

**DOCUMENTO REFUNDIDO CON RECTIFICACIONES A
TENOR DEL INFORME TECNICO DE FECHA 14 DE
NOVIEMBRE DE 2018
DEL PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE
LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD
DE ACTUACIÓN UNICA DEL PLAN PARCIAL
SECTOR CO5.1 DE CARTAGENA**

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION

CAPITULO PRIMERO

DENOMINACION, OBJETO Y DURACION

Art. 1.- Denominación.

La Junta de compensación se denominará "Entidad Urbanística de Compensación de CO5.1.

Art. 2.- Naturaleza.

1. La Junta de compensación en su calidad de Entidad colaboradora, tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.
2. Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refiere el art. 10 de los presentes Estatutos.
3. A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el art. 11.

Art. 3.- Personalidad Jurídica.

La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio de su constitución, adoptado por el órgano municipal competente, en el Registro General Municipal de Entidades Urbanísticas del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

Art. 4.- Domicilio.

1. El domicilio se fija en C/ Vizcaya, 4, 28917, Leganés (Madrid)
2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a los Órganos Urbanísticos competentes.

Art. 5.- Objeto y fines.

1. La entidad tendrá por objeto la actuación por compensación definido en el art. 8, constituyendo fines primordiales de la misma:
 - a) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación que constituye el ámbito de la Junta de Compensación, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, llevando a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales precisas, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia en adelante LOTURM y normas complementarias, mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, y será inscrito en el Registro de la Propiedad.
 - b) Ejecutar, en el ámbito de la Unidad, las obras definidas en el Proyecto de Urbanización, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa o mediante concurso, concurso-subasta o subasta, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General.
 - c) Solicitar del Ayuntamiento de Cartagena la expropiación forzosa de terrenos en los supuestos

contemplados en el artículo 211.2. de la LOTURM, siendo beneficiaria la Junta de Compensación.

d) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender la ejecución de las obras de urbanización con la garantía de los terrenos afectados.

e) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los socios de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y Organismos de la Administración del estado, Comunidad Autónoma de Murcia o Ayuntamiento de Cartagena, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y Jurisdicciones, frente a los particulares.

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

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

h) Solicitar del Sr. Registrador de la Propiedad la constancia por nota marginal, y a los efectos de los artículos 210.1 de la LOTURM, y 168-1º del Reglamento de Gestión Urbanística, de la afección de los bienes y derechos comprendidos.

i) Adjudicar las parcelas que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los socios de la Junta sin perjuicio de la ulterior aprobación por el Órgano Urbanístico de Control.

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

k) Interesar del Ayuntamiento de Cartagena la aprobación del Proyecto de Reparcelación y del expediente de Expropiación en su caso.

l) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de la provincia de Murcia para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos en los términos establecidos en el artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística.

m) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según las Normas legales vigentes.

2. En el supuesto del apartado C) del número anterior, la expropiación forzosa se tramitará por el Ayuntamiento de Cartagena, siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación, quien incorporará los terrenos expropiados a la gestión común.

3. Los terrenos expropiados serán adjudicados en el Proyecto de Reparcelación entre los socios de aquella proporcionalmente a la cuota que les corresponda, o bien, mediante cesiones convenidas a miembros de la Junta.

Art. 6.-. Capacidad.

1. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Contra sus acuerdos podrá imponerse recurso de alzada ante el ayuntamiento conforme al art. 209.2 de la LOTURM y a lo dispuesto, en el Reglamento de Gestión Urbanística y en los presentes Estatutos.

2. La incorporación de los propietarios a la Entidad de compensación no presupone la

transmisión a la misma del dominio de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común.

3. La entidad podrá adquirir, poseer y enajenar bienes de su patrimonio, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

4. La entidad actuará como fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los asociados, incluidas en la zona, en los términos previstos en el art. 210.2 de la LOTURM.

Art. 7.- Tutela.

1. La Junta de Compensación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Cartagena, el cual controlará su gestión.

2. Corresponderá al Órgano Urbanístico de control, entre otras, las siguientes facultades:

a) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.

b) Tramitar y aprobar definitivamente los Programas de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación.

c) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación.

d) 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.

e) Aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación, conforme al trámite previsto en el artículo 202.4 de la LOTURM.

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

g) Utilizar la vía de apremio administrativo en los supuestos del artículo 28 de estos Estatutos.

h) Aprobar el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación, conforme al trámite previsto en el artículo 183.5 y 199.3 de la LOTURM.

i) Inspeccionar la correcta ejecución, conforme a Proyecto, de las obras de urbanización, pudiendo dictar orden de ejecución de las mismas, y proceder a su ejecución subsidiaria, en caso de incumplimiento.

j) Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General.

k) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.

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

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

Art. 8.- Zona de actuación.

Está constituida por el territorio objeto de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial CO5.1 de Cartagena, cuyos límites son los establecidos por el Plan Parcial en su aprobación

definitiva y con los siguientes linderos: Norte, con el vial SGCO 133.1 del PAU CO3 y CO4; Este, con el sector CO5.2; Sur, con carretera de Canteras y SGCO 145.1 del CO5.2; y Oeste, con el vial SGCO 134.1 del CO3 y CO4.

Art. 9.- Duración.

La entidad tendrá duración indefinida hasta el cumplimiento total del objeto social.

CAPITULO SEGUNDO

ASOCIADOS

Art. 10.- Asociados.

1. Formarán parte de la Junta de Compensación:

a) Los propietarios de fincas incluidas en la Unidad de Actuación, que se relacionan en el documento que se une a estos Estatutos, como anexo número 1, que han tomado la iniciativa del sistema y que representan más del 50 por 100 de la propiedad total de la zona de actuación.

b) Los demás propietarios que soliciten su ingreso en la Junta de Compensación, en cualquiera de los supuestos regulados en el Art. 162 del Reglamento de Gestión Urbanística y Art. 208 de la LOTURM.

La incorporación exigirá ostentar la propiedad de la finca incluida en la zona de actuación, aceptar los presentes Estatutos, los Programas de Actuación de la Junta de Compensación y las cuotas de participación de cada una de las fincas afectadas.

2. La incorporación de los propietarios que no hayan asumido la iniciativa de la actuación, que no podrá ser más gravosa para ellos que para los promotores del sistema, no surtirá efecto si no proceden, en la forma y plazo que determine la Junta de Delegados, al abono de las cantidades que les correspondan 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 urbanística.

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

4. El hecho de no presentar en el Registro General del Ayuntamiento de Cartagena la solicitud a la que se refiere el apartado b) del párrafo 1 de este artículo en la forma y plazos previstos por el artículo 208 de la LOTURM, así como no satisfacer las cantidades que alude el número 2, facultará a la Junta de Compensación para utilizar el derecho de expropiación mencionado en el apartado C) del párrafo 1 del artículo 5 de estos Estatutos.

Art. 11.- Incorporación de Empresas Urbanizadoras.

1. La incorporación a la Entidad 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 artículo 23.1, 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 al artículo 166.f del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. La cuota de participación de tales Empresas Urbanizadoras se fijará en función de su aportación económica y la proporcionalidad de ésta con el valor del suelo, estimado con arreglo

a las estimaciones que se aprueban en el acuerdo de incorporación y se recojan en el Proyecto de Reparcelación.

Art. 12.- Derechos y Obligaciones.

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 Entidad, como resultado de su gestión urbanística en la medida que hubieran contribuido a los gastos.
- e) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Órganos de gobierno de la Junta de Compensación en la forma y con los requisitos establecidos en los presentes Estatutos.
- f) Los demás derechos que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

2. Los socios de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- b) Entregar a los propietarios promotores de la Junta de Compensación, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de su solicitud de incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad, y, si los terrenos estuviesen gravados deberá 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.
En todo caso, la Junta de compensación interesará del Registrador de la Propiedad, la práctica de la anotación a la que se refiere el artículo 210 de la LOTURM.
- 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 los que hubiera lugar.
- d) Determinar, en el momento de su incorporación, a la Junta de Compensación, un domicilio a efecto 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 a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin, se fijarán 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 y demás gastos de la actuación en los términos establecidos por el artículo 184 de la LOTURM; así como los costos de conservación de tales obras y 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 ésta 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 públicas, equipamientos, etc., resultantes del planeamiento urbanístico; ello sin perjuicio del Proyecto de Reparcelación que ha de ser sometido a la aprobación del Ayuntamiento de Cartagena.

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 aquéllos; verificando dicha designación en caso de no existir acuerdo entre los interesados, el Órgano Urbanístico de control, a favor necesariamente de uno de los copropietarios.

3. La condición de socio de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los bienes y derechos afectados, por lo que la transmisión inter-vivos o mortis-causa de la propiedad de aquellos opera automáticamente la subrogación de los derechos y obligaciones del transmitente ; a cuyo efecto, en el supuesto de que alguno de los socios tuviera 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 ésta le hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo con quince 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 éste, se hará constar que el comprador conoce la existencia de la Junta de Compensación dando su conformidad a lo actuado por la Junta hasta ese momento, la afección de los terrenos a la misma, la cuota correspondiente, la subrogación real y que el terreno se halla al corriente en el pago de las obligaciones de la misma, probándolo mediante incorporación a la escritura de certificado en este sentido de la Junta de Compensación. Faltando alguno de los requisitos del párrafo precedente, no se producirá la subrogación real, siendo considerado como titular de los derechos y obligaciones, el socio transmitente.

4. Los socios responderán con todos sus bienes presentes y futuros, del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su pertenencia a la Junta de Compensación.

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

CAPITULO TERCERO

GOBIERNO DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Art. 13.- Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación.

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

- a) Asamblea General.
- b) Junta de Delegados.
- c) Presidente.
- d) Secretario.

2. Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 23.2, podrá designarse un Gerente, con las facultades que expresamente

se determinen.

Art. 14.- Asamblea General.

1. Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento, designado por éste, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.
2. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados.

Art. 15.- Reuniones.

1. La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias dos veces al año, y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente o la Junta de Delegados, o lo soliciten por escrito propietarios que representen al menos una tercera parte de las cuotas de participación, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.
2. Las reuniones ordinarias se celebrarán, una dentro del primer trimestre de cada año natural y otra durante el último trimestre.
3. En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el Presidente, la Junta de Delegados, o lo soliciten por escrito propietarios que ostenten al menos una 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 de las cuotas provisionales o complementarias, a satisfacer durante el mismo, así como del nombramiento de los censores de cuentas para dicho ejercicio y de la designación de los miembros de la Junta de Delegados cuya renovación proceda.
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. Transcurrido dicho plazo la Administración procederá a efectuar dicha convocatoria.

Art. 16.- Facultades.

Corresponderá a la Asamblea las facultades siguientes:

- a) Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación del órgano tutelar, cuando proceda conforme a lo previsto en el Art. 207.4 de la LOTURM.
- b) Adjudicación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.
- c) Acordar la presentación del Proyecto de Reparcelación, al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, para su aprobación.
- d) Acordar la presentación del Proyecto de Urbanización al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, para su aprobación.
- e) Nombramiento y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad.
- f) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, a reserva de la aprobación por el órgano urbanístico competente.
- g) Aprobación de los presupuestos de los cargos e inversiones.

- h) Fijación de los medios económicos y aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias.
- i) Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización, con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación.
- j) Adjudicación de las obras de urbanización y ejecución por gestión privada de las obras de urbanización.
- k) Incorporación de empresas urbanizadoras.
- l) Edificación de los solares resultantes.
- m) Aprobación de la memoria anual y de las cuentas.
- n) Propuesta de disolución de la Junta de Compensación.
- o) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad.

Art. 17.- Junta de Delegados.

1. La Junta de Delegados, como Órgano del Gobierno y Administración de la Junta de Compensación, estará sujeto en todo momento a la superior competencia de la Asamblea General.
2. La Junta de Delegados estará compuesta por el Presidente, por un número de vocales de entre dos y seis, de los cuales uno de ellos representará a los pequeños propietarios, el representante del órgano urbanístico de control y el Secretario, teniendo todos los cargos carácter gratuito; y en supuesto del artículo 11 de estos Estatutos, el número de vocales será de tres al incorporarse a la Junta de Delegados el representante designado por la empresa Urbanizadora incorporada a la Junta de Compensación.
3. Los miembros electivos de la Junta de Delegados 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. Los miembros de la primera Junta de Delegados serán designados en la escritura de constitución de la Junta de compensación, con indicación de los cargos específicos que deban ostentar en aquella y con los requisitos del apartado 3 anterior.
5. Corresponden a la Junta de Delegados las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados a ésta; siendo funciones específicas de la misma:
 - a) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, tanto Ordinarias como Extraordinarias, y ejecutar los acuerdos adoptados por la misma.
 - b) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, 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 procesales, incluso allanarse, desistir y transigir; pudiendo acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores.

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

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

g) Realizar operaciones con la Hacienda pública en cualesquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.

h) 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.

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

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

k) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.

l) Proponer a la Asamblea General, el traslado del domicilio de la Junta de Compensación, y notificar a los Órganos Urbanísticos y a los socios dicho cambio.

m) Informar y proponer, a la Asamblea General, la resolución de las alegaciones formuladas al Proyecto de Reparcelación, producidas durante el periodo de información pública, previsto en el artículo 202.3 de la LOTURM,

n) Cuantas facultades resulten de la legislación urbanística y de los presentes Estatutos.

6. Los cargos de la Junta de Delegados tendrán una duración de cuatro años.

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 o los propietarios agrupados, podrán relevar de sus funciones, con el quórum del artículo 23.2, a todos o algunos de los delegados elegidos, con simultánea designación de los sustituidos.

10. La Junta de Delegados 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 por 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 mínimo de cuatro días de antelación, quedando válidamente constituida la Junta de Delegados en primera convocatoria cuando concurran 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 de Delegados, acordaren celebrar sesión de la misma, podrá realizarse sin previa convocatoria.

Art. 18.- Presidente.

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

2. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y de la Junta de Delegados, dirigir 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 la Asamblea General y de la Junta de Delegados, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

d) En la forma que la Junta de Delegados determine abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos o Instituciones de Crédito y Ahorro ; disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás documentos de pago ; firmar la correspondencia, recibos y resguardos ; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles ; protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio ; y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación. Siempre con la firma de dos de entre tres personas de la Junta de Delegados.

#

e) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta de Delegados.

f) Ejecutar toda clase de gestiones y formular escritos de cualquier naturaleza ante los Organismos, Entidades y autoridades de la Administración Pública, así como ejercer cualesquiera actos respecto a los particulares.

g) En caso de urgencia, otorgar poderes notariales a favor de abogados y procuradores, con la amplitud necesaria, debiendo dar cuenta a la Junta de Delegados en la primera reunión que celebre.

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

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

Art. 19.-Secretario.

1. Actuará de Secretario de la Asamblea y de la Junta de Delegados quien designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.
2. El Secretario levantará acta de las reuniones tanto de la Asamblea General como de la Junta de Delegados, 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 de la Junta de Delegados le confíe expresamente a otro de los delegados nombrados.
3. En caso de urgencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro de la Junta de Delegados de menor edad excluido el Presidente.

CAPITULO CUARTO

CONVOCATORIA Y REGIMEN DE SESIONES.

Art.. 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 ocho días de antelación al menos, a los domicilios designados por los asociados.

Art. 21.- Constitución.

1. La Asamblea quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella, por sí o por representación, socios que representen al menos la mayoría de cuotas de participación de la Unidad. En segunda convocatoria, que se celebrará media 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 de Delegados quedará válidamente constituida media hora después de la fijada en la convocatoria, siempre que el número de miembros asistentes fuere superior a la mitad.

Art. 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.

Art. 23.- Adopción de los acuerdos.

1. Quórum Ordinario. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes representadas, computándose las participaciones en la forma señalada en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en el apartado siguiente, teniendo en caso de empate, el voto del Presidente, calidad dirimente.
2. Quórum especial. Requerirán el voto favorable de socios que representen dos terceras partes del total de cuotas de participación las siguientes actuaciones:

- a) Modificación de los Estatutos y Programas de Actuación.
- b) Ejecución de obras no previstas en el Planeamiento Urbanístico.
- c) Establecimiento de aportaciones extraordinarias.
- d) Solicitud de créditos y gravamen de terrenos.
- e) Incorporación de empresas urbanizadoras.
- f) Revocación, antes de plazo, del mandato de los cargos directivos.

Art. 24.- Cuotas de participación.

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 corresponda.
2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, con sujeción a lo establecido en el artículo 201 de la LOTURM y 167 del Reglamento de Gestión Urbanística y en los Programas de Actuación de la Junta de Compensación.
3. Las cuotas resultantes de la aplicación de los criterios anteriores definirán el voto porcentual de cada uno de los asociados de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidas en estos Estatutos y en la adopción de acuerdos.
4. A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la entidad, en virtud de adquisición, como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados, en proporción a sus respectivas cuotas de participación, con arreglo a los cuales hubieran contribuido a sufragar el coste de la expropiación.

Art. 25.- Cotitularidad.

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercitarán sus facultades de asociados según lo previsto en el artículo 12 de estos Estatutos.

Art. 26.- Actuación de la Junta de Delegados.

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

CAPITULO QUINTO

REGIMEN ECONOMICO

Art. 27.- Medios económicos.

1. Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación.
2. Las aportaciones de los socios serán de dos clases:
 - a) Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación.

b) Extraordinarias, con destino al pago de justiprecios o indemnizaciones de bienes y derechos pertenecientes a propietarios que no se incorporen a la Junta de Compensación o que sean expropiados como consecuencia del 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 artículo 184 de la LOTURM y de las que acuerden los Órganos de Gobierno.

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

d) Funcionamiento de los Órganos de Gobierno y Administración.

e) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

B) Extraordinarios.

a) Financiación de obras de urbanización que acuerden los Órganos de Gobierno de la entidad.

b) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.

c) 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 Junta de compensación, y la distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción al derecho o interés de cada miembro, definido por las cuotas de participación de que sea titular.

Art. 28.- Recaudación.

1. La Junta de Delegados, al señalar las cantidades que deban satisfacer los asociados en función del presupuesto aprobado por la Asamblea General, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas, y la cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación de cada propietario en la Entidad.

2. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los socios se realizará en el plazo del mes siguiente a la fecha de la notificación del acuerdo de la Junta de delegados acordando el pago. Una vez transcurrido el citado plazo de pago en periodo voluntario, el socio moroso incurrirá en el recargo del tipo básico del Banco de España, incrementado en su tercera parte, de la cantidad debida. El referido interés se aplicará desde el día siguiente a aquel en que terminó el plazo de pago en periodo voluntario hasta el día en que se ingrese el importe de las cuotas o derramas en los fondos de la Junta.

3. Transcurrido el plazo de pago en periodo voluntario, la Junta de Delegados procederá a requerir fehacientemente al socio moroso, concediéndosele el plazo de un mes para que proceda al ingreso.

4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago de la aportación

adeudada y de los intereses devengados, la Junta de Delegados procederá contra el socio moroso por vía de apremio administrativo, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento de Cartagena, por vía ejecutiva o utilizando el derecho de expropiación forzosa a que se refiere el apartado c) del párrafo 1 del artículo 5 de estos Estatutos. A tal efecto se expedirá por el secretario de la Junta de Delegados, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva a los indicados efectos. En todo caso, desde la terminación del periodo voluntario de pago hasta la efectividad de este, el socio moroso quedará, de forma automática, en suspenso respecto al ejercicio de sus derechos dentro de la Junta de Compensación.

5. Los fondos de la Junta de compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por la Junta de Delegados, a nombre de la Entidad. Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Secretario de la Entidad o del miembro de la Junta encargada específicamente por esta de la custodia de fondos y por el Presidente o quien haga sus veces.

Art. 29.- Funcionamiento.

1. La Asociación funcionará con arreglo a las normas de economía, celeridad y eficacia y mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuere insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

2. Si se designase una Entidad Gestora será retribuida, en la cuantía que determine la Junta de Delegados de conformidad con la misma, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

#

#

CAPITULO SEXTO

ACTAS Y CONTABILIDAD

Art. 30.- Actas.

1. Los acuerdos de la Asamblea y de la Junta de Delegados se transcribirán en el Libro de Actas, que deberá estar foliado y encuadernado en el Libro de Actas, que deberá estar foliado y encuadernado y legalizado cada hoja con la rúbrica del alcalde y el sello del órgano, bajo cuyo control actúe 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. En todo caso, la Junta de Compensación podrá optar por la aplicación de sistemas informáticos, conservando las Actas en un archivador, una vez firmadas en todas sus hojas por el Presidente y el Secretario.

2. 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 o Archivador de Actas, que serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3. En lo no previsto será de aplicación la Ley de Sociedades Anónimas.

Art. 31.- Contabilidad.

1. La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse. También podrá optarse por la utilización de sistemas informáticos en la contabilidad de la Entidad.

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

3. La contabilidad de la Entidad estará a cargo del Secretario, salvo que se hubiere nombrado una Entidad Gestora, en cuyo supuesto corresponderá a éste, bajo la inspección del secretario o del miembro de la Junta de Delegados, designado para la custodia de fondos, y en todo caso, del Presidente.

CAPITULO SEPTIMO

REGIMEN JURIDICO

Art. 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. Ello sin perjuicio de los recursos y acciones legales que a continuación se indican.

2. Los acuerdos adoptados por la Junta de Delegados, que no hayan sido sometidos a la Asamblea o ratificados por ésta, podrán ser impugnados por los socios de la Junta de Compensación ante la Asamblea General, dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación de aquéllos, debiendo resolver la Asamblea General en el término de tres meses a partir de la formulación del recurso. En el supuesto de no adoptarse acuerdo por la Asamblea General en el plazo indicado, se entenderá desestimado el recurso.

3. Contra los acuerdos, expresos o tácitos de la Asamblea General, podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Cartagena, dentro del plazo de 15 días hábiles a la adopción del acuerdo por los socios presentes a la Asamblea, y dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo por los socios ausentes a la misma. Conforme a lo dispuesto en los artículos 209 de la LOTURM y 29 del Reglamento de Gestión urbanística o del transcurso del plazo señalado en el apartado anterior para la desestimación presunta.

4. Serán requisitos para la formulación del recurso de alzada a que se refiere el párrafo 3º 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 3º del artículo 28 de estos Estatutos.

1. El Ayuntamiento concederá trámites de audiencia a la Junta de Compensación y, a solicitud de esta o del recurrente, recibirá el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo, debiendo resolver dentro de los tres meses siguientes a la formulación del recurso.

2. La interposición del recurso no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos.

CAPITULO OCTAVO

DISOLUCION Y LIQUIDACION

Art. 33.- Disolución.

1. La disolución de las Entidades Urbanísticas colaboradoras se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante.

2. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes Art. 211.1 de la LOTURM.

3. En cualquier caso, la Administración podrá, de oficio y mediante el procedimiento que acredite el cumplimiento de los requisitos anteriormente indicados, disolver la Junta con sometimiento previo a información pública.

Art. 34.-Liquidación.

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

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA.

1. En la notificación individual de la aprobación inicial del programa de actuación el ayuntamiento requerirá a los propietarios para que, en el plazo de 15 días, soliciten su adhesión a la junta.

2. Los propietarios de la unidad de actuación que no hubieren solicitado su adhesión con anterioridad podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la junta de compensación en el plazo de un mes contado desde la notificación de la aprobación definitiva del programa de actuación. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la junta de compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los propietarios podrán adherirse a la junta de compensación en el plazo de un mes contado desde la notificación de la constitución formal de la misma.

4. Podrán incorporarse a la junta de compensación, en los términos establecidos en estos estatutos, empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de actuación.

5. La junta de compensación deberá constituirse en el plazo de dos meses desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del programa de actuación. La escritura de constitución deberá contener las siguientes circunstancias:

a) Relación de propietarios que sean socios de la Junta de Compensación, así como de los no incorporados a la misma, conforme la información catastral disponible.

b) Relación de la totalidad de los bienes y derechos integrados en la Unidad de Actuación.

c) Personas designadas para ocupar los cargos de la Junta de Delegados.

d) Acuerdo de constitución.

e) Estatutos y Programas de Actuación de la Junta de Compensación.

6. Una copia autorizada de la escritura de constitución y de las de adhesión, en su caso, se presentará en el Ayuntamiento de Cartagena, que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en plazo de treinta días siguientes.

7. Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Cartagena procederá a su inscripción en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, archivándose en éste un ejemplar de los Estatutos de la Junta de compensación, autorizado por funcionario competente.

8. Una vez inscrita la Junta de compensación, en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras lo notificará al Presidente de aquella.

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA.

En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la LOTURM, Reglamento de Gestión Urbanística y disposiciones concordantes o supletorias, y en su defecto en la Ley de Sociedades Anónimas.

ANEXO 1

Cuadro en el que se contemplan las superficies de las fincas de los titulares adheridos, siempre pendientes del levantamiento topográfico correspondiente, con sus porcentajes en relación a la superficie de la Unidad de Actuación, así como los datos registrales de las referidas fincas.

Finca	Titular	Finca catastral	Finca Registral				Medición real			Ajuste registral	Superficie aportada	
			Registro	Finca	Cuota	m2	UA m2	Fuera UA m2	Total m2		m2 suelo	%
1	Altos de Cartagena S.L. y Promociones Alumbres S.L.	51016A058002010001SL 4953901XG7645S0001OZ 4854707XG7645S0001XZ	Cartagena 1	38886	100	37.478,63	9.601,83	9.023,82	18.625,65	-18.852,98	9.601,83	10,3729%
2	Altos de Cartagena S.L.	51016A058002020001ST	Cartagena 1	38887	100 (*)	30.600,00	30.600,93		30.600,93	0,93	30.600,93	33,0583%
3	Altos de Cartagena S.L.	51016A058002030001SF	Cartagena 1	38894	100	27.050,00	26.985,20		26.985,20	-64,80	26.985,20	29,1522%
4	Martina Díaz Bernal	51016A058001840000AH	Cartagena 1	66001	100	438,30	415,71		415,71	-22,59	415,71	0,4491%
5	Angosto Garcia S.L.	51016A058001260001SW 002100200XG76F0001WF	Cartagena 1	59023	100	5.653,00	6.628,60		6.628,60	975,60	6.628,60	7,1609%
6	Luis Miguel Moreno Parrón y Ana Mª. Bastidas Pedreño	002102400XG76F0001IF	Cartagena 1	72238	100	178,80	220,38		220,38	41,58	220,38	0,2381%
7	Manuel Ros Avila y Francisca Montoya Santos	51016A058000700001SY	Cartagena 1	60124	100	5.411,20	5.771,31	156,02	5.927,33	516,13	5.771,31	6,2348%
8	Cartagosur S.C.L.	51016A058002040001SM	Cartagena 1	78153	100	7.200,00	2.595,47	5.153,57	7.749,04	549,04	2.595,47	2,8039%
9	Desconocido	51016A058090010000AO	-	-	-	-	617,85	1.518,66	2.136,51	-	617,85	0,6675%
10	Las Colinas de Cartagena S.L.	51016A058000480001SR 51016A058001070000AX 51016A058000680000AF 5155902XG7655N0001DJ	Cartagena 1	36159	100	74.741,00	3.116,09	65.980,04	69.096,13	-5.644,87	3.116,09	3,3663%
11	Ana Guillén Bellón y Antonio Martínez García	51016A058000500001SK 5256101XG7655N0001GJ 001603100XG76F0001AF	Cartagena 1	32700	100	13.117,00	4.292,85	14.436,09	18.728,94	5.611,94	4.292,85	4,6376%
12	Las Colinas de Cartagena S.L.	51016A058001710000AK	Cartagena 1	10431	100	5.825,00	1.720,38	3.923,26	5.643,64	-181,36	1.720,38	1,8585%
											92.566,60	
Dominio público existente											2.297,39	
											94.863,99	100,0000%

(*) Dentro de los m2 de esta finca está incluida la finca registral 38.896 de 108 m2 con pozo, que aparece en los títulos de propiedad, pero que no influye en la superficie total aportada

Titular	Superficie aportada m2	Cuota particip. inicial %	Cuota particip. final %
Altos de Cartagena S.L. y Promociones Alumbres S.L.	9.601,83	10,3729%	9,3356%
Altos de Cartagena S.L.	57.586,13	62,2105%	55,9894%
Martina Díaz Bernal	415,71	0,4491%	0,4042%
Angosto Garcia S.L.	6.628,60	7,1609%	6,4448%
Luis Miguel Moreno Parrón y Ana Mª. Bastidas Pedreño	220,38	0,2381%	0,2143%
Manuel Ros Avila y Francisca Montoya Santos	5.771,31	6,2348%	5,6113%
Cartagosur S.C.L.	2.595,47	2,8039%	2,5235%
Desconocido	617,85	0,6675%	0,6007%
Las Colinas de Cartagena S.L.	4.836,47	5,2249%	4,7024%
Ana Guillén Bellón y Antonio Martínez García	4.292,85	4,6376%	4,1738%
Ayuntamiento de Cartagena			10,0000%
	92.566,60	100,0000%	100,0000%

BASES DE ACTUACION DE JUNTA DE COMPENSACIÓN

Art. 1. La Junta de Compensación se regirá por las siguientes Bases de Actuación:

I.- Disposiciones Generales.

Base 1ª. Objeto.

La actuación urbanística de la zona que abarca la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial Sector CO5.1 de Cartagena, se ejecutará mediante el sistema de compensación regulado en el Capítulo III, Sección Segunda, Subsección 2ª de la LOTURM, y el Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3.288/1978 de 25 de agosto, en cuanto éste no contradiga la citada Ley Regional.

Base 2ª. Sujetos interesados.

1 Una vez aprobados, con carácter definitivo, el presente Programa de Actuación y los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, conforme a la citada LOTURM, y el Reglamento de Gestión Urbanística, la Junta quedará constituida a todos los efectos y se procederá a la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

2 Formarán parte de la Entidad los propietarios promotores, los que se incorporen, en forma reglamentaria a la Junta, conforme el artículo 208 de la LOTURM, si no lo hubiesen hecho anteriormente y, en su caso, las empresas urbanizadoras que hubieren de participar, con los propietarios, en la gestión de la Unidad de Actuación, en las condiciones que se determinen, por acuerdo de la Asamblea General, conforme a los Estatutos de la Junta de Compensación. También tendrán derecho a formar parte de la Junta de Compensación, propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en la Unidad de Actuación.

3 Un representante del Ayuntamiento, y designado por éste, en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos de la Junta y de los presentes Programas de Actuación, formará parte del órgano rector de la Junta, en todo caso.

4 En el apartado 2 del Programa de Actuación se relacionan los propietarios promotores, con indicación de sus domicilios, así como en el Anexo I del mismo, se indican los datos registrales de sus propiedades incluidas en la Unidad de Actuación y las superficies y porcentajes correspondientes.

5 En el apartado 3 se relacionan aquellos otros titulares que constan a los propietarios promotores de esta Junta y que todavía no se han adherido al sistema. Corresponde a la Administración Actante, recabar y facilitar a la Junta, los datos catastrales de los propietarios no promotores de los presentes Programas, a tenor de la Disposición Adicional 2ª de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y del Orden Social, sobre acceso a los datos catastrales.

Base 3ª. Actuaciones que comprende.

La actuación por compensación comprenderá:

a) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.

b) La transmisión gratuita al Municipio correspondiente, en pleno dominio y libre de

cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios conforme al Plan de Ordenación aprobado y a lo prevenido en el artículo 203.1 a) de la LOTURM y en los artículos 179 y 180 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) El abono del coste de las obras de urbanización y demás gastos inherentes consignados en el plan, programa de actuación, reparcelación y en el Proyecto de Urbanización.

d) La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada excluidos, en su caso, los que deban ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento conforme a la LOTURM y el Reglamento de Gestión Urbanística, entre los propietarios y demás interesados en proporción a sus participaciones respectivas. Dado que se trata de suelo urbanizable sin consolidar, corresponde la cesión del 10 % de aprovechamiento urbanístico al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, que ha promovido la aprobación del Plan Parcial.

Base 4ª. Edificación de la Unidad.

1 La Entidad, con independencia de los cometidos propios de la misma, conforme a la Ley y a los Estatutos, podrá acordar por unanimidad de los asociados, la edificación por ésta de las fincas de la Unidad, en cuyo acuerdo se fijarán las condiciones para valorar los inmuebles que se construyan y los criterios para fijar el precio de venta a terceras personas.

2 No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas, sino a partir del momento en que la Junta de Compensación en el caso en que proceda conforme a lo prevenido en el párrafo anterior, o en cualquier otro caso, el respectivo interesado haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia Municipal conforme a lo prevenido en la LOTURM, 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 se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 39.1 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

II. Criterios de valoración de fincas, derechos y otros elementos afectados por la actuación urbanística proyectada.

Base 5ª. Criterios para valorar las fincas aportadas.

1 El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, situadas dentro de la Unidad de Actuación, en el momento de la aprobación de ésta; conforme , al criterio del valor urbanístico, previsto en el R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Ley del suelo estatal) , Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia y Criterios Técnicos para la tasación del valor de venta de determinados aprovechamientos urbanísticos municipales en unidades de actuación aprobados con fecha 16 de enero de 2016 por el Excmo. Ayto de Cartagena.

En caso de discrepancia entre la superficie contenida en los títulos de propiedad aportados y la superficie real de la finca, prevalecerá ésta última sobre aquella.

2 A cada una de las fincas se les asignará, en consecuencia, un porcentaje inicial en relación con la superficie total de la zona de actuación, según consta de manera individualizada en el anexo adjunto al Programa de Actuación, y que se ajustará debidamente en el Proyecto de Reparcelación.

Base 6ª. Criterios de valoración de derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.

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 mencionen en el Proyecto de Reparcelación, se subrogarán y serán adjudicatarios sus titulares en el mismo concepto que lo 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 las reglas del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Ley del suelo estatal), con cargo a los integrantes de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas de participación, sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva la Jurisdicción competente. En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidos en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.

Base 7ª. Criterios de Valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse.

1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones, que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban derruirse o demolerse, serán valoradas independientemente del suelo, en el Proyecto de Reparcelación, conforme a las reglas que rigen en Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Ley del suelo estatal), y su importe se satisfará con cargo al Proyecto, como gasto de urbanización, siendo compensadas con los costes de urbanización.

III. Ejecución de las obras de urbanización.

Base 8ª. Forma de Contratación.

1 La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o contratista idóneo, por adjudicación directa de la Junta de Compensación, mediante el sistema de invitación a tres empresas al menos, conforme a las previsiones contenidas en el Plan Parcial a que se refieren las presentes Bases de Actuación y del Proyecto de Urbanización que se apruebe en desarrollo del citado Plan.

2 Ahora bien, si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa garantizándose el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 9ª. Abono de la urbanización.

1 Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivos derechos y cuotas de participación.

(1) Salvo que los promotores de la Junta acuerden establecer otros criterios distintos por razones justificadas.

2 Se estimarán como costes de urbanización los que establece el artículo 184 de la LOTURM, 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 amortizaciones de los créditos que se concierten en su caso, para realizar dichas obras.

3 El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiaciones serán satisfechos por los asociados, en proporción a sus respectivas cuotas de participación, con la salvedad indicada en el número siguiente.

4 La Junta de Compensación, reunida en Asamblea, podrá acordar la solicitud de créditos, en la cuantía que se estime conveniente, tendentes a costear los gastos de urbanización.

5 También podrá la Asamblea aprobar el adelanto de las cantidades que estime oportunas para la realización de las infraestructuras que sean precisas para el desarrollo de la Unidad, repercutiendo las cuotas correspondientes a los demás propietarios conforme se vayan incorporando a la Junta y, en caso de que las infraestructuras beneficien a diversas Unidades de Actuación, repercutiendo a las mismas su parte proporcional conforme se vayan constituyendo.

6 Los propietarios de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la presente Unidad quedan obligados a la financiación de las obras por las Infraestructuras Exteriores que puedan corresponderle conforme a la legislación urbanística.

7 La Junta de Compensación exigirá, conforme al art. 184.2 de la LOTURM, a las empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicaciones o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal teniendo, los propietarios de suelo o promotores, derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.

IV. Distribución de beneficios y cargas.

Base 10ª. Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización.

1 La transmisión al Ayuntamiento en pleno 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. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por éste designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

2 Una vez que la Junta de Compensación reciba de la Empresa Urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviese prevista en el plan de ordenación y Proyecto de Urbanización aplicable, se cederán al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción por la Junta. El periodo de garantía para responder de defectos de construcción, que le sean manifiestamente imputados por ejecución incorrecta, por la Junta ante el Ayuntamiento, será de un año a partir de la fecha de cesión de las obras.

3 No obstante, una vez suscrita el Acta de Recepción de las obras de urbanización y entregadas las diferentes infraestructuras a las Compañías o Servicios Municipales, que asumen la conservación de los mismos, salvo vicios ocultos, los titulares de parcelas privadas en proceso de edificación, responderán de los daños que ocasionen en las obras de urbanización hasta que transcurra el año de garantía de las mismas, que en caso de no ser reparados por ellos a instancias de la Junta, lo serán a cargo de las garantías presentadas por los mismos.

Base 11ª. Cuotas de participación.

1 La participación inicial de cada propietario de la entidad, tanto en la distribución de beneficios como en las pérdidas, será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas situadas dentro de la delimitación de la unidad de actuación, en la forma relacionada en el anexo adjunto al Programa de Actuación.

2 Las cuotas de participación correspondientes a cada una de las fincas del polígono constan relacionadas en el referido anexo.

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 a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación, cuando se acredite la existencia de errores materiales de medición. Se estimarán tolerables provisionalmente y no alterarán las cuotas de participación las diferencias de medición inferiores a 3 %.

Base 12ª. Nota marginal de afección.

La Junta de Compensación, tras su constitución, solicitará del Registro de la Propiedad la correspondiente nota marginal de afección de todas las parcelas que forman parte de la Unidad de Actuación.

Base 13ª. Adjudicación de las fincas edificables resultantes.

1 Para la distribución entre los asociados de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación por la entidad, se estará a lo previsto en el Artículo 201 de la LOTURM.

2 En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3 Los titulares de cuotas de participación que no alcanzaren el mínimo necesario para obtener una finca edificable resultante, se agruparán para que se les adjudique una comunidad proindiviso. No obstante, si la cuantía de estos derechos no alcanzare el 15 % de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

4 En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de las parcelas resultantes.

Base 14ª. 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, al menos, 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 las arcas, 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 éstos, gratuitamente o libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime conforme a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Ley del suelo estatal).

4 La Entidad, por acuerdo de su órgano de administración, podrá instar del Ayuntamiento la vía de apremio, para exigir a sus asociados 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 artículo 181.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y 211.2 de la LOTURM. 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, nombre 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.

5 Independientemente de lo prescrito en el apartado anterior, la Junta cumplirá con las obligaciones contraídas con terceros, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad al propietario moroso por los daños y perjuicios que ocasione.

6 También podrá la Junta instar la expropiación, como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por plazo no inferior a tres meses, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la Legislación urbanística vigente, en los términos señalados en el artículo 211 de la LOTURM y 181 y concordantes del Reglamento de Gestión.

Base 15ª. Costes de Urbanización.

De conformidad con los artículos 184 de la LOTURM, y 58 y siguientes de su Reglamento de Gestión Urbanística, la Junta participará en el porcentaje que le corresponda, de los costes de las obras de urbanización que pudiera realizar la Administración Municipal en el sector y supongan un beneficio para la Unidad de Actuación.

Base 16ª. Extinción.

La entidad se disolverá una vez realizada la urbanización de la Unidad de Actuación a entera satisfacción del Ayuntamiento o, en su caso, la edificación.