

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Blanca

11629 Aprobación definitiva del Programa de Actuación, Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la URBS-1 El Rubión.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 26 de junio de 2009, se acordó la aprobación definitiva del Programa de Actuación y los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la UBRS-1 El Rubión.

Contra los mismos, que son definitivos en vía administrativa, cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo que corresponde de los de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que sea notificado el acuerdo, de conformidad con 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. Asimismo, según lo dispuesto en los artículos 116 y 117.1 de la Ley 30/92 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común, podrán interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición, ante el mismo Organismo que adoptó los acuerdos, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que se reciba la notificación, sin que se puedan simultanear ambos recursos, sin perjuicio de cualesquiera otros que los interesados deseen ejercitar.

En el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto del articulado de los estatutos y bases, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.

El expediente se encuentra de manifiesto en la Secretaría General del Ayuntamiento.

Blanca, 2 de julio de 2009.—El Alcalde, Rafael Laorden Carrasco.

Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial El Rubión (Blanca).

SUMARIO

TÍTULO I.- I. Nombre, domicilio, objeto y fines.

Art.º 1.º Denominación.

Art.º 2.º Domicilio.

Art.º 3.º Objeto.

Art.º 4.º Fines.

II. Órgano urbanístico tutelar.

Art.º 5.º Órgano tutelar.

III. Objeto.

Art.º 6.º Objeto.

IV. Duración.

Art.º 7.º Duración.

TÍTULO II.

Capítulo I. De los Miembros de la Junta, incorporación, patrimonio, derechos y deberes.

Art.º 8.º Miembros de la Junta de Compensación.

Art.º 9.º Incorporación tardía.

Art.º 10.º Transmisión de la titularidad.

Art.º 11.º Del patrimonio.

Capítulo II. De la Constitución de la Junta de Compensación.

Art.º 12.º Acto de Constitución.

Art.º 13.º Convocatoria.

Art.º 14.º Constitución.

Art.º 15.º Adopción de acuerdos.

Art.º 16.º Acta de Sesión de Constitución.

Capítulo III. De los derechos y obligaciones de los Miembros de la Junta.

Art.º 17.º Cuotas sociales.

Art.º 18.º Terrenos con gravamen real.

Art.º 19.º Derechos de los Miembros de la Junta.

Art.º 20.º Obligaciones de los Miembros de la Junta.

TÍTULO III. De los Órganos de Gobierno.

Art.º 21.º Órgano de Gobierno y Administración.

Capítulo I. De la Asamblea General.

Art.º 22.º Naturaleza.

Art.º 23.º Clases de Asamblea General.

Art.º 24.º La Asamblea General Ordinario.

Art.º 25.º La Asamblea General Extraordinario.

Art.º 26.º Derecho de Asistencia.

Art.º 27.º Convocatoria.

Art.º 28.º Constitución.

Art.º 29.º Régimen de sesiones.

Art.º 30.º Reajuste de cuotas.

Art.º 31.º Actas y Certificaciones.

Capítulo II. Del Presidente, del Vicepresidente, del Secretario y del Gerente.

Art.º 32.º Presidente, Vicepresidente y Secretario.

Art.º 33.º Duración del cargo.

Art.º 34.º Competencia.

Art.º 35.º Funciones.

Del Secretario

Art.º 36.º Nombramiento.

Art.º 37.º Funciones.

Art.º 38.º Sustitución.

Del Gerente

Art.º 39.º Nombramiento.

Art.º 40.º Facultades.

Art.º 41.º Ingresos de la Junta de Compensación.

Art.º 42. Gastos de la Junta de Compensación.

Art.º 43.º Pago de aportaciones.

Art.º 44.º Actuación.

TÍTULO IV. Del Régimen Jurídico.

Art.º 45.º Vigencia de los Estatutos.

Art.º 46.º Ejecutoriedad.

Art.º 47.º Ejercicio de acciones.

Art.º 48.º Recursos administrativos.

Art.º 49.º Responsabilidad de la Junta de Compensación.

TÍTULO V. De la disolución de la Junta de Compensación.

Art.º 50.º Causas de la disolución.

Art.º 51.º Liquidación.

Art.º 52.º Destino del patrimonio común.

Art.º 53.º De la transformación.

Disposición Adicional Primera.-

Disposición Adicional Segunda.-

**Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de
Actuación Única del Plan Parcial El Rubión (Blanca).**

TÍTULO I

I. Nombre, domicilio, objeto y fines.

Art.º 1.º Denominación.

1. Bajo la denominación de «Unidad de Actuación Única del P.P. El Rubión» se constituye esta Junta de Compensación como una Entidad Urbanística Colaboradora, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad legal desde su inscripción en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Excmo. Ayuntamiento de Blanca, que se regirá por los artículos 157, 180 y siguientes del Decreto 1/2005 que desarrolla el TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones legales aplicables, Programa de Actuación y, de manera subsidiaria, Ley de Sociedades Anónimas y Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Se regirá por el Derecho Público en lo referente a su organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con el Excmo. Ayuntamiento.

2. La Junta de Compensación estará compuesta por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el Polígono o Área de Actuación y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen. También tendrán derecho a formar parte de la Junta de Compensación los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en el Área objeto de la actuación.

Art.º 2.º Domicilio.

1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en calle Gran Vía Escultor Salzillo, 8, 2.ª Esc. 2.º, C.P. 30.004, Murcia, pudiendo designar otro domicilio a efectos de notificaciones.

2. Este domicilio podrá ser trasladado, por acuerdo del Órgano de Gobierno, a otro lugar, dando cuenta a los Órganos Urbanísticos competentes.

Art.º 3.º Objeto.

El objeto de la Junta de Compensación consiste en la gestión y ejecución de la urbanización de la «Unidad de Actuación Única del P.P. El Rubión» del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Blanca, sita en dicha localidad, delimitada mediante el Proyecto de Plan Parcial aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento.

Art.º 4.º Fines.

1. Además de los establecidos por la normativa urbanística, serán fines primordiales de la Junta de Compensación que se enuncian a título indicativo que no limitativo, los siguientes:

A) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, y llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, de modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la Legislación urbanística, redactando y dando traslado al Excmo. Ayuntamiento de Blanca del Proyecto de Reparcelación para su tramitación, en conformidad con el Art.º 182.1 de la TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

B) Ceder a la Administración actuante los terrenos que preceptivamente le corresponda.

C) Redactar Proyectos de Urbanización y ejecutar las obras en ellos previstas, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa o mediante concurso o concurso subasta, de conformidad a lo que acuerde La Asamblea General, o mediante la incorporación de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, ejerciendo en todo caso el control de su ejecución.

D) Aprobar los Presupuestos para la ejecución de las obras.

E) Gestionar el cobro a los miembros de la Junta de las cuotas y derramas que procedan para satisfacer los costos de urbanización y las indemnizaciones y demás gastos que se aprueban de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos.

F) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos de aprovechamiento privado, o los específicamente asignados a la Junta de Compensación para tal finalidad.

G) Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.

H) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así

como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones y los particulares.

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

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

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

L) Interesar de los Organismos Urbanísticos competentes la aprobación de los Proyectos de Reparcelación, Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.

M) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

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

O) Interesar del órgano urbanístico actuante, la expropiación a favor de la Junta de Compensación de los suelos de los propietarios incluidos o adscritos al ámbito de actuación que no se haya incorporado o adherido a la Junta o los de aquellos que habiéndose incorporado deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones.

P) Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.

Q) Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta, incluido en su caso, la propia Junta, y las cesiones de terrenos obligatorias al órgano urbanístico actuante.

R) Llevar a cabo la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector, e interesar de la Administración la recepción de las mismas.

S) Exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tengan que correr a cargo de los usuarios.

T) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.

2. En el supuesto de tener que instar la expropiación de propietarios del polígono, la expropiación forzosa se realizará por el órgano urbanístico actuante siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación; dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de aquélla que estén interesados en su adjudicación, salvo que el Plenario acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que estime pertinentes.

II. Órgano urbanístico tutelar.

Art.º 5.º Órgano tutelar.

La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Blanca y en ejercicio de sus funciones corresponde al

mismo: Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación, instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester.

III. Objeto.

Art.º 6.º Objeto.

Constituye el objeto de la Junta de Compensación la actuación por compensación del Sector/Ámbito descrito en el Artículo 3.º de estos Estatutos, y con tal finalidad aportará los terrenos de cesión obligatoria y gratuita según el Plan General de Ordenación Urbana a favor de la Administración actuante y ejecutará la urbanización y, en su caso, la edificación de los terrenos comprendidos en su ámbito, con solidaridad de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

IV. Duración.

Art.º 7.º Duración.

La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el total cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 49 de estos Estatutos.

TÍTULO II

Capítulo I

De los Miembros de la Junta, incorporación, patrimonio, derechos y deberes.

Art.º 8.º Miembros de la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en la Unidad de Actuación Única del P.P. El Rubión, incorporados a aquélla en forma reglamentaria, así como aquellos a los que legalmente se les reconozca tal derecho.

Serán miembros fundadores quienes hubieren presentado a la Administración actuante el Proyecto de Estatutos y Programa de Actuación de la Junta de Compensación.

2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del polígono, en las condiciones que sean aprobadas por el Plenario y estarán representados por una sola persona.

3. Un representante de la Administración actuante.

4. En el supuesto de que alguna de las fincas afectadas pertenezca a menores de edad o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, la propiedad estará representada en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de aquellos.

5. Si alguna de las fincas afectadas perteneciere en nuda propiedad a una persona y cualquier derecho de naturaleza real limitativo sobre la misma a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera; sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que, en su caso, constituya el contenido del mismo.

Art.º 9.º Incorporación tardía.

1. Serán miembros adheridos los propietarios de terrenos que soliciten la incorporación a la Junta de Compensación durante el periodo de información pública del Proyecto de Estatutos y Programa de Actuación de la Junta de

Compensación. En virtud del Art.º 181.1 a) de la TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, una vez aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento, los someterá a información pública por término de veinte días y los notificará a los propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de un mes, en el cual podrán adherirse a la Junta los propietarios no integrados inicialmente en la misma, mediante escrito en el que haga constar expresamente su decisión de incorporarse a la Junta de Compensación y la aceptación del contenido de los Estatutos y Programa de Actuación aprobados inicialmente, debiendo aportar documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

2. Por acuerdo de mas del 50% de las cuotas definidas en el Art.º 17 de los presentes estatutos, adoptado en sesión de La Asamblea General, se podrá admitir la incorporación de propietarios una vez ya formalizada la Escritura Pública de constitución de la Junta de Compensación. En tal caso el nuevo miembro deberá ingresar en la Caja de la Junta de Compensación, y a disposición de la misma, la cantidad que les corresponda con arreglo a los gastos ya realizados y que se obliguen a pagar las previsiones para futuras etapas, en función de las cuotas respectivas.

3. El pago de la cantidad a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser dispensado en caso alguno, debiendo incrementarse con el importe del interés legal de la misma incrementado en 2 puntos, calculado desde la fecha en que han sido devengados los pagos realizados por los demás miembros.

4. 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 de Compensación facultará a ésta para utilizar el derecho de expropiación de las fincas titularidad de los propietarios no adheridos.

Art.º 10.º Transmisión de la titularidad.

1. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los inmuebles incluidos en el ámbito de actuación. En caso de transmitirse la propiedad por actos inter-vivos o mortis-causa, operará automáticamente la subrogación del adquirente. Subrogación real en todos los derechos y obligaciones del transmitente, de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos y en la legislación autonómica propia y subsidiariamente en el Art.º 28 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. El transmitente y en su defecto el adquirente, deberán comunicar al Presidente las circunstancias personales del nuevo propietario, así como su domicilio. Mientras no sea cumplido este requisito, la Junta de Compensación sólo reconocerá como miembro al primitivo propietario.

Art.º 11.º Del patrimonio.

1. Las fincas expropiadas constituyen el patrimonio común inmobiliario de la Junta. Las parcelas resultantes serán asignadas a la Junta quien podrá disponer libremente de las mismas para atender los costes de urbanización y de existir superávit en el momento de su disolución se distribuirán, como todo el patrimonio activo si lo hubiere en la forma prevista en estos estatutos.

En la enajenación de dichas parcelas resultantes ya urbanizadas, se reconoce el derecho de tanteo en favor de los miembros de la Junta a tenor de las determinaciones del Código Civil y de ser varios los interesados se prorratarea en función de los derechos que ostenta cada uno en la Junta de Compensación.

Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de sesenta días, contados a partir de la recepción de la notificación practicada en forma fehaciente.

2. No se incorporarán, y bajo ningún concepto formarán parte de los bienes de la Junta, los terrenos cedidos por los propietarios para el pago de sus cuotas, por tratarse de una dación para pago. De igual modo no formarán parte del patrimonio de la Junta de Compensación, las cantidades satisfechas para cubrir las derramas o cuotas por los miembros de la Junta de Compensación, para atender el pago de las obras de urbanización o su conservación, no pudiéndose integrar bajo ningún concepto al patrimonio, dada su vinculación específica, para atender las obligaciones de la Junta con la Administración, y además por cuanto la Junta de Compensación es tan sólo fiduciaria, e instrumento de gestión.

Capítulo II

De la Constitución de la Junta de Compensación.

Art.º 12.º Acto de Constitución.

En virtud del Art.º 181.1.d) del Decreto 1/2005 que desarrolla el TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, una vez publicada la aprobación definitiva de los Estatutos y Programa de Actuación, todos los propietarios del ámbito 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 otorgamiento de Escritura Pública, antes de dos meses desde la publicación.

Art.º 13.º Convocatoria.

1. Los propietarios promotores de la Junta convocarán a todos los propietarios para dicha constitución. La convocatoria se realizará mediante comunicación fehaciente, remitida, con una antelación de diez días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse y señalándose en ella el objeto de la convocatoria.

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación de que La Asamblea General Constituyente habrá de resolver la constitución de la Junta de Compensación.

Art.º 14.º Constitución.

La Asamblea General Constituyente quedará válidamente constituido, cuando concurren a ella propietarios que representen, al menos el 50% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos.

Art.º 15.º Adopción de acuerdos La Asamblea General Constituyente.

1. La Asamblea General Constituyente, acordará la constitución de la Junta de Compensación en un acta que posteriormente será parte integrante del Documento Público de Constitución; designará las personas que han de ocupar los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario en la Junta de Compensación; a no ser que hallándose reunidos la totalidad de los propietarios decidan constituirse y adoptar los acuerdos que procedan.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas presentes representadas, computándose en la forma que establece el artículo 17 de los Estatutos, teniendo en caso de empate, el voto del Presidente, calidad dirimente.

Art.º 16.º Acta de Sesión de Constitución.

1. El Secretario levantará acta La Asamblea General Constituyente en que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, siendo firmada también por el Presidente.

2. En el acta se hará constar:

A) Nombre, apellidos, y domicilios de los propietarios y representantes, con indicación de sus respectivas cuotas y títulos de propiedad.

B) Acuerdos tomados.

C) Constitución de la Junta de Compensación.

3. Del contenido del acta se librá certificación para su incorporación en la Escritura Pública de constitución de la Junta de Compensación la que deberá efectuarse en la forma prevista en el TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Capítulo III

De los derechos y obligaciones de los Miembros de la Junta.

Art.º 17.º Cuotas sociales.

1. La participación de los Miembros de la Junta de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrán definidos por la cuota o porcentaje que sobre el total a cada uno corresponda.

2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad del ámbito a desarrollar. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes representadas, computándose las participaciones en la forma señalada en estos Estatutos, teniendo en caso de empate, el voto del Presidente, calidad dirimente.

3. La propiedad se acreditará por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite éste.

4. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo a lo establecido al efecto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. En el supuesto de no declararse alguna carga, o que las declaraciones no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieren resultar en el momento de la equidistribución serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de la finca de resultado que le correspondan.

6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Reparcelación; no influirá en el coeficiente de participación de los Miembros de la Junta y se satisfarán con cargo al Proyecto de Urbanización.

7. En el supuesto de la incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los Miembros de la Junta, asignándose la cuota correspondiente a la Empresa Urbanizadora incorporada en

función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del polígono.

Art.º 18.º Terrenos con gravamen real.

En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo del dominio a otra, corresponderá al propietario la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo.

Art.º 19.º Derechos de los miembros de la Junta.

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

A) Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad, y las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por el Plenario, en función de sus aportaciones, y de la cuota de Patrimonio común en su caso sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico y en estos Estatutos.

B) Concurrir personalmente o mediante representante debidamente acreditado, a las reuniones de La Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

C) Participar, como elector o candidato en la designación del Presidente, Vicepresidente y Secretario.

D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 10 de los Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.

E) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

F) Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el artículo 46 de estos Estatutos.

G) Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación.

H) Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere.

I) Presentar proposiciones y sugerencias.

J) Satisfacer las cuotas de urbanización total o parcialmente mediante cesión a la Junta de parte de su terreno o cuota en la proporción establecida a cada miembro, o en aquella otra valoración de tipo general que la Junta pueda acordar por unanimidad.

K) Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Disposiciones legales aplicables.

Art.º 20.º Obligaciones de los Miembros de la Junta.

1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

B) Facilitar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su

titularidad a que se refiere el artículo 17.3 anterior, y si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas, gravámenes, así como, la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, acompañando los contratos o documentación existente. En todo caso, la Junta de Compensación, interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.

C) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por el Plenario y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

D) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación un domicilio a efectos de notificaciones, 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 fijará por La Asamblea General, la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.

F) Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.

G) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación.

H) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, públicas, etc. resultante del planeamiento urbanístico y en el Proyecto de Reparcelación.

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 previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos, verificando dicha designación –en caso de no existir acuerdo entre los interesados– el Presidente, a favor necesariamente de uno de los copropietarios.

J) Notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración, o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.

K) Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.

L) Los demás que se deriven de los Estatutos, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.

2. El incumplimiento de deberes con el alcance definido en el Programa de Actuación, legítima a la Junta para promover la expropiación.

TÍTULO III

De los Órganos de Gobierno.

Art.º 21.º Órgano de Gobierno y Administración.

El Órgano de Gobierno de la Junta de Compensación lo formarán el Presidente, Vicepresidente, Secretario/Gerente y Vocales, siendo competencia de este órgano adoptar los acuerdos necesarios para el devengo y cobro de las cuotas de urbanización, aprobación de los gastos a los que hace referencia el Art.º 42 de los presentes Estatutos, así como para llevar a cabo cuantas actuaciones sean

necesarias para la contratación de los proyectos de reparcelación, urbanización y/o la ejecución de las obras de urbanización.-

Capítulo I

La Asamblea General.

Art.º 22.º Naturaleza.

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación al que corresponden las facultades de gobierno y dirección con carácter soberano, y está compuesto por todos los Miembros de la Junta, y el representante de la Administración actuante, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados al cumplimiento de sus acuerdos todos los miembros, incluidos los disidentes y los ausentes, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercitar.

Art.º 23.º Clases de Asambleas.

Las Asambleas podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Art.º 24.º La Asamblea General Ordinaria.

La Asamblea General Ordinaria se reunirá como mínimo una vez al año, en el día, lugar y hora que determine el Presidente, a fin de aprobar la gestión en común y, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo y acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

Art.º 25.º La Asamblea General Extraordinaria.

1. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando lo estime oportuno el Presidente, o cuando lo soliciten por escrito los Miembros de la Junta que representen al menos el 45% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar. En este último supuesto La Asamblea General deberá celebrarse dentro de los siguientes 30 días naturales desde la presentación de la solicitud en la Secretaría de la Junta de Compensación. Si el Presidente no la convocara en el plazo señalado, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento para que éste la curse. Al igual, el Ayuntamiento, de oficio y por motivos suficientemente justificados, podrá convocar la Asamblea General Extraordinaria.

2. Serán atribuciones de La Asamblea General:

- A) Aprobación de la memoria de actuación.
- B) Aprobación de las cuentas y balances del ejercicio anterior.
- C) Aprobación del Programa de actuación del ejercicio siguiente.
- D) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior.
- E) La imposición de las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste.
- F) Disponer el cese del Presidente o Secretario, y el nombramiento de quienes hubieran de sustituirles, hasta la inmediata renovación reglamentaria.
- G) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.
- H) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.

I) Resolver la incorporación de Empresas Urbanizadoras.

J) Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.

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

L) Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta.

M) Acordar la retribución en su caso, del Presidente o Secretario.

N) Encomendar y aprobar el Proyecto de Reparcelación y por ende la reparcelación, el de urbanización y tramitar su aprobación administrativa.

O) Cuantas tareas sean precisas para la gestión común.

4. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo lo dispuesto en el artículo 28.4.

Art.º 26.º Derecho de Asistencia.

Podrán asistir a las sesiones La Asamblea General las personas físicas, los representantes de las personas jurídicas en quienes concurra la calidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante de la Administración.

Igualmente podrán asistir para aspectos informativos que puedan interesar, los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente el Presidente de la Junta quienes, en tal caso, intervendrán con voz pero sin voto.

Art.º 27.º Convocatoria.

1. Las reuniones de La Asamblea General, Ordinario o Extraordinario, serán convocadas por el Presidente o el Secretario de la Junta de Compensación mediante comunicación fehaciente a los miembros de la misma, con antelación cuanto menos a diez días naturales a la fecha en que hayan de celebrarse.

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de La Asamblea General.

3. La convocatoria La Asamblea General Ordinario expresará el lugar en que estará a disposición de los Miembros de la Junta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Art.º 28.º Constitución.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación, que representen al menos el 75% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos.

2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida La Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquier que sea el número de los asistentes.

3. Los Miembros de la Junta podrán designar, por escrito con su N.I.F. firmado y para cada reunión, a otras personas que les representen en La Asamblea General.

4. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los Miembros de la Junta, y el representante de la Administración y por unanimidad acuerdan celebrar La Asamblea General, quedará ésta válidamente constituido sin necesidad de previa convocatoria.

Art.º 29.º Régimen de sesiones.

1. El Presidente, o e su ausencia el Vicepresidente, presidirá La Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación si procediere.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas presentes o representadas. Las participaciones se computarán en la forma señalada por el artículo 17 de estos Estatutos. En caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

3. Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, designación y cese del Presidente y Secretario, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas, formalización de operaciones de crédito o emisión de títulos de deuda y la aprobación por la Junta del Proyecto de Reparcelación para su tramitación por el Excmo. Ayuntamiento de Blanca, en conformidad con el Art.º 182.1 del Decreto 1/2005 que desarrolla el TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, requerirán en todo caso el voto favorable de mas del 50% de las cuotas definidas en el Art.º 17 de los presentes Estatutos.

4. Los acuerdos La Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales pertinentes.

Art.º 30.º Reajuste de cuotas.

Si a consecuencia de la incorporación de Empresas Urbanizadoras, o por virtud de aportaciones en terrenos o expropiaciones que hayan tenido que efectuarse, o después de practicada la compensación y como resultado de las compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por La Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan, previo acuerdo aprobatorio del Órgano Urbanístico de control a que se refiere el artículo 5 de estos Estatutos, a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los Miembros de la Junta de la Junta de Compensación.

Art.º 31.º Actas y Certificaciones.

1. De cada reunión de La Asamblea General se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión y en la que se hará constar, clara y suficientemente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, comunicándola a los miembros de la Junta.

2. Dichas actas figurarán en el libro correspondiente o en folios numerados correlativamente o con medios informáticos constatables, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación y dos Miembros de la Junta asistentes a la propia Asamblea.

3. A requerimiento de los Miembros de la Junta o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo II

Del Presidente, del Vicepresidente, del Secretario y del Gerente.

Art.º 32.º Presidente, Vicepresidente y Secretario.

El Presidente y Vicepresidente serán designados por La Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, pudiendo ejercer sus cargos mediante representante. El Secretario podrá ser persona que tenga acreditada competencia en materia jurídica en cuyo caso puede ser retribuido.

Art.º 33.º Duración del cargo.

1. El nombramiento del Presidente Vicepresidente y Secretario, tendrá una duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido de su cargo en cualquier momento por acuerdo de la propia Asamblea con la mayoría exigida en los presentes Estatutos.

2. En caso de fallecimiento o renuncia del Presidente, Vicepresidente o Secretario, La Asamblea General podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata de la composición de aquél.

3. Si La Asamblea General acordase el cese de uno u otro representante, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona, o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo.

Art.º 34.º Competencia.

Son los responsables de la ejecución de los acuerdos de La Asamblea General, y como tales le corresponde al Presidente las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, debiendo, en aquellos casos que la urgencia obligase a adoptar una resolución previa a la celebración La Asamblea General someter al conocimiento y ratificación de la misma dichos asuntos.

Art.º 35.º Funciones.

1. Serán funciones del Presidente.

A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones del Órgano de Gobierno y de La Asamblea General, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.

B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a favor de abogados y procuradores para el ejercicio de dicha representación judicial y extrajudicial sin necesidad de acuerdo previo de la Junta General.

C) Autorizar las Actas de La Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

D) En la forma que La Asamblea General 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 de Ahorro, disponer de esas cuentas, si bien para ello precisará la concurrencia de otra firma de uno de dos miembros que designe la Junta de Compensación a tal efecto, conjuntamente con la suya, firmar la correspondencia, recibos y resguardos, librar, endosar 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.

E) Ejercer y hacer cumplir los acuerdos de La Asamblea General.

F) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por La Asamblea General y específicamente, tendrá las siguientes funciones:

a) Administrar los fondos de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas al Pleno.

b) Ejecutar los acuerdos de La Asamblea General.

c) Proponer al Pleno el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida de lo correspondiente.

d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.

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, banco de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.

h) Proponer al Pleno las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.

i) Nombrar y separar a un Gerente y/o al resto del personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.

j) Fijar las cantidades a que se refiere el artículo 20.1. E, de estos Estatutos, para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacer, y proceder contra los miembros 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 efectos ante aquéllos.

l) Proponer al Pleno el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los Miembros de la Junta dicho cambio, mediante carta certificada.

m) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.

n) Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los Miembros de la Junta morosos.

2. El Vicepresidente ejercerá las mismas funciones que el presidente en los casos de vacante, en ausencia o enfermedad de éste. Y será coadyuvante en el ejercicio de las funciones del presidente.

Del Secretario

Art.º 36.º Nombramiento.

El Secretario será designado por La Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración indefinida, pudiendo ser removido de su cargo por acuerdo de la Asamblea General. No será preciso que sea socio, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto.

Art.º 37.º Funciones.

Serán funciones del Secretario:

- A) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de La Asamblea General.
- B) Levantar acta de las sesiones de La Asamblea General con el visto bueno del Presidente, transcribiéndola en el libro de Actas correspondiente.
- C) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.
- D) Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico administrativas que le fueran encomendadas por La Asamblea General.
- E) Llevar un Libro-Registro en el que se relacionarán todos los Miembros de la Junta integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.
- F) Notificar a los miembros de la Junta los acuerdos de La Asamblea General, cuando por su naturaleza o entidad proceda.
- G) Ejercitar las acciones correspondientes para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros que hayan sido declarados formalmente incursos en mora, instando la vía de apremio y, en su caso, la expropiación.

Art.º 38.º Sustitución.

El cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por la persona que La Asamblea General designe, pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

Del Gerente

Art.º 39.º Nombramiento.

1. El nombramiento del Gerente se efectuará por el Órgano de Gobierno.
2. Su duración será indefinida, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento, con las mismas formalidades exigidas para dicho nombramiento.

Art.º 40.º Facultades.

- A) Asistir con voz pero sin voto a las sesiones de la Asamblea General.
- B) Representar a la Junta de Compensación a efectos meramente administrativos.
- C) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.
- D) Las funciones ejecutivas que expresamente se le asignen.

TÍTULO IV

Del Régimen Económico.

Art.º 41.º Ingresos de la Junta de Compensación.

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones iniciales de los Miembros de la Junta.
- B) Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por los Miembros de la Junta con carácter ordinario o extraordinario.
- C) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- D) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- E) Las rentas y los productos de su patrimonio.

F) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de los fines urbanísticos.

Art.º 42. Gastos de la Junta de Compensación.

Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

A) Los de desarrollo de la actuación urbanística.

B) Ejecución y financiación de las obras de urbanización, así como de las que acuerden los Órganos de Gobierno y Administración.

C) El coste de redacción y tramitación del Plan Parcial, Programa de Actuación, Estatutos y Proyecto de Reparcelación, así como el abono de honorarios de gestión profesionales, y administrativos, todo ello de conformidad con el Art.º 122 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística (RD. 1346/1976, de 9 de abril).

D) Justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.

E) Indemnizaciones que deban satisfacerse por abuso de derechos que deban extinguirse con cargo al Proyecto de Urbanización.

F) Remuneraciones o dietas del Presidente y Secretario en la cuantía que acuerde la Asamblea.

G) Cuantas vengan exigidas por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Art.º 43.º Pago de aportaciones.

1. El Presidente, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados por la Junta, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por La Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 17 de estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores, y sustituible en la cesión de terrenos en la forma y condiciones fijadas en estos Estatutos.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los Miembros de la Junta se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo de La Asamblea General, acordando el pago y transcurrido dicho plazo, el juntero que no haya ingresado podrá ser sancionado, mediante acuerdo La Asamblea General, con un recargo del diez por ciento de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de un mes a contar del requerimiento de pago que por La Asamblea General se le practique.

4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la Junta de Compensación a través del Secretario, procederá contra el socio moroso por vía de apremio sobre la finca afectada, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento, o utilizando el derecho de expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el juntero moroso queda en suspenso del derecho de voto, a no ser que hubiese impugnado judicialmente las cuentas o a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

Art.º 44.º Actuación.

La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad, y eficacia, mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostente cargos sociales, en cuyo supuesto, el Presidente acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por La Asamblea General.

TÍTULO V

Del Régimen Jurídico.

Art.º 45.º Vigencia de los Estatutos.

1. Los presentes estatutos una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras serán vinculantes para la Administración, y los miembros de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por La Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 25.2. D. requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Art.º 46.º Ejecutoriedad.

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos.

Art.º 47.º Ejercicio de acciones.

1. Para el ejercicio por los Miembros de la Junta de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo 48 de estos Estatutos.

2. Los Miembros de la Junta no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando ésta ejerce sus facultades de disposición fiduciaria, u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

Art.º 48.º 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. Contra los acuerdos, expresos o tácitos de la Asamblea General, podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Blanca, dentro del plazo de cinco 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 181 y 182 de la TR de la Ley, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, y 29 del Reglamento de Gestión Urbanística o del transcurso del plazo señalado en el apartado anterior para la desestimación presunta.

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

a) Haber votado el socio recurrente contra el acuerdo que se impugne, en el supuesto de haber concurrido, por si 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.

4. 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.

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

Art.º 49.º Responsabilidad de la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación será directamente responsable de la Urbanización completa del Polígono frente a los Órganos Urbanísticos.

El patrimonio del miembro de la Junta, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y en consecuencia, los Miembros de la Junta responden de las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado al coeficiente que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto de patrimonio de cada uno de los miembros.

TÍTULO VI

De la disolución de la Junta de Compensación.

Art.º 50.º Causas de la disolución.

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

A) Por orden judicial o prescripción legal.

B) Cumplimiento del objeto por el cual fue creada.

C) Acuerdo de La Asamblea General, una vez cumplidos sus fines, adoptado por el voto favorable de los socios que representen el 50% del total de cuotas de participación de la Junta de Compensación.

D) Transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose voto de la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico actuante.

E) Resolución firme de la Administración sustituyendo el Sistema de Compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

Art.º 51.º Liquidación.

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

Art.º 52.º Destino del patrimonio común.

El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Junta de Compensación.

Art.º 53.º De la transformación.

En los supuestos B y C del Art.º 50 de estos Estatutos, la Junta de Compensación podrá acordar transformarse en Entidad Urbanística de Conservación. A tal fin La Asamblea General aprobará los Estatutos de la nueva Entidad Urbanística, y su legalización.

Disposición Adicional Primera.-

1.- Dentro del plazo establecido en el requerimiento que, en su caso, practique el Excmo. Ayuntamiento de Blanca a los promotores de la actuación y, en su defecto, dentro de los dos meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Programa de Actuación, se procederá al otorgamiento de la Escritura Pública de constitución, todo ello con arreglo a lo dispuesto en el Art.º 181.1.d) del Decreto 1/2005 que desarrolla el TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- Los promotores de la actuación designarán notario autorizante, lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública; y lo notificarán fehacientemente a los demás socios, con una antelación de diez días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

3.- Los propietarios que no concurran al otorgamiento de la Escritura podrán otorgar Escrituras de adhesión dentro del plazo que al efecto señale la Administración actuante, de conformidad con el Art.º 181.1.e) del Decreto 1/2005 que desarrolla el TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

4.- Una copia autorizada de la escritura de constitución y de las de adhesión, en su caso, se presentará en el Excmo. Ayuntamiento de Blanca, quién adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de treinta días siguientes.

5.- Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Blanca elevará el acuerdo, junto con copia autorizada de la Escritura o Escrituras, a la Comisión de Urbanismo de Blanca, para 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.

Disposición Adicional Segunda.-

En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la Decreto 1/2005 que desarrolla el TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Reglamento de Gestión Urbanística y disposiciones concordantes o supletorias, y en su defecto en la Ley de Sociedades Anónimas.

Bases de Actuación.-**2.- Justificación de la Conveniencia de la Actuación.-**

El desarrollo urbanístico que se plantea tiene por objeto desarrollar el Plan General de Ordenación Urbana de Blanca y, concretamente el ámbito definido por el Plan Parcial "El Rubión".

El Conjunto Residencial que se plantea viene a integrarse en el tejido urbano de la Municipio. Esto sumado a la gran cantidad de habitantes que demandan una oferta de suelo residencial de las características que aquí se plantean en ésta zona, que a su vez está totalmente consolidada tanto por el norte como por el este y oeste, justifica sobradamente la conveniencia de esta Urbanización.

Se da así satisfacción a esta demanda, desarrollando una urbanización que queda totalmente integrada en el tejido urbano, ya en si mismo, rico y

complejo, cumpliendo el objetivo que se plantea para la zona el Plan General, experimentando la vitalidad de su magnífica concepción, proporcionalidad y diseño.

3.- Ámbito Territorial y Sistema de Actuación.-

3.1.- Delimitación del Sector.

La delimitación del Plan Parcial según se refleja en el plano que se adjunta de la figura de Planeamiento linda con: Al Norte, calle Federico García Lorca; al Oeste, calles Jardín del Conde, San Roque y Miguel de Cervantes; por el Sur, Avenida del Río Segura y Jardín de las Cuevas; y por el Este, calle Doctor Ferreres, Centro de Salud de Blanca, Hogar del Jubilado y sede de la Comunidad de Regantes de Blanca.

3.2.- Superficie.

Según la Información Urbanística aportada por el Excmo. Ayuntamiento el ámbito tiene una superficie total de treinta y seis mil ochocientos cuarenta y siete con treinta y ocho metros cuadrados (36.847,38 m²).

3.3.- Sistema de Actuación.-

El sistema de actuación elegido es el de Compensación que tiene como finalidad establecer los mecanismos de compensación para asegurar en el Sector el cumplimiento del mandato legal de la justa distribución de beneficios y cargas en el proceso completo de ejecución del mismo, todo ello siguiendo lo preceptuado en los artículos 180 y siguientes de la LSRM.

El Proyecto de Reparcelación tendrá por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en el Sector, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas, teniendo en cuenta los criterios marcados por el artículo 175.2 y siguientes de la LSRM, asumiendo la Junta de Compensación a constituir el papel de Urbanizador.

4.- Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el Art.º 160 de la LSRM.

Se adjunta estudio económico en el que se detallan todas las partidas de urbanización y el coste de las mismas según estimaciones, sin perjuicio de los costes reales en los que se incurra en la ejecución del ámbito.

Gastos de urbanización y distribución de inversiones.**Costes previsibles de Urbanización:****PRESUPUESTO ESTIMATIVO**

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio (€)	Importe (€)
1		MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y DEMOLICIONES			
1.1	m ²	Movimiento de tierras consistente en desmonte en tierra para apertura de caja de firme en viales y zonas ajardinadas, incluso transporte de los productos de la excavación a vertedero o lugar de empleo y terraplén en formación de explanada de vial con suelo seleccionado (P.G.-3) incluso extensión, regado, compactación en tongadas de 30 cm hasta un grado mínimo de compactación del 98% PM, rasanteo y refino. Incluso p.p. de desbroce y pequeñas demoliciones.	17.000,00	10,00	170.000,00
2		RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES			
2.1	m	Red de saneamiento y pluviales consistente en colector enterrado de hormigón armado, PVC o PEAD de sección circular, de diámetro hasta 800 mm, con unión por enchufe-campana. Colocado en zanja, sobre una cama de arena de río de 10 cm debidamente retacada y nivelada relleno lateralmente y superiormente hasta 10 cm por encima de la generatriz con la misma arena, incluso relleno de zanja con zahorra artificial compactada 95% PM en capas de 30 cm, incluso parte proporcional de pozos de registro, imbornales, sumideros, acometidas domiciliarias y entronques.	950,00	150,00	142.500,00
3		RED DE AGUA POTABLE			
3.1	m	Red de agua potable consistente en conducción enterrada de PEAD o FD de sección circular, de diámetro hasta 200 mm, con unión soldada o por enchufe-campana. Colocado en zanja, sobre una cama de arena de río de 10 cm debidamente retacada y nivelada relleno lateralmente y superiormente hasta 10 cm por encima de la generatriz con la misma arena, incluso relleno de zanja con zahorra artificial compactada 95% PM en capas de 30 cm, incluso parte proporcional de válvulas, codos, tes, ventosas y demás piezas especiales, pozos de registro, acometidas domiciliarias y entronques. Incluida desinfección y puesta en marcha.	1.100,00	90,00	99.000,00
4		CENTROS DE TRANSFORMACIÓN			
4.1	ud	Centro de seccionamiento y transformación para una potencia de hasta 630 KVA., formado por caseta de hormigón prefabricada, monobloque, totalmente estanca, cabinas metálicas homologadas, equipadas con seccionadores de línea, de puesta a tierra, interruptor combinado con fusibles, transformadores de tensión e intensidad, indicadores de tensión, embarrado, transformador encapsulado en resina epoxi, cableado de interconexión, con cable de aluminio 15/20 kV., terminales, accesorios, transporte montaje y conexionado.	2,00	30.000,00	60.000,00
5		ELECTRIFICACIÓN EN MEDIA TENSIÓN			
5.1	m	Red eléctrica de media tensión enterrada bajo acera y con cruces de calzada, realizada con cables conductores de 3(1x240)Al. 12/20 kV., con aislamiento de dieléctrico seco, formados por: conductor de aluminio compacto de sección circular, pantalla sobre el conductor de mezcla semiconductor, aislamiento de etileno-propileno (EPR), pantalla sobre el aislamiento de mezcla semiconductor pelable no metálica asociada a una corona de alambre y contraespira de cobre y cubierta termoplástica a base de poliolefina, en instalación subterránea bajo acera, en zanja de 60 cm. de ancho y 100 cm. de profundidad, incluyendo excavación de zanja, asiento con 10 cm. de arena de río, montaje de cables conductores, relleno con una capa de 25 cm. de arena de río, instalación de placa cubrecables para protección mecánica, relleno con zahorra artificial apisonada con medios manuales en tongadas de 10 cm., colocación de cinta de señalización, sin incluir la reposición de acera, incluso suministro y montaje de cables conductores, con parte	220,00	45,00	9.900,00
6		ELECTRIFICACIÓN EN BAJA TENSIÓN			
6.1	m	Línea de distribución en baja tensión, desde Centro de Transformación de la Cía. hasta abonados, enterrada bajo acera y con cruces de calzada, realizada con cables conductores de 3x240+1x150 mm ² Al. RV 0,6/1 kV., formada por: conductor de aluminio con aislamiento en polietileno reticulado y cubierta de PVC, en instalación subterránea bajo acera, en zanja de dimensiones mínimas 45 cm. de ancho y 70 cm. de profundidad, incluyendo excavación de zanja, asiento con 10 cm. de arena de río, montaje de cables conductores, relleno con una capa de 15 cm. de arena de río, instalación de placa cubrecables para protección mecánica, relleno con tierra procedente de la excavación de 25 cm. de espesor, apisonada con medios manuales, colocación de cinta de señalización, sin reposición de acera; incluso suministro y montaje de cables conductores, con parte proporcional de empalmes para cable, retirada y transporte a vertedero de los productos sobrantes de la excavación, y pruebas de rigidez dieléctrica, instalada, transporte, montaje y conexionado. Incluso p.p. de CGP.	1.250,00	25,00	31.250,00
7		ALUMBRADO PÚBLICO			
7.1	ud	Luminaria cerrada de fundición de aluminio, con reflector facetado de aluminio ajustable que dirige el haz de luz con exactitud, tres ángulos de inclinación en horizontal y en vertical para instalación óptima al poste, posibilidad de montaje en poste o en entrada lateral, alojamiento del equipo eléctrico separado del sistema óptico con apertura que interrumpe el circuito eléctrico, cierre de vidrio, grado de protección IP66 clase II, con lámpara de vapor de sodio alta presión de hasta 250 W. Instalado, incluido montaje y conexionado. Instalada en columna de hasta 12 m de altura, compuesta por los siguientes elementos: columna troncocónica de chapa de acero galvanizado según normativa existente, provista de caja de conexión y protección, conductor interior para 0,6/1 kV, pica de tierra, arqueta de paso y derivación de 0,40 cm. de ancho, 0,40 de largo y 0,60 cm. de profundidad, provista de cerco y tapa de hierro fundido, cimentación realizada con hormigón H-150 y pernos de anclaje, montado y conexionado. Incluso p.p. de línea de alimentación para alumbrado público.	60,00	1.000,00	60.000,00
8		JARDINERÍA Y RED DE RIEGO			
8.1	m ²	Adecuación de área para jardines, incluyendo explanación, pavimentación, plantación de especies vegetales y red de riego.	7.500,00	25,00	187.500,00
9		TELEFONÍA			
9.1	m	Canalización telefónica en zanja bajo acera o calzada, de 0,65x0,86 m. para hasta 8 conductos, en base 4, de PVC de 110 mm. de diámetro y tritubos de Ono, embebidos en prisma de hormigón HM-20 de central de 8 cm. de recubrimiento superior e inferior y 10 cm. lateralmente, incluso excavación de tierras a máquina en terrenos flojos, tubos, soportes distanciadores cada 70 cm, hormigón y relleno de la capa superior con zahorra artificial, en tongadas <25 cm., compactada al 95% del P.M., ejecutado según normas de Telefónica y Ono y pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra. (Sin rotura, ni reposición de acera). Incluso parte proporcional de arquetas.	1.000,00	65,00	65.000,00
10		PAVIMENTACIONES Y SEÑALIZACIÓN			
10.1	m ²	Pavimentación de viales con capas de subbase y base de firme con zahorra artificial compactada hasta 100% PM con espesor mínimo 40 cm y mezclas bituminosas en caliente en calzadas, espesor mínimo 10 cm, y bordillos y adoquín sobre solera de hormigón en aceras.	9.700,00	30,00	291.000,00
11		CONEXIÓN CON REDES GENERALES DE SANEAMIENTO			
11.1	ud	Conexión de las redes de saneamiento del sector con las infraestructuras de saneamiento existentes en el municipio de Blanca, según informe de la empresa municipal de aguas.	1,00	1.000,00	1.000,00
12		CONEXIÓN CON REDES GENERALES DE AGUA POTABLE			
12.1	ud	Conexión de las redes de agua potable del sector con las infraestructuras generales de agua potable existentes en el municipio de Blanca, según informe de la empresa municipal de aguas.	1,00	1.000,00	1.000,00
13		CONEXIÓN CON LAS LÍNEAS ELÉCTRICAS EXISTENTES			
13.1	ud	Conexión de las redes eléctricas del sector con las infraestructuras eléctricas existentes en el municipio de Blanca, según informe de Iberdrola.	1,00	1.750,00	1.750,00
14		CONEXIÓN CON LAS LÍNEAS TELEFÓNICAS EXISTENTES			
14.1	ud	Conexión de las redes de telecomunicaciones del sector con las infraestructuras de telecomunicaciones existentes en el municipio de Blanca, según informe de Telefónica.	1,00	900,00	900,00

Resumen

CAPÍTULO		IMPORTE TOTAL (€)
1	MVTO. TIERRAS Y DEMOLICIONES	170.000,00
2	RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES	142.500,00
3	RED DE AGUA POTABLE	99.000,00
4	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	60.000,00
5	ELECTRIFICACIÓN EN MEDIA TENSIÓN	9.900,00
6	ELECTRIFICACIÓN EN BAJA TENSIÓN	31.250,00
7	ALUMBRADO PÚBLICO	60.000,00
8	JARDINERÍA Y RED DE RIEGO	187.500,00
9	TELEFONÍA	65.000,00
10	PAVIMENTACIONES Y SEÑALIZACIÓN	291.000,00
	EJECUCIÓN MATERIAL	1.116.150,00
	GATOS GENERALES (14%)	156.261,00
	BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	66.969,00
	TOTAL	1.339.380,00
	IVA (16%)	214.300,80
	PRES. GLOBAL URBANIZ. INTERIOR	1.553.680,81
11	CONEXIÓN CON REDES GENERALES DE SANEAMIENTO	1.000,00
12	CONEXIÓN CON REDES GENERALES DE AGUA POTABLE	1.000,00
13	CONEXIÓN CON REDES LÍNEAS ELÉCTRICAS	1.750,00
14	CONEXIÓN CON REDES LÍNEAS TELEFÓNICAS	900,00
	EJECUCIÓN MATERIAL	4.650,00
	GATOS GENERALES (14%)	651,00
	BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	279,00
	TOTAL	5.580,00
	IVA (16%)	892,80
	PRESUPUESTO GLOBAL SG	6.472,81
	TOTAL	1.560.153,62

Según esto:

El coste de las infraestructuras de la urbanización se estima, de acuerdo con la valoración que se ofrece en el presente documento, en 1.553.680,81 €.

El coste de conexión, desvío, ejecución y/o ampliación de infraestructuras generales se estima en 6.472,81 €.

El coste de redacción de proyectos, tramitaciones y direcciones técnicas se estima en 77.000,00 €.

El coste de notaría y registro se estima en 12.000,00 €.

Por tanto, el coste total, excluidas indemnizaciones, se estima en 1.649.153,62 €.

Indemnizaciones:

A día de hoy existen varias fincas en plena producción de cítricos y agrios, así como tres construcciones afectadas por la reparcelación. Se calcula como partida destinada a indemnizaciones la cantidad de sesenta mil euros (60.000 €), todo ello sin perjuicio de, posteriormente, en el Proyecto de Reparcelación, introducir valoraciones, informes y posibles recursos a las mismas, fijándose en dicho instrumento de gestión finalmente la cantidad total destinadas a las mismas.

Programa de Trabajo y Plazos de Ejecución:

El programa de trabajo para la ejecución de la totalidad de las obras de Urbanización cuyo plazo de ejecución previsto para la totalidad de la urbanización del ámbito es de dos años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Esta aprobación definitiva del proyecto de urbanización y posterior ejecución de las obras de urbanización se realizarán como último paso de unos trámites administrativos que seguirán el siguiente orden:

Proyecto de Estatutos y Programa de Actuación.-

1. Presentación ante el Excmo. Ayuntamiento de Blanca del Proyecto de Estatutos y Programa de Actuación para su tramitación y aprobación inicial.

2. Periodo de Información Pública, alegaciones y plazo para la adhesión a la Junta de aquellos propietarios no promotores de la actuación.

3. Aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Programa de Actuación por el Excmo. Ayuntamiento de Blanca, señalando los cambios, tras alegaciones, respecto lo aprobado inicialmente, notificación a los propietarios y publicación en el B.O.R.M.

Constitución de la Junta de Compensación.-

4. Otorgamiento de Escritura Pública de Constitución de Junta de Compensación antes de dos meses desde la publicación de la aprobación definitiva de Estatutos y Programa de Actuación.

Proyecto de Reparcelación.-

5. Redacción del Proyecto de Reparcelación. Informes Técnicos y Jurídicos.

6. Aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación por parte de la Junta de Compensación y Presentación al Excmo. Ayuntamiento para su exposición pública y tramitación.

7. Periodo de información pública del Proyecto de Reparcelación durante el plazo mínimo de veinte días mediante anuncio en el B.O.R.M. y en dos periódicos de la Región y notificación personal.

8. Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por parte del Ayuntamiento.

Proyecto de Urbanización.-

9. Elaboración del Proyecto de Urbanización. Informes Técnicos.

10. Presentación al Excmo. Ayuntamiento para la tramitación y aprobación inicial del Proyecto de Urbanización.

11. Periodo de veinte días de información pública del Proyecto de Urbanización mediante anuncio en el B.O.R.M. y publicación en dos diarios de mayor difusión regional.

12. Notificación del acuerdo a los propietarios otorgando un plazo de quince días para la presentación de alegaciones.

13. Informe de alegaciones presentadas.

14. Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y publicación en el B.O.R.M. con la consiguiente notificación a los interesados que consten en el Expediente, así como a la Dirección General competente en materia de urbanismo para su conocimiento y efectos.

Obras de Urbanización.-

15. Comienzo de las obras de Urbanización.

Garantías que aseguran la ejecución de la actuación.

La ejecución del Plan parcial se llevará a efecto por el Sistema de Compensación, recogido como sistema de iniciativa privada dentro de la Sección Segunda, Capítulo III, Título V del TRLSRM, artículo 180:

“Artículo 180. Sistema de Compensación.

1. El Sistema de Compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios que representen al menos el 50% de la superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público, en su caso.

2. En el Sistema de Compensación los citados propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, en cuyos órganos plenarios y de dirección estará representado el Ayuntamiento.”

Así pues, y conforme a lo preceptuado, los propietarios, como propietarias mayoritarias de los terrenos incluidos en el Plan Parcial, asumirán la función de "urbanizador" con todas las obligaciones que le son inherentes.

La ejecución de las obras de urbanización del Plan Parcial queda garantizada con la afección real que recaerá sobre las fincas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, por su importe alícuota correspondiente. Asumiendo el compromiso de garantizar los servicios urbanísticos según se establece en el artículo 211 del TRLSRM, en la forma que la Administración actuante estime, quedando las parcelas afectas a los gastos de urbanización con independencia de las transmisiones que pudieran llevarse a cabo.

El urbanizador deberá de ultimar el proceso de urbanización antes de iniciarse el proceso edificatorio.

No obstante, se admitirá el proceso simultáneo de urbanización y edificación, en cuyo caso el titular de la finca sobre la que se solicite licencia, deberá garantizar el total importe de los servicios urbanísticos necesarios para que la finca adquiera la condición de solar, debiendo comprometerse a no utilizar la edificación hasta que esté concluida la urbanización, e incorporar esta condición en las transmisiones de dominio que pueda realizar (Arts. 162.3 y 211 del TRLSRM).

Cuantificación del Aval correspondiente al 10% de gastos de urbanización (Art.º 172.2. f).

Los propietarias proindiviso de la mayoría de la totalidad de los terrenos incluidos en el Plan Parcial y promotores del mismo, se comprometen a la prestación del aval o fianza previstos en cuantía del 10% de los gastos de urbanización, conforme a lo que establece el Art.º 162 del TRLSRM, cuyo compromiso de presentación se asume en este documento, según el Art.º 172.2 f), siendo la cantidad de dicho aval la del 10% del presupuesto indicado en el Plan Parcial para las obras de urbanización más las cantidades indicadas de honorarios y otros gastos, I.V.A. incluido, siendo por tanto la cuantía del aval la de ciento sesenta mil novecientos quince euros con treinta y seis céntimos de euro (164.915,36 €). Dicho aval se presentará tras la aprobación definitiva del Programa de Actuación.

Otros compromisos.

Se atribuye la condición de urbanizador a las los propietarios con los efectos que establece el Art.º 174 y concordantes, respondiendo del total cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, obligación que se transmitirá en caso de transmisión de la titularidad de las fincas del Plan Parcial.

Los propietarios, asumen el compromiso de cesión del 10% de aprovechamiento libre de gastos de urbanización del Plan Parcial (Art.º 80 d.) que será propuesto a la Administración en forma y tiempo, conforme a lo dispuesto en la mencionada Ley Autonómica. El aprovechamiento de la Unidad de Actuación es de 22.108,43 m² t edificables, por lo que el aprovechamiento total libre de gastos de urbanización a ceder al Ayuntamiento de Blanca ascenderá a un total de 2.210,84 m² edificables, o su equivalente en el caso de que se proceda a homogeneizar las diferencias topológicas en el Proyecto de Reparcelación, instrumento en el que se concrete la ubicación real de dicho aprovechamiento. La transmisión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos

de cesión obligatoria tendrá lugar por Ministerio de ley en virtud de acuerdo aprobatorio del proyecto de Reparcelación.

Asimismo, los propietarios, asumen el compromiso de cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones, en pleno dominio y libres de cargas. Igualmente, la cesión tendrá lugar por ministerio de ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.

El titular de la finca sobre la que se solicite licencia deberá garantizar el total importe de los servicios urbanísticos necesarios para que la finca adquiera la condición de solar, debiendo comprometerse a no utilizar la edificación hasta que esté concluida la urbanización e incorporar esta condición a las transmisiones de dominio que pueda realizar. En el caso de que alguno de los promotores de la actuación pretenda iniciar la venta de parcelas antes de ultimar la urbanización del Plan Parcial, que garantice a los adquirentes de dichas parcelas las cantidades a cuenta hasta el momento en que se ultime la dotación de servicios urbanísticos y su entorno.

La Administración repercutirá en la cuantía que corresponda sobre los propietarios que resulten beneficiados, los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, en su caso.