

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

### **12327 Aprobación definitiva del proyecto de Estatutos y Bases del sector 7-R de Tercia. Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.**

Por acuerdo de la Sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno Local, celebrada el día 19 de junio de 2009, se acordó la aprobación definitiva del proyecto de estatutos y bases del sector 7-R de Tercia, Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, seguido bajo el número ESTAT 02/09, en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra los anteriores acuerdos que ponen fin a la vía administrativa, podrá interponer Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dictó el acto, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la presente notificación, según disponen los artículos 116 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común, y contra la resolución expresa o tacita del mismo podrá interponer en su momento el oportuno recurso contencioso-administrativo. También podrá interponer recurso contencioso-administrativo directamente, contra los presentes acuerdos, en el plazo de dos meses, a contar igualmente desde el día siguiente al de la presente notificación, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de la Región de Murcia, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen conveniente en Derecho.

El presente anuncio servirá de notificación a aquellos interesados desconocidos o cuyo paradero se ignore y a los que, no se hubiere podido practicar, conforme a lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común

En el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto del articulado del proyecto de estatutos y bases del Sector 7-R de Tercia, Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.

El expediente se encuentra de manifiesto en la Gerencia de Urbanismo, sita en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca a 6 de julio de 2009.—El Tte. de Alcalde de Urbanismo y Desarrollo Sostenible, Francisco José García García.

#### **BASES DE ACTUACIÓN PARA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL SECTOR S7-R TERCIA DEL PGMO DE LORCA.**

**Art. 1.- La Junta de Compensación se registrá por las siguientes Bases de Actuación:**

##### **I. Disposiciones Generales.**

###### **Base 1.<sup>a</sup>- Objeto.**

La actuación urbanística de la zona que abarca la Unidad de Actuación del Sector S7-R Tercia del PGMO de Lorca, se ejecutará mediante el sistema de compensación regulado en el Título V, Capítulo III, Sección Segunda, Subsección

2.ª de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia 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 2.ª- Sujetos interesados.**

1. Aprobados con carácter definitivo los presentes Programas de Actuación y los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, conforme al citado Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia y el Reglamento de Gestión Urbanística, estará constituida con efectos desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, del Excmo. Ayuntamiento de Puerto Lumbreras.

2. Formarán parte de la Entidad los propietarios promotores, los que se incorporen, en forma reglamentaria a la Junta, conforme el artículo 181 de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia, 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.

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 2.1 y 2.2. del Programa de Actuación se relacionan los propietarios promotores de los mismos, con indicación de sus domicilios y de los datos registrales de sus propiedades incluidas en la Unidad de Actuación.

5. En el apartado 2.3 del Programa de Actuación se relacionan aquellos otros titulares que constan en el catastro y que todavía no han promovido los presentes Programas.

**Base 3.ª - Actuaciones que comprende.**

La actuación por compensación comprenderá:

a) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados serán adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación entre los socios de aquella proporcionalmente a la cuota que les corresponda

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 177-1 a) de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia y en los artículos 179 y 180 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) El costeamiento de las obras de urbanización y demás gastos inherentes consignados en el plan 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 Ley del Suelo, Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia y el Reglamento de Gestión Urbanística entre los propietarios y demás interesados en proporción a sus participaciones respectivas.

**Base 4.ª - 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 el art. 214 de la Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia, 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 5.<sup>a</sup> - 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; renunciándose en consecuencia, al criterio del valor urbanístico, para valorar las fincas aportadas, por considerarse suficientemente equitativo el de la proporcionalidad en función de las superficies aportadas y para facilitar y simplificar la distribución de beneficios y cargas y, en definitiva, la gestión urbanística de la Unidad de Actuación.

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, que se ajustará debidamente en el Proyecto de Reparcelación, siendo éste el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes, por ser uniforme el aprovechamiento urbanístico de toda la Unidad de Actuación.

### **Base 6.<sup>a</sup> - 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 de la Legislación de Expropiación Forzosa, 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 7.<sup>a</sup> - Criterios de Valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse, así como cese de actividad, gastos de traslado y derechos de realojo y retorno en caso de que fueran procedentes.**

1. Las edificaciones, obras, 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 la Expropiación Forzosa, y su importe se satisfará con cargo al Proyecto, como gasto de urbanización, siendo compensadas con los costes de urbanización.

2. Igualmente se hará con las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como satisfacer los derechos de realojo y retorno cuando sean procedentes.

**III. Ejecución de las obras de urbanización.**

**Base 8.<sup>a</sup> - 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 Proyecto de Urbanización que se apruebe en desarrollo y ejecución de la UA.

2. No obstante, cuando lo soliciten propietarios que representen el 60% de las cuotas de participación, la contratación de dichas obras se efectuarán mediante licitación pública.

3. 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 9.<sup>a</sup>- Costeamiento de la urbanización.-**

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

2. Se estimarán como costes de urbanización los que establece el artículo 160 de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia, 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 incluidas en el proyecto de obras de Infraestructuras Básicas y urbanización en proporción a sus cuotas de participación.

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad recogerá tanto en la Cuenta de Liquidación Provisional como en las cédulas de las parcelas resultantes la obligación de soportar el coste de financiación por el índice expresado que se multiplicará por la superficie edificable de cada finca resultante.

7. La Junta de Compensación exigirá, conforme al art. 160.2 de la Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, 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 10.<sup>a</sup>- 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 11.<sup>a</sup> - 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.

2. Las cuotas de participación correspondientes a cada una de las fincas de la Unidad de gestión 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 12.ª- Nota marginal de afección.**

Una vez que estén adheridos o expropiados todos los propietarios a la Junta de Compensación, ésta solicitará del Registro de la Propiedad correspondiente nota marginal de afección de todas las parcelas que forman parte de la Unidad de Actuación, conforme al artículo 181.3 de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia.

#### **Base 13.ª - 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 formará y aprobará por ésta el correspondiente Proyecto de Reparcelación, que se presentará al Ayuntamiento antes de 6 meses, desde la constitución de la Junta, para su tramitación, conforme al artículo 182.1 de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia.

2. En el Proyecto de Reparcelación se tendrá en cuenta, como criterio para efectuar la adjudicación de las fincas resultantes, el del aprovechamiento de la zona de actuación, que por ser uniforme para toda la superficie de ésta, se determinará en función de las respectivas cuotas de participación inicial de cada propietario, debiendo procurarse, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

3. 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.

4. Los titulares de cuotas de participación que no alcancen 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.

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

#### **Base 14.ª - 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 tres 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 conveniente para compensarlos.

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 181.3 de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia. 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 fehacientemente al interesado, concediéndole un plazo de un mes, 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 persecución 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 181.3 de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia y 181 y concordantes del Reglamento de Gestión.

#### **Base 15.ª**

De conformidad con los artículos 160.4 de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia, 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 la UA y supongan un beneficio para la Unidad de Actuación.

#### **Base 16.ª - Extinción.**

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

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD  
DE ACTUACIÓN DEL SECTOR S7-R TERCIA DEL PGM DE LORCA**Capítulo primero****Denominación, objeto y duración****Art. 1.º- Denominación.**

La Junta de compensación se denominará "Entidad Urbanística de Compensación de la Unidad de Actuación del Sector S7-R Tercia del PGM de Lorca".

**Art. 2.º- 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.º- 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 Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

**Art. 4.º- Domicilio.**

1. Será el situado en Lorca (Murcia), Camino de Cartagena de Tercia.

2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a los Órganos Urbanísticos competentes.

**Art. 5.º- Objeto y fines.**

1. La Entidad tendrá por objeto la actuación por compensación en el ámbito 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, a salvo los pactos que entre ellos puedan darse, 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 Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia 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 Lorca la expropiación forzosa de terrenos en los supuestos contemplados por los artículos 181.1 e) y 181.3 de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia, 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 Lorca, 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 181.3 de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia, 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 Lorca 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) Redactar el Proyecto de Urbanización

N) 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 Lorca, 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 aquélla proporcionalmente a la cuota que les corresponda.

#### **Art. 6.º- Capacidad.**

1. La Junta de Compensación tendrá personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo, en Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia, 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. 181-3 de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia.

**Art. 7.º- Tutela.**

1. La Junta de Compensación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Lorca, 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 el Proyecto de Reparcelación.

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.

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.º- Zona de actuación.**

Está constituida por todo el territorio que abarca el Sector S7-R delimitado en la aprobación definitiva del PGMO de Lorca, en un área perteneciente a la pedanía de Tercia.

El ámbito objeto de ordenación se localiza en el borde sureste del núcleo urbano (Sector RP-NT) de la pedanía de Tercia del término municipal de LORCA. Se trata de un área que cuenta, según la ficha correspondiente del PGMO, con una total superficie de 13886.00 m<sup>2</sup>, que completa el perímetro del núcleo existente a modo de "ensanche", incrementando su frente al Camino de Cartagena, que constituye la arteria principal de comunicación de la pedanía, tanto a nivel interno de la misma, como de esta con su entorno territorial.

Su perímetro es irregular, sin embargo, su desarrollo supondrá la regularización de las fronteras del borde sureste del núcleo urbano. Su relieve topográfico no presenta sensibles desniveles. Su perímetro y topografía, unido

a su escasa entidad superficial, han sido por todo ello, determinantes en la propuesta de trama urbana sobre la que se desarrolla la ordenación urbanística propuesta, que se integra claramente en la existente.

**Art. 9.º- Duración.**

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

**Capítulo segundo**

**Asociados**

**Art. 10.º- 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 181.1 de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia.

c) El representante del Ayuntamiento de Lorca.

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. En cualquier caso, los propietarios incorporados a la Junta habrán de aportar, en el plazo de 1 mes desde su solicitud de incorporación, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad y deberán declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de la naturaleza, nombre y domicilio de los titulares de los derechos.

2. 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.

3. En situaciones de cotitularidad de una finca o derecho se tendrá que elegir entre los cotitulares un representante para que ejercite los derechos inherentes a la propiedad. Los derechos reales limitativos del dominio sobre las fincas incluidas en el ámbito de actuación recaerán sobre los propietarios de las fincas sobre los que estén constituidos, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el beneficio económico que se derive del mismo.

4. En fincas cuya titularidad corresponda a personas jurídicas, ostentará la representación la persona que tenga otorgado poder suficiente para ese acto.

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 el Consejo Rector, 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 Lorca 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 181 de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia, 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) Derecho a obtener información puntual y detallada de la actuación de la Junta de Compensación y sus órganos rectores.

g) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición de los terrenos de su propiedad o sus respectivas cuotas, quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación.

h) 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 1 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 181.1.a) de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia.

c) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector 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 el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada socio, en función de su cuota de participación.

f) Abonar las cantidades que les correspondan para satisfacer por el importe de las obras de urbanización y demás gastos de la actuación en los términos establecidos por el artículo 160 de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia; 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 el Consejo Rector, 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 Lorca.

i) Designar, en los supuestos de copropiedad o comunidad, una persona que represente a los cotitulares o comuneros 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.

### **Capítulo tercero**

#### **Gobierno de la Junta de Compensación**

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

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

1. Asamblea General.
2. Consejo Rector.
3. Presidente.
4. 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 el Consejo Rector, 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, el Consejo Rector, 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, 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 el Consejo Rector 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.

b) Adjudicación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

c) Aprobación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización previamente a su presentación al Excmo. Ayuntamiento de Lorca, para su aprobación definitiva.

d) Nombramiento y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad.

e) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, a reserva de la aprobación por el órgano urbanístico competente.

f) Aprobación de los presupuestos de los cargos e inversiones.

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

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

i) Adjudicación de las obras de urbanización y ejecución por gestión privada de las obras de urbanización.

j) Incorporación de empresas urbanizadoras.

k) Edificación de los solares resultantes.

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

m) Propuesta de disolución de la Junta de Compensación.

n) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad.

**Art. 17.- Consejo Rector.**

1. El Consejo Rector, 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. El Consejo Rector 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 mínimo de tres al incorporarse al Consejo Rector el representante designado por la empresa Urbanizadora incorporada a la Junta de Compensación.

3. Los miembros electivos del Consejo Rector 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 del primer Consejo Rector serán designados en la escritura de constitución de la Junta de compensación, con indicación de los cargos específicos que deban ostentar en aquélla y con los requisitos del apartado 3 anterior.

5. Corresponden al Consejo Rector 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.

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

6. Los cargos del Consejo Rector 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 refiriere a miembro 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 miembros elegidos, con simultánea designación de los sustituidos.

10. El Consejo Rector 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 constituido el Consejo Rector en primera convocatoria cuando concurren a la reunión, presentes o representados al menos tres de sus miembros.

12. Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector, 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 del Consejo Rector 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 del Consejo Rector, 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 del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

d) En la forma que el Consejo Rector 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.

e) Ejecutar y hacer cumplir los cuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

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 al Consejo Rector en la primera reunión que celebre.

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

3. En casos de ausencia o enfermedad el Presidente será sustituido por el miembro del Consejo Rector de mayor edad, excluido el que actúe como Secretario.

#### **Art. 19.- Secretario.**

1. Actuará de Secretario de la Asamblea y del Consejo Rector 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 del Consejo Rector, 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 del Consejo Rector se le confíe expresamente por el Presidente a otro de los miembros nombrados del mismo.

3. En caso de urgencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro del Consejo Rector de menor edad excluido el Presidente. Actuará también la función de Tesorero.

### **Capítulo cuarto**

#### **Convocatoria y régimen 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 diez 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 concurran 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. El Consejo Rector quedará válidamente constituido 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 de los órganos colegiados se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, 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 la mayoría de los socios que representen, a su vez, más del 50% del total de cuotas de participación, para 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.
- g) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

**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 175.2.a) de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia 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 ejercerán sus facultades de asociados según lo previsto en el artículo 12 de estos Estatutos.

**Art. 26.- Actuación del Consejo Rector.**

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

## Capítulo quinto

### Régimen Económico

#### 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 160 de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia, 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. El Consejo Rector, 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 del Consejo Rector 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, el Consejo Rector 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, el Consejo Rector procederá contra el socio moroso por vía de apremio administrativo, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento de Lorca, 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 del Consejo Rector, 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 el Consejo Rector, 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 un Gerente será retribuido, en la cuantía que determine el Consejo Rector, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

### **Capítulo sexto**

#### **Actas y contabilidad**

#### **Art. 30.- Actas.**

1. Los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector se transcribirán 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 un Gerente, en cuyo supuesto corresponderá a éste, bajo la inspección del Secretario o del miembro del Consejo Rector, designado para la custodia de fondos, y en todo caso, del Presidente.

**Capítulo séptimo****Régimen jurídico****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 el Consejo Rector, 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 de la Asamblea General, podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Lorca, dentro del plazo de un mes de la adopción del acuerdo por los socios presentes a la Asamblea, y dentro del plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo por los socios ausentes a la misma, conforme a lo dispuesto en los artículos 181-2 de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia, y 29 del Reglamento de Gestión Urbanística o del transcurso del plazo señalado en el artículo 115 de la LRJAPyPAC para el resto de los acuerdos.

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 4º del artículo 28 de estos Estatutos.

5. 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.

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

### **Capítulo octavo**

#### **Disolución y liquidación**

##### **Art. 33.- Disolución.**

1. La disolución de esta Entidad Urbanística colaboradora se producirá por el cumplimiento de los fines para el que fue creada la Junta 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, conforme dispone el art. 181-4 de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia.

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, el Consejo Rector 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. Dentro del plazo establecido en el requerimiento que, en su caso, practique el Ayuntamiento de Lorca a los promotores de la actuación, y, en su defecto, dentro de los dos meses siguientes a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de los Programas de Actuación y de los Estatutos de la Junta de Compensación, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución con arreglo a lo dispuesto en el artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 181-1 d) de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia .

A partir de la publicación, los propietarios que no deseen formar parte de la Junta, podrán sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la misma.

2. Los promotores de la actuación designarán Notario autorizante, lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública, y lo notificarán a los demás socios no excluidos, con una antelación de ocho días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

3. Los propietarios que no concurren al otorgamiento de la escritura de constitución se consideran excluidos, quedando sujetos sus bienes y derechos a la expropiación, salvo que realicen su incorporación posteriormente en documento notarial de adhesión dentro del plazo de un mes a partir de la notificación de la constitución formal de la Junta, de conformidad con el artículo 180-1 e) de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia.

4. 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.

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

C) Personas designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.

D) Acuerdo de constitución.

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

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

6. Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Lorca 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.

7. Una vez inscrita la Junta de compensación, en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras lo notificará al Presidente de aquélla y el Ayuntamiento de Lorca.

**Disposición adicional segunda.**

En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la Ley del Suelo, en Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, 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.