiones y fases de ejecución.

Las prioridades en la ejecución de infraestructuras e inversiones son las siguientes:

a) Ejecución de las conexiones a la red viaria que permitan la integración de la UA dentro de los sistemas de comunicaciones.

b) Ejecución de las redes de suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica y telefonía en el ámbito de la UA.

Compromiso financiero o inversor.

La totalidad de los compromisos, plazos y garantías que se han concretado en el expediente y en este Programa se asumen en su integra totalidad por la Junta de Compensación y la empresa urbanizadora.

Garantías.

El sistema de garantías que le corresponde a la Junta de Compensación y que se traslada a EUSEBIO ABELLAN S.L. que asume el presente programa de Actuación es el que se establece para asegurar el cumplimiento de la obligación de urbanizar que se cifra en el 10 % de su importe total, esto es, se ha de constituir un aval por importe que equivale al 10 % del presupuesto de ejecución material, según dispone el Art. 162 L.S. 1/01, en el momento que también determina el precepto citado, esto es, después de la aprobación definitiva del Programa.

Relaciones con la Administración.

Las relaciones del Urbanizador con el Ayuntamiento de Lorca se han de producir conforme a las reglas establecidas en los Art. 4 y 55 de la Ley del Procedimiento de las Administraciones Públicas, dado el carácter que de colaborador tiene el urbanizador configurado por la L.S. 1/01 debiendo prestar el Ayuntamiento de Lorca al urbanizador la cooperación y asistencia activa que sea necesaria para el buen fin de este Programa de Actuación, y en especial en sus relaciones con las Administraciones sectoriales con competencias concurrentes y compañías suministradoras y/o concesionarias.

## Murcia

### **3604 Gerencia de Urbanismo. Aprobación inicial del Plan Especial de la Unidad de Actuación XIV del Estudio de Detalle «Camino de Churra» (ámbito UM-020 del Plan General).**

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 28 de enero de 2004, el proyecto de Plan Especial de la Unidad de Actuación XIV del Estudio de Detalle «Camino de Churra» (ámbito UM-020 del Plan General), se somete a información pública por plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de

aparición del presente anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», durante el cual las personas interesadas podrán examinarlo en el Edificio de la Gerencia de Urbanismo (Información Urbanística), sito en Plaza de Europa, así como formular en su caso las alegaciones pertinentes.

Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el artículo 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar.

Murcia, 26 de febrero de 2004.—El Teniente de Alcalde-Delegado de Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.

## Murcia

### **3584 Gerencia de Urbanismo. Aprobación inicial del proyecto de «Modificación puntual número 26 del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia: Actuación residencial y dotacional en la zona de la UE-Md1, entorno de la nueva iglesia de Monteagudo».**

Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2003, el proyecto de «Modificación puntual número 26 del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia: actuación residencial y dotacional en la zona de la UE-Md1, entorno de la nueva iglesia de Monteagudo», se somete a información pública, una vez ha sido cumplimentado por la promotora del expediente le señalado en el citado Acuerdo, por plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de aparición del presente anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», durante el cual las personas interesadas podrán examinarlo en el Edificio de la Gerencia de Urbanismo (Información Urbanística), sito en Plaza de Europa, así como formular en su caso las alegaciones pertinentes.

Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el artículo 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar.

Murcia, 26 de febrero de 2004.—El Teniente de Alcalde-Delegado de Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.