PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

9J3589784

02/2009

NOTARÍA DE D. CARLOS ALBURQUERQUE LLORENS - CÓRDOBA -

26.02.09
4349

421
19/06

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL CONSEJO RECTOR DE LA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- 2 MAR. 2009

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO

TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 DEL PLAN PARCIAL ALA – 1 "ALAMILLO" DEL PGOU DE CÓRDOBA

PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.ALA 1.4 (ALAMILLO) DELPLAN PARCIAL PP.ALA-1 ALAMILLO DEL PLAN DE SECTORIZACION PS-P. PO6.EL ALAMILLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CORDOBA.

TITULO I.: DENOMINACION, CARACTERISTICAS , FINES Y NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMPENSACION.
TITULO II.: SOCIOS Y CONSTITUCION DE LA JUNTA.
TITULO III: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.
TITULO IV: ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION.
TITULO V: APORTACIONES Y MEDIOS ECONOMICOS .
TITULO VI: RECURSOS ADMINISTRATIVOS CONTRA LOS ACUERDOS DE LA JUNTA.
TITULO VII: DISOLUCION Y LIQUIDACION.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL CONSEJO RECTOR DE LA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
- 2 MAR
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

NOTARÍA DE D. CARLOS ALBURQUERQUE LLORENS - CÓRDOBA - NIHIL PRIUS FIDE - PROTOCOLO

0,15 €

9J3589783

02/2009

PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.ALA-1.4 DEL PLAN PARCIAL PP-ALA-1 DEL PLAN DE SECTORIZACION PS-P.PO6 EL ALAMILLO DE CÓRDOBA"

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL CONSEJO RECTOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- 2 MAR. 2009

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

TITULO I.
DENOMINACION, CARACTERISTICAS , FINES Y NORMATIVA.

Artículo 1. Denominación..

1.- Para la ejecución del planeamiento previsto en la unidad de ejecución única UE.ALA 1.4 Alamillo del Plan Parcial PP ALA-1 Alamillo, previsto en el Plan de Sectorización PS-P.PO6 EL ALAMILLO de Córdoba se constituye la denominada **JUNTA DE COMPENSACION EL ALAMILLO** , con personalidad jurídica propia, naturaleza administrativa y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus objetivos y fines.

2.- La Junta de Compensación se regirá con carácter imperativo por lo establecido en los preceptos de la Ley Autonómica 7/02 de 17 de Diciembre, sobre Ordenación Urbanística de Andalucía, en lo sucesivo L.O.U.A., en el Reglamentos de Gestión Urbanística y por lo dispuesto en los presentes Estatutos y Bases de Actuación; y con carácter supletorio , por la Ley de Sociedades Anónimas.

Artículo 2. Domicilio.

1.- El domicilio de la Junta de Compensación a efectos de notificaciones se establece en la parcela 43-b urbanización el alamillo. 14710, Villarrubia, CÓRDOBA.

2.- Por acuerdo de La Asamblea General, este domicilio podrá ser trasladado dentro del término municipal, dando cuenta al Ayuntamiento de Córdoba y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3. Objeto y Fines.

1.- La Junta tiene por objeto la reparcelación y urbanización de los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución UE AL 1.4 (Alamillo) que desarrolla las determinaciones del Plan Parcial PP ALA-1 Alamillo previsto en el Plan de Sectorización PS-P.PO6 El Alamillo.

Para el cumplimiento de su objetivo corresponde a la Junta:

1.- Redactar, y en su caso, impulsar los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, de conformidad con lo establecido en la L.O.U.A, Reglamento de Gestión Urbanística, en estos Estatutos y Bases de Actuación y demás instrumentos de planeamiento que resulten necesarios.

2.- Asumir frente a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo Ayuntamiento de Córdoba la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización, que podrá concertar en los términos establecidos en las Bases de Actuación.

3. - Ofertar a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa la adquisición de los terrenos de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación , de conformidad con lo dispuesto en los artículos 130 2 A) d) de la LOUA.

4.- Ofertar a los propietarios la posibilidad de compensar los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables , que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación en los términos que prevé el apartado siguiente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 2 A) de la LOUA.

5.- Proceder a la Reparcelación forzosa o solicitar de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de Compensación de los terrenos de aquellos propietarios que al tiempo de adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica no se hayan adherido a la misma o de los que, habiéndose adherido, incumplan sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135 de la LOUA.

6.- Determinar la forma en que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, y que será proporcional a la superficie o número de metros cuadrados de la parcela o cuota indivisa que se aporta en relación con la totalidad de las comprendidas en la Unidad de Ejecución. La adquisición por la Junta de Compensación de las fincas que sean expropiadas y los votos correspondientes a las cuotas de finca aportada de los propietarios que opten por contribuir en especie a sus obligaciones urbanísticas, incrementaran proporcionalmente los votos de los propietarios que hayan aceptado afrontar el pago de sus obligaciones en dinero, en proporción a sus respectivas cuotas originarias,

7.- Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como, en el Registro Mercantil, si resultara conveniente.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL CONSEJO RECTOR DE LA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- 2 MAR. 2003

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

8.- La cesión gratuita al Ayuntamiento de Córdoba de las obras de urbanización, de las instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el Plan y Proyecto de Urbanización.-
Ceder al Ayuntamiento de Córdoba el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito ya urbanizado o, en su caso, la cantidad sustitutoria en metálico que proceda.
9.- Formalizar las operaciones de crédito para la urbanización del la unidad de ejecución, incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos.
10.- Adquirir, poseer, gravar y enajenar los terrenos aportados, cumplimentando en este caso lo prevenido en el artículo 177-1 del Reglamento de Gestión Urbanística, con excepción de los bienes del Municipio.
11.- La gestión, representación y defensa de los intereses comunes de los asociados a la Junta, ante cualquier Autoridad u Organismo del Estado, La Provincia o el Municipio o los organismos autónomos de cualquier clase, así como Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones y particulares, con respecto a todos los actos, contratos acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.
12.- Adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, pudiendo adjudicar terrenos a la Junta para, con el producto de la enajenación, hacer frente a los gastos de urbanización.
13.- Exigir de las Empresas que prestaren sus servicios, salvo en la parte que según la normativa aplicable deban soportar los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de redes de agua y energía eléctrica .
14.- La solicitud y gestión de los beneficios fiscales previstos en la Legislación Urbanística y demás disposiciones aplicables.
15.- La realización de toda clase de actos jurídicos conducentes a los fines societarios, incluso la celebración de cuantas operaciones sean usuales en el tráfico financiero y bancario.
Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le correspondan según estos Estatutos, la L.O.U.A., y demás disposiciones aplicables.
16.- Ejecución Material de las obras de Urbanización.
17.- La conservación y mantenimiento de la Urbanización corresponderá a los propietarios agrupados en Entidad Urbanística de conservación según lo establecido en el PGOU de Córdoba.

Artículo 4. Organo Urbanístico bajo cuya tutela se actúa.

1.- La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba que tendrá el carácter de Administración actuante.

2.- En el ejercicio de su labor de control y fiscalización corresponde al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba :

a).- Dictaminar favorablemente y someter al órgano competente para que este, en el plazo de un mes, propuesta de aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, por contar ya con la adhesión de propietarios que representen más del cincuenta por ciento (50%) de los terrenos afectados, todo ello, con aprobación inicial de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación que se someterán a información pública a través de la oportuna publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, con notificación individual a todos los propietarios afectados otorgándoles el plazo de 20 días durante el cual los propietarios no promotores podrán formular alegaciones y habrán de ejercitar la opción a que se refiere el art. 129 p.3 L.O.U.A., con la advertencia a los mismos de que el sistema continuará en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación respecto de los propietarios que no efectúen opción alguno dentro del plazo concedido.

b).- A su tiempo la aprobación definitiva de la iniciativa junto con los presentes Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, publicando el acuerdo en el B.O.P. y notificándolo individualmente a todo los propietarios afectados, haciendo saber a los que no hubieran ejercitado opción alguna que les será de aplicación el régimen de la reparcelación forzosa.

c).- Designar un representante de la Administración actuante en la Junta de Compensación, el cual formará parte de la Asamblea General y, en su caso, del Consejo Rector, con voz pero sin voto.

d).- Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

e).- El ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta respecto de los terrenos de los propietarios que así lo hubieran solicitado en el periodo de información pública, así como, a solicitud de la Junta de Compensación, de los pertenecientes a quienes incumplan sus obligaciones en los casos que legalmente resulte procedente.

f).- La utilización , en su caso y a solicitud de la Junta, de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la entidad.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

9J3589782

02/2009

NOTARÍA DE D. CARLOS ALBURQUERQUE LLORENS - CÓRDOBA - NIHIL PRIUS FIDE - PROTOCOLO

0,15 €

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL CONSEJO RECTOR DE LA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- 2 MAR. 2009

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO

g).- Tramitar e informar el proyecto de reparcelación conforme a lo dispuesto en el art. 101 L.O.U.A.

h).- La resolución de los recursos de alzada formulados contra los acuerdos de la Junta.

i).- Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones y adoptar, en su caso, las medidas previstas en el artículo 175.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

j).- La protección de la legalidad urbanística en la actuación sobre la Unidad de Ejecución.

k).- En general cuantas otras atribuciones resulten de aplicar el ordenamiento vigente..

Artículo 5. Delimitación.

1.- El ámbito de actuación de la Junta se circunscribe al suelo comprendido dentro de la Unidad de Ejecución UE ALA 1.4 del Plan Parcial PP-ALA-1 Alamillo del Plan de Sectorización PS P.PO6 El Alamillo siendo sus límites coincidentes con los de la unidad de ejecución.

2.- Los terrenos que comprenden la Unidad de Ejecución están clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, tienen una superficie de 407.502,18 m2 y sus límites son:

Norte: Coincide con el límite norte del Plan de Sectorización, que comprende, con el cauce del Arroyo El Alamillo y que se desarrolla de este a oeste y, con el suelo no urbanizable de especial protección "Vega del Guadalquivir SNUEP V.G."

Sur: Limita con la Unidad de Ejecución del mismo Plan Parcial, PP.ALA.1, señalado UE ALA 1.5 Alamillo Centro, que las separa el cauce del Arroyo El Alamillo de este a oeste y, más al sur, por su parte este, con carretera de Córdoba a Palma del río C-431.

Este: En toda su longitud de sur a norte con Camino de las Bastida, que la separa del Peri Cuevas de Altázar y de la Asociación de Vecinos Llanos de Altázar.

Oeste: (De norte a sur) Con camino de acceso de las fincas rústicas situadas al norte, denominada Avda. de la Malvasía, y con las Unidades de Ejecución del mismo Plan Parcial UE ALA 1.5 Alamillo Centro y UE ALA 1.2.

Se acompaña plano de su representación gráfica, donde aparecen debidamente delimitados los límttes de la unidad de ejecución.

Artículo 6. Duración.

1.- La duración de la Junta de Compensación será indefinida desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras hasta el cumplimiento total de su objeto y finalidades.

2.- Conseguido el objeto y fines de la Junta de Compensación, ésta se transformará en una "Entidad Urbanística de Conservación ", por determinarlo así el Planeamiento.. A tal efecto, la Entidad de Conservación se regirá por lo establecido en los **arts 153 L.O.U.A** y por el Reglamento de Gestión Urbanística, quedando los `propietarios de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación obligados a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos , todo ello mediante su mencionada transformación en "Entidad Urbanística de Conservación".

Artículo 7. Proyecto de Reparcelación.

En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará en su día el Proyecto de Reparcelación, en el que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y el importe de las compensaciones en metálico si fueran procedentes. Aprobado el Proyecto por la Junta y por el Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de los terrenos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL CONSEJO RECTOR DE LA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
- 2 MAR. 2009
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO

TITULO II.
SOCIOS Y CONSTITUCCION DE LA JUNTA.

Artículo 8. Miembros de la Junta.

La Junta de Compensación quedará compuesta por las siguientes personas o entidades:

Los propietarios de suelo que, representando más del 50 % de la superficie de la Unidad de Ejecución, se constituya en promotores de la Junta de Compensación. Según prevé el artículo 130 1. C) de la LOUA. Se acompaña como documento anexo relación nominal y domicilios de los propietarios afectados

Las personas físicas o jurídicas que sean propietarios de las fincas comprendidas en la unidad de ejecución o propietarios de sistemas generales adscritos que expresen su voluntad de integrarse a la Junta mediante posterior adhesión durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial y antes de la aprobación definitiva por la Gerencia de Urbanismo del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en los términos del artículo 129 p. 3 de la LOUA.

También cabrá la incorporación en la escritura pública de constitución de la Junta o bien, mediante posterior escritura unilateral de adhesión en el plazo del art. 13 de estos Estatutos, y en todo caso antes de que la Junta de Compensación adquiera personalidad jurídica.

3) La empresa urbanizadora que eventualmente se incorpore a la Junta conforme a las previsiones de estos Estatutos y de las Bases de Actuación.

4). También formará parte de la Junta el representante de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba que ejercerá su representación en la Asamblea General y, en su caso, en el Consejo Rector .En el supuesto de que la cesión a la Administración del 10 % del aprovechamiento se haga efectiva en terrenos el representante se integrará en la Junta de Compensación en dicha proporción como un propietarios más a todos los efectos, salvo en el pago de los gastos, que estará exento.

5). Los propietarios o titulares de las fincas y derechos reales a que se refiere el apartado 1 de este artículo , podrán hacer uso del derecho a ejercitar su incorporación a la Junta , con independencia del otorgamiento de la escritura en su caso, mediante escrito dirigido al la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, presentado en el registro de entrada o comparecencia, en la que conste expresamente su aceptación, así como los datos y requisitos señalados a continuación:

Nombre apellidos y domicilio.

Su voluntad de incorporarse a la Junta, manifestando su opción entre el abono de los costes de urbanización en metálico o mediante aportación de parte del aprovechamiento lucrativo que les corresponda.

La superficie y linderos de las fincas de su propiedad

La naturaleza, duración y alcance de los derechos reales, en su caso, constituidos sobre ellos.

Los títulos de los que dimanen sus respectivos derechos y los datos referentes a su inscripción en el Registro de la Propiedad, certificación de derechos y cargas.

6.- Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en ignorado paradero se aplicarán las previsiones del artículo 10.2 de las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio. Si el titular de la finca de origen rechazare la notificación , esta última se efectuará en la forma que establece el artículo 59.3 y 4 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

7- Transcurridos los plazos de incorporación a la Junta legal y estatutariamente previstos, quedarán sujetos a reparcelación forzosa los propietarios que no hubiesen manifestado su opción de incorporarse o hubiesen reclamado la expropiación en el plazo del art. 129. 3. L.O.U.A.

8.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados, formarán parte de la Junta sus representantes legales y la disposición de tales fincas por la Junta no estará sujeta a las limitaciones de carácter civil.

9.- Los cotitulares de una finca o derecho, habrán de designar una sóla persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta , respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto señale la Junta, será nombrado por el órgano actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones hasta tanto los interesados designen otro.

10.- En el supuesto de nuda propiedad y el usufructo o cualquier otro derecho limitativo del dominio perteneciera a distintas personas, la cualidad de miembro corresponderá al nudo propietario,

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

NOTARÍA DE D. CARLOS ALBURQUERQUE LLORENS - CÓRDOBA - NIHIL PRIUS FIDE

0,15 €

9J3589781

02/2009

...ADO DEFINITIVAMENTE ... CONSEJO RECTOR DE LA ... MUNICIPAL DE URBANISMO

- 2 MAR. 2009

... DE LA GERENCIA ... DE URBANISMO

estándose en última instancia a las normas establecidas para el derecho común. No obstante, el titular del derecho real percibirá el rendimiento económico que le corresponda.

Serán de cuenta del usufructuario las cuotas que pudieran corresponder por razón de los terrenos situados en la Unidad de Ejecución sobre los que el usufructo recayere. De incumplirse esta obligación por el usufructuario la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hecho por el propietario. De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados o si el propietario incumpliese las demás obligaciones que le incumben la Junta podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y cumplimiento de las obligaciones o solicitar la expropiación forzosa de la finca que se trate.

11.- Los titulares de cargas o gravámenes distintos del usufructo, serán notificados del proyecto de reparcelación que se elabore pudiendo formular alegaciones durante el periodo de deliberación establecido para los propietarios en el art. 101 L.O.U.A.

Artículo 9. Incorporación de Empresas urbanizadoras.

1.- Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o medios necesarios para la urbanización. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona.

2.- La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la empresa de los compromisos que al respecto se establezcan y la adopción del acuerdo conforme al artículo 22 de los presentes estatutos.

3.- Para la validez de la incorporación de la empresa urbanizadora será preciso además que la misma garantice su gestión en la forma y cuantía que determine en su caso la Junta de Compensación.

4.- Podrá acordarse expresamente por la Junta y la empresa urbanizadora, que la contraprestación de los gastos efectuados por esta última se compense mediante la adjudicación de terrenos resultantes de la urbanización. Para la valoración de la aportación de la empresa y las adjudicaciones efectuadas a su favor , se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

Artículo 10. Opciones de los propietarios.Participacion en la Gestión del Sitema.

1.- Los propietarios, hayan o no suscrito la iniciativa, que aporten sus fincas originarias deben optar entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes, según el artículo 130 2 A a) de la LOUA.

2.- No participar en la gestión del sistema y solicitar la expropiación de sus terrenos según lo establecido en el artículo 130 2 A) b) y 129 3. b) de la LOUA..

3.- Los propietarios que no hubieran suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, y que así lo manifiesten por escrito podrán aceptar la oferta de realizada por los promotores de la Junta de Compensación de adquisición de sus terrenos

Las opciónes anteriores se ejercitarán durante el periodo de información pública , tras la aprobación inicial de estos Estatutos y Bases de Actuación de conformidad con el artículo 129. 3 a) de la LOUA.

4.- Aquellos propietarios que no hubieran efectuado opción alguna dentro del periodo de información pública, quedarán sujetos al régimen de reparcelación forzosa sin más trámites.

Se atenderá a lo establecido en las bases de actuación.

Artículo 11. Reparcelados forzosos.

Los propietarios cuyas fincas sean objeto de reparcelación forzosa por haber omitido en tiempo legal la opción a que se refiere el art. 129. 3 L.O.U.A., no obstentarán la cualidad de miembros de la Junta de Compensación si bien tendrán derecho a deliberar y formular alegaciones al proyecto de reparcelación por el mismo periodo fijado reglamentariamente para los propietarios asociados, sin perjuicio de los derechos que les asistan como interesados en orden a formular recurso contra los actos administrativos que les afecten.

Los reparcelados forzosos podrán compensar los costes de urbanización que le correspondan con aprovechamiento, para lo cual este se les valorará al mismo precio de la oferta de adquisición de terrenos para los propietarios no promotores y de acuerdo con la Base 9. Es decir, se valora el metro cuadrado de suelo originario a 30 euros metro, o lo que es lo mismo, a 222,22 euros metro cuadrado techo edificable, considerando que el aprovechamiento subjetivo del sector es de 0,135 metro cuadrado de suelo por cada metro cuadrado de suelo. Este precio se incrementará en el tanto por ciento que se prevea para gastos de gestión.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL CONSEJO RECTOR
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
- 2 MAR. 2011
EL SECRETARIO
MUNICIPAL DE URBANISMO

Artículo 12. Transmisión de Bienes y Derechos.

1.- La Incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles. Sin embargo los correspondientes terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con anotación en el Registro de la Propiedad según lo preceptuado en los arts. 133 L.O.U.A. y 19 R.D. 1.093/97.

2.- La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de ella sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.

3.- La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los terrenos cuyos propietarios así lo soliciten como de aquellos que incumplan las obligaciones del sistema para con la Junta.

4.- El aprovechamiento urbanístico que adquiera la Junta por causa de expropiación, reparcelación forzosa o por provenir de aquellos propietarios que opten por satisfacer sus cargas mediante entrega de aprovechamiento, tendrá como destinatarios únicos a los propietarios que satisfagan a metálico sus obligaciones, los cuales acrecerán en proporción a sus respectivos derechos originarios.

5.- La Junta, para hacer frente a los gastos de urbanización podrá enajenar y gravar terrenos incluso con garantía hipotecaria, bien incorporados a ella por expropiación bien aportados por sus miembros, previo acuerdo adoptado por estos últimos en Asamblea General,. y con el quorum previsto al efecto en estos Estatutos, y siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Compensación.

6.- Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

a). El trasmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia.

b). El adquirente por cualquier título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, debiéndose hacer constar esta circunstancia en el título de transmisión.

Artículo 13. Constitución de la Junta.

1.- Determinados en forma definitiva los elementos personales , los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la entidad, dentro del plazo que determine la Gerencia Municipal de Urbanismo del Exc. Ayuntamiento de Córdoba, realizándose la convocatoria al menos diez días hábiles con antelación y señalando en ella el objeto de esta convocatoria.

2.- La constitución se hará mediante escritura pública en la que deberá constar:

a). Relación de propietarios y en su caso de empresas urbanizadoras.

b). Relación de fincas de las que son titulares.

c). Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.

d). Acuerdo de Constitución.

3.- Los interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo que al efecto señale la Asamblea Constitutiva, que no podrá ser superior a dos meses, y en todo caso , antes de que adquiera personalidad jurídica la Junta de Compensación. Transcurrido el periodo máximo de los anteriores sin que lo hubieran hecho se les tendrá por no adheridos al sistema y serán objeto de expropiación o reparcelación forzosa , según proceda.

4.- Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento, quien adoptara si procede, acuerdo aprobatorio.

5.- Aprobada por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba la constitución, esté elevará el acuerdo adoptado y copia autorizada de la escritura a la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, para su inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras, conforme al art.111 L.O.U.A. , en relación con el art. 27 p.2 R.G.U.

6.- Una vez inscrita la Junta de Compensación, el organismo competente notificara dicho acuerdo a su Presidente.

Artículo 14. Quorum de la Asamblea Constitutiva.

1. Para la celebración de la Asamblea constituyente, del artículo anterior, se requerirá la presencia , personal o representada, de los propietarios titulares de los terrenos, ya sean entidades, personas físicas o jurídicas, sitos en la unidad de ejecución incorporados a la Junta, que representen más del cincuenta por ciento (50%) de las cuotas de participación.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

NOTARÍA DE D. CARLOS ALBURQUERQUE LLORENS · CÓRDOBA · NIHIL PRIUS FIDE

0,15 €

9J3589780

02/2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL CONSEJO RECTOR DE LA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- 2 MAR. 2009

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

2. No obstante lo anterior, también podrá celebrarse esta Asamblea con un quórum inferior en los supuestos previstos en el artículo 131 2. A) b) de la LOUA.

3. La sesión será presidida por un socio promotor que se designe al efecto, haciendo las veces de secretario uno de los propietarios asistentes quien levantara acta de lo actuado y acordado en ella, salvo que la asamblea se celebre a presencia notarial, en cuyo caso dará fe el funcionario público.

TITULO III.
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.

Artículo 15.- Derechos.

a).- Asistir por si o mediante representante con poder suficiente o expresa delegación escrita para cada reunión, a las sesiones de la Asamblea General, deliberar y votar sobre los asuntos que esta conozca.

El derecho de voto se ejercerá atribuyendo a cada asociado tantos votos como cuotas de participación le hayan sido asignadas en proporción a su aportación. Para el cálculo de los votos, se tomará la proporción porcentual de participación de cada propietario en la total superficie de la Unidad de Ejecución. La adquisición por la Junta de las fincas que sean expropiadas incrementará proporcionalmente los votos de los propietarios que hayan aceptado contribuir a metálico a sus obligaciones en proporción a sus respectivas cuotas originarias. Otro tanto ocurrirá respecto de los votos correspondientes a las cuotas de finca aportada que entreguen a la Junta los propietarios que opten por contribuir en especie a sus obligaciones urbanísticas.

b).- Ser elector y elegible para los todos los cargos de gobierno y administración de la Junta.

c).- Presentar proposiciones y sugerencias.

d).- Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.

e).- Recibir, según el Proyecto de Reparcelación aprobado por la Asamblea General y por la Administración actuante, los terrenos o cuotas indivisas que como resultado de la aplicación del sistema les corresponda, guardando la misma proporción resultante de las cuotas de participación de las que sea titular, sin perjuicio de las compensaciones económicas que proceda por diferencias entre aportación y adjudicación, sin perjuicio de lo dispuesto en las Bases de actuación reguladoras de la reparcelación.

Los propietarios que hubieren optado por abonar sus gastos urbanísticos en especie y los reparcelados forzosos, verán reducida su adjudicación en la proporción correspondiente.

f).- Percibir los beneficios que , por cualquier causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Junta; todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las finalidades esenciales de la misma.

g).- Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad, en los términos y condiciones que marcan estos Estatutos, y en su caso en los pertinentes acuerdos de la Asamblea General.

h).- Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas solicitando la exhibición de recibos o justificantes, todo ello, en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.

i).- La participación en el haber social al tiempo de la liquidación de la entidad.

j).- Todos los derechos que les correspondan en general en los presentes Estatutos y en el ordenamiento jurídico vigente.

Con carácter general, para el ejercicio de sus derechos los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la entidad.

Artículo 16. Derechos de los reparcelados forzosos.

Los propietarios no adheridos que se encuentren en la situación jurídica de reparcelación forzosa, tendrán derecho a deliberar y formular alegaciones respecto del proyecto de reparcelación y otro tanto en el expediente de liquidación definitiva, sin perjuicio del derecho a formular los recursos administrativos y jurisdiccionales que derivan de su condición de interesado en estos expedientes.

Artículo 17. Obligaciones.

Son obligaciones de los asociados las siguientes:

a).- Poner a disposición de La Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

b).- Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia de la Secretaría de la Junta. Se entenderá como bien dirigida cualquier comunicación hecha por la Junta al domicilio que de cada socio figura en la escritura de constitución o posterior adhesión.

c).- Los propietarios asociados que hubieran optado por pagar a metálico sus obligaciones urbanísticas, vendrán obligados a satisfacer los gastos que ocasione el funcionamiento de la Junta, honorarios por redacción de los instrumentos de planeamiento que procedan, y de los Estatutos y Bases de Actuación de la entidad, de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, costos de las obras de urbanización y, en general, todos los que originen el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto la Asamblea General fijará las cuotas que sean precisas. Estos propietarios pagarán sus propios gastos así como la parte proporcional que les corresponda por la asunción de los pagos en metálico de los propietarios que hubieren optado por la reparcelación voluntaria, así como los correspondientes a los reparcelados forzosos y a las fincas expropiadas.

d) El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones habilitará para aplicar la reparcelación forzosa. Según preceptua el artículo 135 .2. a) LOUA.

e).- Los propietarios que opten por satisfacer sus obligaciones urbanísticas y de gestión mediante entrega de aprovechamiento, así como los reparcelados forzosos, su participación en estos gastos se computará al determinar el aprovechamiento resultante que les corresponda.

f).- Notificar a la Junta al menos con un mes de antelación el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.

g).- Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.

h).- Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización u otras actividades inherentes a los objetivos de la Junta.

i).- Cumplir los acuerdos adoptados conforme a los presentes Estatutos y las obligaciones que dimanen de la actuación urbanística, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

j).- Conferir expresamente a la Junta el poder fiduciario de disposición sobre las fincas de que sean propietarios, facultad que se entenderá implícita por la adhesión a la Junta, implícito en la incorporación.

APROBADO DEL INI...
POR EL CONSEJO ...
GERENCIA MUNICIPAL DE ...
- 2 MAR. ...
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

TITULO IV.
ORGANOS DE GOBIERNOS Y ADMINISTRACION.

Artículo 18. Enumeración.
Los Organos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación son:

Asamblea General.
Consejo Rector.
El Presidente.
El Vicepresidente.
El Secretario.
El Gerente.

A). DE LA ASAMBLEA GENERAL.

Artículo 19. Composición Clases y Facultades

1.- La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta y sus acuerdos quedan sometidos todos los miembros, sin perjuicio de los recursos que procedan.

Será presidida por el presidente del Consejo Rector, actuando de Secretario el que lo sea del Consejo y estará formada por las personas físicas o jurídicas incorporadas a la Junta, así como por el representante de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba elegido por el mismo, no sólo en calidad de miembro representante de la administración actuante, sino como titular de bienes comprendidos en el ámbito de la Unidad de ejecución en defensa de los intereses municipales , en el supuesto de que el derecho al 10 % del aprovechamiento ya urbanizado se haga efectivo en terrenos.

2. Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

3.- En sesión ordinaria se reunirán al menos dos veces al año:

_ Una en los tres primeros meses de cada ejercicio para aprobar la memoria, cuentas y balances, la gestión del Consejo Rector, y designar a las personas que hayan de desempeñar los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario, en caso de vacante, sin perjuicio de la adopción de otros acuerdos que estimen pertinentes.

-. Otra en los tres últimos meses del ejercicio para aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente, y en su caso, la fijación de las cuotas ordinarias y extraordinarias de sus miembros.

4.- En sesión extraordinaria cuando lo acuerden el Presidente o el Consejo Rector, o bien cuando lo soliciten miembros de la Junta que representen como mínimo un 25 % de las cuotas de

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

NOTARÍA DE D. CARLOS ALBURQUERQUE LLORENS - CÓRDOBA - NIHIL PRIUS FIDE PROTOCOLO

0,15 €

9J3589779

02/2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL CONSEJO RECTOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- 2 MAR. 2003

participación, o el representante de la administración actuante. En este último supuesto, el Presidente deberá convocar la Asamblea en los 15 días siguientes y celebrarse antes de los 15 días siguientes ambos hábiles. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al presidente del Consejo Rector, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

5.- Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse si se acuerda por unanimidad sin necesidad de convocatoria previa.

Facultades de la Asamblea.

a).- La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, salvo el representante de la Administración tutelar.

b).- La aprobación del presupuesto de cada ejercicio., así como de la memoria anual, balances y cuentas del ejercicio anterior.

c).- La propuesta de modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por la administración actuante..

d).- La imposición de cuotas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.

e).- Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta, y disponer lo necesario para su formalización.

f).- Acordar la constitución de garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta.

g).- Formalizar créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria, sobre los terrenos afectados.

h).- Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras en los términos previstos en el art. 9 de estos Estatutos, o en otro caso determinar la empresa o empresas que ejecutarán las obras de urbanización a propuesta del Consejo Rector o incluso acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización complementarios.

i).- Redactar y aprobar el Proyecto de Reparcelación , previa la apertura del periodo de audiencia por plazo de un mes para los propietarios adheridos y demás interesados definidos en estos Estatutos. La aprobación requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación o representación. De conformidad con el artículo 136 de la LOUA.

El Proyecto de Reparcelación así aprobado se elevará a la administración actuante para su aprobación definitiva.

j).- Instar del órgano urbanístico actuante la expropiación forzosa por el incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta o la de aquellos propietarios que la hubieran solicitado en forma legal.

k).- Decidir sobre la disolución de la Junta con sujeción a estos Estatutos.

l).- Delegar expresamente en el Consejo Rector la gestión de todas las facultades reconocidas a la Junta, salvo las indelegables por ley.

m).- En general cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta y cumplimiento de sus fines, de acuerdo siempre con los presentes Estatutos y con las disposiciones legales y reglamentariamente aplicables.

n).- Todas aquellas facultados que no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta, sin perjuicio de lo cual la Asamblea podrá adoptar acuerdos en materias reservadas al Consejo Rector por estos Estatutos.

Artículo. 20. Convocatoria.

1.- Las reuniones de la Asamblea General , ordinarias o extraordinarias, serán convocadas por el presidente del Consejo Rector mediante carta certificada remitida a los miembros de la Junta remitida al menos con cuatro días de antelación al señalado para la reunión. Con la misma antelación se fijará un anuncio en el domicilio social. Las reuniones se realizará preferentemente, de Lunes a Viernes y en horario laboral (8 a 15).

2.- La convocatoria deberá figurar el asunto a tratar, así como la hora el lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y en caso de no haber quorum, la segunda , pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de 30 minutos.

3.- No podrán ser objeto de acuerdo otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare su urgencia por la unanimidad de las cuotas de asistencia que a su vez representen la mayoría de los partícipes de la Junta.

Artículo 21. Constitución de la Asamblea.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL CONSEJO RECTOR DE LA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
- 2 MAR. 2000
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO

1.- La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará validamente constituida en primera convocatoria si concurren un número de miembros que tengan al menos el cincuenta por ciento de las cuotas de participación, y en segunda convocatoria quedará validamente constituida cualquiera que sea el número de los miembros asistentes a la misma y las cuotas de participación representadas.

2.- Los miembros habrán de asistir personalmente o representados, con poder suficiente o expresa delegación escrita para cada reunión, por otras personas. Las personas jurídicas deberán designar una sola persona en su representación.

Artículo 22. Adopción de Acuerdos.

1.- El Presidente del Consejo Rector, y en caso de ausencia el Vicepresidente, presidirá la Asamblea y dirigirá los debates. Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector.

2.- Quorum Ordinario: Los acuerdos se tomaran por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas

3.- Quorum Especial:

Será necesario el voto favorable de los miembros que representen al menos el 50% de la superficie de la unidad de ejecución, para la adopción de los siguientes acuerdos:

a) Modificación de Estatutos y Bases de Actuación.

b) Aprobación del proyecto de Reparcelación en el ámbito de la Junta.

c) Incorporación del urbanizador a la Junta de Compensación.

d) Aprobación de servidumbres prediales y derechos personales incompatibles con el planeamiento Contratación de créditos o préstamos.

d) Enajenación y gravámenes en terrenos.

e) Aprobación de los criterios de valoración de las fincas resultantes y de los precios para los supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación.

f) Designación de contratista urbanizador y contratación de obras.

g) Acordar la disolución de la Junta que sólo podrá tener lugar una vez cumplido el objeto social

4.- Todos los miembros de la Junta , incluso los disidentes y no asistentes , quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por Asamblea General, sí perjuicio de los recursos y acciones procedentes. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

5. Para la adopción de los acuerdos relativos a la valoración de bienes y derechos se requiere la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez, representen al menos el 50% de los terrenos afectados por la reparcelación.

Artículo 23. Actas de la Asamblea General .

1.- De cada sesión o reunión el Secretario con el visto bueno del Presidente levantará el acta correspondiente, en la que se harán constar los miembros asistentes, por sí o por representación, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, reseñando en cada caso nominalmente a quienes hayan votado en contra de cualquier acuerdo o se hubieran abstenido.

2.- Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea con la firma de todos los asistentes o bien posteriormente en el plazo que se señale, por medio del presidente, el Secretario y un interventor designado al efecto en la propia sesión que podrá ser miembro del Consejo Rector. Asímismo, cabrá posponer su aprobación para la siguiente reunión.

Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos a que se refieran desde el momento de su aprobación.

3.- Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, pudiendo solicitar los miembros a los órganos urbanísticos competentes la expedición de certificaciones, las cuales serán firmadas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

4.- Salvo que el acta sea redactada y aprobada en la propia sesión de que se trate, los acuerdos que se adopten se notificarán en el plazo de quince días hábiles a todos los miembros de la Junta en los términos previstos en los arts. 58 y 59 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. (Ley 4/1999).

B). DEL CONSEJO RECTOR.

Artículo 24. Composición y carácter.

1.- El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta y está investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la entidad.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

NOTARÍA DE D. CARLOS ALBUQUERQUE LLORENS - CÓRDOBA - NIHIL PRIUS FIDE PROTOCOLO

0,15 €

9J3589778

02/2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL CONSEJO RECTOR DE LA OFICINA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

- 2 MAR. 2009

EL SECRETARIO DE LA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA

2.- Estará formado por un Presidente, un Vicepresidente, y un Secretario que lo serán de la entidad, y por un mínimo de dos y un máximo de cinco vocales, en representación de los asociados elegidos todos ellos por la Asamblea General.

3.- A excepción del Secretario, que puede recaer en persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo habrán de obstentar la cualidad de asociados o miembros de la Junta o representantes de estos cuando sea persona jurídica.

4.- Uno de los vocales será designado por el Ayuntamiento de Córdoba, como representante del la administración, con voz y sin voto.

Artículo 25. Facultades del Consejo Rector.

Le corresponden con carácter general las más amplias facultades de gestión, ejecución , representación y administración de los intereses comunes a la Junta, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos, o las que vengan impuestas por la Asamblea General.

Son de su competencia los actos siguientes:

a).- Representar a la Junta de Compensación en juicio y fuera de el.

b).- Convocar la Asamblea General , tanto con carácter ordinario como extraordinario, facultad que el Consejo compartirá con el Presidente.

c). Requerir la adopción de acuerdos a la Asamblea General, sin perjuicio de que en estos Estatutos se establezca igual facultad al Presidente.

d).- Ejecución de los Acuerdos de la Asamblea General.

e).- La administración económica de la Junta.

f).- Ejercitar acciones civiles o administrativas para el cobro de las aportaciones adeudadas por los asociados.

g).- Formalizar créditos para realizarlas obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria.

h).- Conferir poderes generales y especiales, así como revocarlos, y delegar facultades en cualquiera de los miembros de la Junta.

i).- En su caso, nombrar y separar al Gerente, atribuyéndole las facultades que considere oportuno, fijando su retribución, dando cuenta de todo ello a la Asamblea en la siguiente sesión.

j).- Contratar y convenir servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las funciones de la Junta.

k).- Hacer y exigir pagos cobros o liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.

l).- Preparar y presentar a la Asamblea General la Memoria, Balance y el Presupuesto ordinario, así como en su caso los extraordinarios.

m).- Ejercitar el resto de facultades de gobierno y administración no reservadas expresamente a la Asamblea general y las que esta delegue.

Artículo 26. Reuniones y Constitución del Consejo Rector.

1.- Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuando el Presidente, o en su caso el Vicepresidente lo estimen oportuno o cuando lo soliciten por lo menos dos de sus vocales o el representante de la administración actuante. Las reuniones se realizará preferentemente, de Lunes a Viernes y en horario laboral (8 a 15).

2.- La convocatoria la hará por carta certificada del Secretario con 2 días de antelación a la fecha de celebración, figurando día, hora lugar así como el correspondiente orden del día.

3.- El Consejo Rector, quedará validamente constituido en primera convocatoria siempre que el número de asistentes sea de tres, excluido el Secretario. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, si bien se podrá delegar en alguno de los restantes Consejeros por escrito y para cada reunión.

4.- Se entenderá validamente convocado y constituido el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo.

5.- En cada reunión del Consejo, cada consejero tiene derecho a un voto. En caso de empate dirime el Presidente.

6.- Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las actuaciones y recursos que sean procedentes.

7.- Los acuerdos del Consejo serán notificados a los miembros de la Junta, dándoseles traslado de los mismos por un plazo de diez días hábiles desde la fecha en que se adopten, quedando a disposición de aquellos en la Secretaría los documentos en que estén interesados,.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL CONSEJO RECTOR
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
- 2 MAR. 2013
EL SECRETARIO
MUNICIPAL DE URBANISMO

Articulo 27. Duración del Cargo de Consejero.

1.- La duración del cargo de vocal o consejero será indefinida. Cesarán cuando fuesen removidos por la Asamblea General, renuncien voluntariamente, fallecieren o quedaren incapacitados por cualquier causa.

2.- En caso de cesar un Consejero su puesto será provisionalmente cubierto por designación del Consejo Rector hasta que se reúna la Asamblea General. La Asamblea podrá ratificar la designación o elegir otro., quien ostentara el cargo por el plazo que faltare hasta finalizar el mandato del sustituido.

Articulo 28. Actas del Consejo.

1.- De cada sesión o reunión del Consejo el Secretario con el visto bueno del Presidente levantará el acta correspondiente, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión o en la siguiente.

2.- Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3.-A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos actuantes, deberá el secretario, con el visto del Presiente, expedir certificaciones del Libro de Actas.

C) DEL PRESIDENTE.

Artículo 29. Nombramiento y Funciones.

1.- El presidente será elegido por la Asamblea General y su nombramiento tendrá duración indefinida, salvo lo dispuesto en el artículo 27.

2.- Son funciones del Presidente:

a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones, dirimir los empates del Consejo con su voto de calidad y hacer cumplir los acuerdos.

b) Representar a la Junta judicial o extrajudicialmente, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

c) Autorizar la actas de la Asamblea y del Consejo, y las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

d) Ejercer cualquier actividad bancaria que exija el funcionamiento de la Junta , en la forma que determine el Consejo Rector.

e) Convocar a la Asamblea General con carácter ordinario y extraordinario, requiriendo la adopción de acuerdos de la misma

f) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por el Consejo Rector.

D). DEL VICEPRESIDENTE.

Artículo 30. Nombramiento y Funciones.

1.- El Vicepresidente será elegido en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente, perdiendo su condición por las mismas causas que se establece para éste y los Consejeros..

2.- Sus funciones son:

a) Ejercitar todas las funciones que corresponden al Presidente en caso de vacante, enfermedad o ausencia por enfermedad de éste.

b) Sustituir al Presidente en los casos en que éste le delegue sus funciones.

c) Asistir en función de Consejero o vocal a las sesiones del consejo Rector incluso cuando esté presente el Presidente.

E) DEL SECRETARIO.

Artículo 31. Nombramiento y Funciones.

1.- El Secretario será nombrado como los restantes miembros de Consejo por tiempo indefinido, pudiendo recaer su nombramiento en persona ajena a la Junta. En caso de vacante , ausencia o enfermedad el cargo será desempeñado por el Consejero de menor edad.

2.- Sus funciones son:

a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, y levantar Acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al Libro de Actas, debidamente diligenciado por el Secretario del Ayuntamiento de Córdoba.

b) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

c) Llevar un Libro-Registro en el que se relacionaran los socios integrantes de la Junta con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

9J3589777

02/2009

NOTARÍA DE D. CARLOS ALBURQUERQUE LLORENS - CÓRDOBA - NIHIL PRIUS FIDE

0,15 €

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL CONSEJO RECTOR DE LA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
- 2 MAR. 2009
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

d) Desempeñar las funciones administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

e) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y , en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

f) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación, y desempeñar las funciones administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea o el Consejo Rector.

g) Llevar la contabilidad social y las obligaciones tributarias formales, salvo que por el Consejo se encomienden estas tareas a persona distinta.

Artículo 32. Publicidad de los Acuerdos adoptados.

De los acuerdos del Consejo, serán notificados los miembros de la Junta, en la forma establecida en los artículos 58 y 59 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su nueva redacción (Ley 4/1999), quedando a disposición de aquellos en la secretaria de la Junta los documentos en que estén interesados.

F) DEL GERENTE.

Artículo 33. Nombramiento y Funciones

1.- En atención a las necesidades de la Junta, el Consejo Rector podrá designar un Gerente que ejercerá el cargo hasta tanto no sea removido del mismo por acuerdo del propio Consejo Rector.

2.- Sus funciones son:

a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector. Asistirá a las reuniones de ambos, con voz y sin voto.

b) Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos.

c) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta y cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea, Consejo o Presidente.

TITULO V.

APORTACIONES Y MEDIOS ECONOMICOS.

Artículo 34. Clases de Aportaciones.

Las aportaciones de los miembros de la Junta estarán constituidas:

a) Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.

b)Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.

c) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en caso de incorporación ala Junta.

Artículo 35. Aportación de terrenos y derechos.

1.- La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización viene determinada por la cuota de aprovechamiento de cada uno de los propietarios, calculada en la forma que señalan la Bases de Actuación.

2.- La superficie computable de cada finca se acreditará por certificación registral o en su defecto, por testimonio notarial o documento privado original del título de adquisición y será comprobada sobre el terreno.

3.- Cuando exista discordancia entre los títulos y la realidad físico-jurídica de alguna finca, los interesados aportarán los datos catastrales y los documentos o pruebas necesarios y si, a pesar de ello, existe discrepancia, prevalecerá la realidad física sobre la superficie que conste en el título.
Si la discrepancia versare sobre el dominio de una finca o parte de ella, la porción litigiosa se considerará perteneciente por partes iguales a los propietarios discrepantes hasta tanto se resuelva por acuerdo o resolución judicial.

4.- Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si lo declarado no se ajusta a la realidad, los perjuicios que puedan resultar serán de cuenta del propietario que hubiere incurrido en la omisión o en la declaración errónea, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas o incorrectamente declaradas.

5.- El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Plan que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización no influirá en la participación de los asociados, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma que señalan las Bases.

Artículo 36. Cuotas ordinarias y extraordinarias.

1.- Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta que se recojan en los Presupuestos anuales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL CONSEJO RECTOR DE LA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
- 2 MAR. 2009
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

2.- Son cuotas extraordinarias las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

3.- Ambas clases de cuotas serán fijadas por la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector.

Artículo 37. Cuantía y Pago.

1.- El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta.

2.- El proyecto de Reparcelación podrá introducir variables para el reparto de cargas y gastos atendiendo a diferentes criterios : superficie aportada, números de vivienda y coeficientes de homogeneización establecidos en el instrumento de planeamiento, en atención al concepto de la carga o gasto, a los efectos de hacer más justa y equidistributiba la reparcelación según prevén las Bases de Actuación.

3.- Las cuotas resultantes se harán efectivas en la forma y plazos que al efecto determine la Asamblea General o, por delegación el Consejo Rector. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas se ingresarán en el plazo máximo de un mes a contar desde que se practique el requerimiento a tal efecto por el Consejo Rector.

4.- La falta de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias producirá los siguientes efectos:

a) Un recargo de un 5% del importe de las cuotas dejadas de satisfacer si se abonasen en el mes siguiente a la finalización de dicho plazo.

b) Transcurrido este último plazo, se instará al Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio con el consiguiente recargo del 20%. Alternativamente se podrá utilizar la vía judicial para su reclamación.

c) El devengo a favor de la Junta de un interés de un 8 % anual, desde el día en que nazca la obligación de pagar, hasta aquel en que efectivamente se abone la suma adeudada. El interés se aplicará únicamente por la deuda real, excluyéndose los recargos antes establecidos.

d) La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento siendo beneficiaria la Junta, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna la cuota.

e) La Junta de Compensación podrá optar, según el artículo 135 p.2 de la LOUA, entre aplicar la Reparcelación Forzosa a los terrenos de dicho miembro, adjudicándole los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que le sean imputables, o expropiar sus derechos a favor de la Junta.

f) Los miembros morosos responderán de todos los gastos derivados de la renovación de letras o de su devolución y en general de todos aquellos producidos como consecuencia de la falta de liquidez de la Junta ocasionada por el impago de cuotas.

f) El Consejo Rector podrá acordar el ejercicio de acciones civiles para el cobro de las cuotas, recargos e intereses..

Artículo 38. De los Gastos anticipados.

1.- Todos los gastos útiles y necesarios que, de acuerdo con el art. 113 L.O.U.A, se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta podrán ser reclamados por los mismos al resto de propietarios siempre y cuando se justifiquen razonadamente la cuantía y el objeto del trabajo ante la Asamblea General. En caso de impago se estará a lo dispuesto en el artículo 37 p.4 de estos Estatutos.. Estos gastos habrán de ser aprobados por la Asamblea General produciendo la oportuna derrama..

2.- Un vez constituida legalmente la Junta de Compensación, se subrogará en los compromisos hasta entonces asumidos por los promotores de la Junta ante cualquier entidad bancaria o de créditos.- Tendrán la misma consideración

Artículo 39. De la contabilidad.

1.- La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para dar razón de las operaciones y cuentas realizadas.

2.- La contabilidad constará como mínimo de Libro de ingresos, gastos y caja y cualesquiera otros que sean exigibles conforme a la legislación tributaria .

3.- La contabilidad estará a cargo del Secretario, salvo que se encomendara a persona distinta o gerente y corresponderá a este. Y en cualquier caso bajo la inspección del Secretario y en todo caso del Presidente.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

NOTARÍA DE D. CARLOS ALBURQUERQUE LLORENS - CÓRDOBA - NIHIL PRIUS FIDE

0,15 €

9J3589776

02/2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL CONSEJO RECTOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- 2 MAR. 2009

SECRETARIO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

TITULO VI.
RECURSOS ADMINISTRATIVOS CONTRA LOS ACUERDO DE LA JUNTA.

Artículo 40. Ejecutividad de los acuerdos.

1.- Los acuerdos de la Junta son ejecutivos y no se suspenderán en caso de impugnación. No obstante el órgano que deba resolver el recurso podrá acordar la suspensión siempre que constituya la garantía que se estime necesaria.

2.- Los miembros de la Junta no podrán promover el juicio declarativo verbal previsto en el artículo 250. 1.4º de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil. frente a las resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de los mismos. Tampoco procederá esta clase de acciones cuando la Junta ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 41. Clases de Recursos.

1.- Los acuerdos del Consejo Rector, podrán ser impugnados, en el plazo de 15 días desde su notificación ante la Asamblea General. Esta última deberá resolver en el plazo de 3 meses, transcurrido el cual sin que haya recaído resolución, se entenderá desestimada la impugnación.

2.- Contra los acuerdos de la Asamblea General, expreso o presuntos, cabe Recurso de Alzada ante La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en el plazo de un mes. Desde su notificación o desde que se entiendan presuntamente desestimados por silencio. El plazo para su resolución y notificación es de 3 meses conforme artículo 115. 2 Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones modificado por Ley 4/1999 de 23 de Enero.

3.- No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo por sí o por medio de representantes.

TÍTULO VII.
DISOLUCIÓN Y LIQUIDACION DE LA JUNTA.

Artículo 42. Causas de disolución.

La Junta se disolverá por las siguientes causa:
Por mandato legal o prescripción legal.
Cuando haya realizado completamente el objeto para el cual se constituyó. En este supuesto la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento de Córdoba, como órgano municipal actuante.

Artículo 43. Liquidación.

1.- Cuando se extinga la persona jurídica de la Junta se procederá a su liquidación por parte del Consejo Rector, con observancia de las normas legales y reglamentarias aplicables y con sujeción a las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

La Asamblea podrá nombrar liquidador o liquidadores con las facultades del Consejo, cesando éste en sus funciones.

2.- La liquidación estará condicionada a la satisfacción de posibles créditos a terceros así como al cobro de las cantidades de que la Junta pudiera ser acreedora. En todo caso, quedará afectos a los compromisos contraídos los terrenos aportados por la Junta hasta la solución de las deudas.

3.- El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se aportará a la Entidad Urbanística de Conservación como aportaciones singulares de los miembros de la Junta de Compensación en proporción a su participación en la Junta.

Los propietarios reparcelados, voluntarios o forzosos , serán parte en el expediente de liquidación definitiva con plenitud de derechos y obligaciones.

==========

PROYECTO DE BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE ALA 1.4 ALAMILLO DEL PLAN PARCIAL PP ALA-1 ALAMILLO DEL PLAN DE SECTORIZACION PS-P.PO6 El ALAMILLO DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CORDOBA.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL CONSEJO RECTOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- 2 MAR. 2009

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

BASE 1ª: AMBITO TERRITORIAL.
BASE 2ª: FINALIDAD DE LAS BASES.
BASE 3ª: LAS BASES COMO TECNICA REDISTRIBUTIVA.
BASE 4ª: OBLIGATORIEDAD.
BASE 5ª: OPCIONES DE LOS PROPIETARIOS FRENTE A LA INICIATIVA DE LA COMPENSACION
BASE 6ª: REGIMEN DE LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS CON PLENITUD DE DERECHOS Y OBLIGACIONES
BASE 7ª: REGIMEN DE LOS PROPIETARIOS SUJETOS A REPARCELACION VOLUNTARIA.
BASE 8ª: REGIMEN DE LOS REPARCELADOS FORZOSOS.
BASE 9ª: OFERTA DE ADQUISICION.
BASE 10ª: OFERTA DE COMPENSACION DE COSTES DE URBANIZACION.
BASE 11ª: VALORACION DE LAS FINCAS APORTADAS Y DE LA OBRA DE URBANIZACION EXISTENTE.
BASE 12 : FINCAS A EXPROPIAR Y SU VALORACION.
BASE 13: VALORACION DE LOS DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS; SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS.
BASE 14ª: CRITERIOS DE VALORACION DE EDIFICACIONES , OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE.
BASE 15ª: CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE LAS EMPRESAS URBANIZADORAS.
BASE 16ª: CONTRATACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.
BASE 17ª: PLAZOS Y FORMA DE PAGO DE LAS CUOTAS.
BASE 18ª: EXPROPIACION POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.
BASE 19ª: ENAJENACION DE TERRENOS POR LA JUNTA.
BASE 20ª: RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACION.
BASE 21ª: AFECCION REAL DE LOS TERRENOS.
BASE 22ª: CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS RESULTANTES.
BASE 23ª: DISTRIBUCION DE BENEFICIOS.
BASE 24ª: CUANTIA Y FORMA DE ADJUDICACION DE LAS FINCAS RESULTANTES.
BASE 25ª: MOMENTO Y CRITERIO DE ADJUDICACION.
BASE 26ª: COMPENSACION A METALICO EN LA ADJUDICACION.
BASE 27ª: MOMENTO DE EDIFICACION DE LOS TERRENOS.
BASE 28ª: BIENES DE USO Y DOMINIO PUBLICO.
BASE 29ª: CONSERVACION DE LA URBANIZACION HASTA SU ENTREGA AL AYUNTAMIENTO.
BASE 30ª: TRANSMISION AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

NOTARÍA DE D. CARLOS ALBURQUERQUE LLORENS - CÓRDOBA - NIHIL PRIUS FIDE

0,15 €

9J3589775

02/2009

PROYECTO DE BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE ALA 1.4 ALAMILLO DEL PLAN PARCIAL PP ALA-1 ALAMILLO DEL PLAN DE SECTORIZACION PS-P.PO6 EL ALAMILLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CORDOBA

DEFINITIVAMENTE POR EL CONSEJO RECTOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- 2 MAR. 2010

BASE 1ª.
AMBITO TERRITORIAL.

1.- El ámbito de actuación de la Junta se circunscribe al suelo comprendido dentro de la Unidad de Ejecución UE ALA 1.4 del Plan Parcial PP ALA-1 Alamillo del Plan de Sectorización PS-P.PO6 El Alamillo, siendo sus límites coincidentes con los de la unidad de ejecución.

2.- 2.- Los terrenos que comprenden la Unidad de Ejecución están clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, tienen una superficie de 407.502, 18 m2 y sus límites son:

Norte: Coincide con el límite norte del Plan de Sectorización, que comprende, con el cauce del Arroyo El Alamillo y que se desarrolla de este a oeste y, con el suelo no urbanizable de especial protección "Vega del Guadalquivir SNUEP V.G."

Sur: Limita con la Unidad de Ejecución del mismo Plan Parcial, PP.ALA.1, señalado UE ALA 1.5 Alamillo Centro, que las separa el cauce del Arroyo El Alamillo de este a oeste y, más al sur, por su parte este, con carretera de Córdoba a Palma del río C-431.

Este: En toda su longitud de sur a norte con Camino de las Bastida, que la separa del Peri Cuevas de Altázar y de la Asociación de Vecinos Llanos de Altázar.

Oeste: (De norte a sur) Con camino de acceso de las fincas rústicas situadas al norte, denominada Avda. de la Malvasía, y con las Unidades de Ejecución del mismo Plan Parcial UE ALA 1.5 Alamillo Centro y UE ALA 1.2.

Se acompaña plano de su representación gráfica, donde aparecen debidamente delimitados los límites de la unidad de ejecución.

BASE 2ª.
FINALIDAD DE LAS BASES.

La finalidad de las Bases es reglamentar la incorporación de los miembros de La Junta, establecer los criterios de valoración de sus aportaciones, promover la ejecución de la obra urbanizadora y proceder a la liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referente al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello contemplando a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba como órgano de fiscalización y al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba como receptor de los terrenos y dotaciones cuya cesión está prevista en el planeamiento.

BASE 3ª.
LAS BASES COMO TECNICA REDISTRIBUTIVA.

1.- La función de estas bases , como técnica de reparto de beneficios y cargas, es la de contener un conjunto de normas que en el marco de la técnica reparcelatoria regulada en los arts. 100 y siguientes de la L.O.U.A. permitan, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de las aportaciones y adjudicaciones.

2.- En su momento y en desarrollo de estas Bases se formulará el proyecto de Reparcelación que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los errenos.

3.- El proyecto de Reparcelación podrá introducir variables para el reparto de cargas y gastos atendiendo a los siguientes criterios : superficie aportada, números de vivienda y coeficientes de homogeneización a los efectos de hacer más justo y equidistributiba la reparcelación.

BASE 4ª.
OBLIGATORIEDAD

1.- La aprobación definitiva de estas Bases de Actuación así como de los Estatutos de la Junta de Compensación por parte de la gerencia Municipal de urbanismo del Excmo. Ayuntamiento

de Córdoba y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación , supone que los miembros aceptan como norma de necesaria observancia todas las reglas y criterios previstos en ellas, quedando por tanto plenamente obligados.

2.- La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación siempre que sea votada en Asamblea General de acuerdo con el artículo 22 de los Estatutos y previa la tramitación correspondiente, sea aprobada por la administración actuante. Dicha modificación sólo podrá llevarse a cabo antes de que sea aprobado el Proyecto de Reparcelación por la Asamblea General.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL CONSEJO REGULADOR DE LA OFICINA MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO
- 2 MAR.

BASE 5ª.
OPCIONES DE LOS PROPIETARIOS FRENTE A LA INICIATIVA DE LA COMPENSACIÓN.

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito que no han promovido la iniciativa de compensación que ha dado origen al procedimiento, podrán optar entre las siguientes alternativas:

a.- Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de compensación con plenitud de derechos, abonando los costes de urbanización y de gestión propios en metálico, así como la cuota que les corresponda en los costes correspondientes a los expropiados y reparcelados forzosos y voluntarios.

b.- Participar mediante adhesión a la Junta con abono en metálico de los costes de urbanización y gestión propios, exclusivamente.

c.- Incorporarse a la Junta de Compensación haciendo constar su voluntad de satisfacer los costes de urbanización y gestión mediante aportación de aprovechamiento lucrativo cuya liquidación se practicará conforme a las presentes bases.

d.- Solicitar la expropiación de su propiedad siendo beneficiaria la Junta de Compensación.

2.- Los propietarios no promotores habrán de manifestar la elección de su preferencia durante el periodo de información pública de los Estatutos y Bases de Actuación y, en todo caso, antes de la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Colaboradoras.

3.- Los propietarios que no opten en tiempo legal por alguna de las alternativas anteriores, quedarán sujetos a reparcelación forzosa.

BASE 6ª.
REGIMEN DE LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS CON PLENITUD DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.

1.- Los propietarios que han promovido la presente iniciativa de compensación y los que opten por adherirse a la Junta en idénticas condiciones, quedan obligados a abonar en metálico los costes de urbanización y de gestión propios así como a sufragar, los gastos correspondientes a los propietarios que opten por la expropiación de sus terrenos, los de aquellos que elijan la reparcelación voluntaria o, los que correspondan a los expropiados forzosos.

2.- Quienes se hallen en esta situación, acrecerán su aprovechamiento en proporción a la superficie de su finca aportada incorporando el aprovechamiento correspondiente a las fincas expropiadas por voluntad de sus propietarios, el que proceda de la compensación de gastos de urbanización y de gestión a reparcelados voluntarios y forzosos y el que tenga origen en la expropiación forzosa.

BASE 7.
REGIMEN DE LOS PROPIETARIOS SUJETOS A REPARCELACION VOLUNTARIA.

1.- Ostentan la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, ejerciendo su derecho a voto con sujección a lo previsto en el art. 15 de los Estatutos

2.- Las fincas aportadas por estos propietarios se valorarán con arreglo a lo dispuesto en el art. 27 de la Ley 6/98. No obstante lo anterior, el valor de las fincas aportadas no podrá ser menor que el fijado por los promotores de la iniciativa en la oferta de adquisición contenida en estas Bases.

3.- El Proyecto de Reparcelación reducirá el aprovechamiento atribuible a la finca aportada del propietario acogido a reparcelación voluntaria en la proporción necesaria para cubrir la previsión de gastos de urbanización así como los gastos de gestión.4.- El propietario que opte por la reparcelación voluntaria quedará sujeto al saldo de la cuenta de liquidación definitiva.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

NOTARÍA DE D. CARLOS ALBURQUERQUE LLORENS - CÓRDOBA - NIHIL PRIUS FIDE

0,15 €

9J3589774

02/2009

BASE 8.
REGIMEN DE LOS REPARCELADOS FORZOSOS.

1.- Los propietarios no adheridos que se encuentren en la situación jurídica de Reparcelación forzosa, tendrán derecho a deliberar y formular alegaciones respecto del proyecto de Reparcelación y otro tanto en el expediente de liquidación definitiva, sin perjuicio del derecho a formular los recursos administrativos y jurisdiccionales que derivan de su condición de interesado en estos expedientes.

2.- En cuanto a sus derechos y obligaciones urbanísticos, les será de aplicación lo dispuesto en la Base anterior para los reparcelados voluntarios.

POR EL CONSEJO RECTOR
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
- 2 MAR. 2012

BASE 9.
OFERTA DE ADQUISICION.

1..- De acuerdo con el estudio de viabilidad del Plan Parcial, donde se estima una repercusión por metro cuadrado de techo de 76 Euros de gastos de urbanización, cualquiera de los propietarios no promotores puede enajenar los terrenos de su propiedad a la Junta de Compensación, a razón del precio de 30 Euros por metro cuadrado de suelo originario. Sin perjuicio de que el Proyecto de Reparcelación pueda concretar definitivamente dicho precio, proyecto que será aprobado por la Asamblea General con el quorum previsto en los Estatutos.

2.- La mera comunicación de esta opción a la administración actuante o a los promotores de la iniciativa en el domicilio que consta en los Estatutos, perfeccionará la compraventa por oferta y aceptación.

3.- Los promotores de la iniciativa vendrán obligados a satisfacer el precio resultante con anterioridad a la aprobación por la administración actuante del proyecto de reparcelación, produciéndose por este instrumento la atribución del aprovechamiento correspondiente a la finca transmitida a favor de los miembros de la Junta que participan en el sistema cumpliendo a metálico su liquidación.

4.- En el caso de que en la finca del propietario que opte por la oferta de adquisición existan elementos materiales de cualquier naturaleza que hayan de ser demolidos para la ejecución del plan , su valor se definirá en el Proyecto de Reparcelación con intervención del propietario en cuestión realizándose su pago a la aprobación del mencionado instrumento de equidistribución.

5.- Los propietarios que acepten la presente oferta no quedarán sujetos a la liquidación definitiva .

6.- La presente oferta tendrá validez hasta el día en que tenga lugar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Público correspondiente.

BASE 10.
OFERTA DE COMPENSACION
DE COSTES DE URBANIZACION.

1.- Los propietarios no promotores pueden manifestar su voluntad de participar en el sistema mediante la cesión de aprovechamiento a favor de la Junta de Compensación.

Los promotores de la iniciativa ofrecen compensar los gastos de urbanización previstos para el sistema incrementados en el tanto por ciento que se prevea para los gastos de gestión valorando al efecto el terreno originario en el precio de la base precedente. Es decir, se valora el metro cuadrado de suelo originario a 30 euros metro, o lo que es lo mismo, a 222,22 euros metro cuadrado techo edificable, considerando que el aprovechamiento subjetivo del sector es de 0,135 metro cuadrado de suelo por cada metro cuadrado de suelo.

2.- La comunicación de sujetarse a esta opción a la administración actuante o a los promotores en el domicilio societario, perfeccionará la permuta en los términos precedentes.

3.- En estos supuestos, el proyecto de Reparcelación atribuirá el aprovechamiento neto que corresponda mediante adjudicación de parcelas urbanizadas quedando estos propietarios libres de toda otra obligación, sin que les alcance las consecuencias de la liquidación definitiva del sistema.

4.- Las fincas de estos propietarios quedarán libres de la afección a la carga urbanística por haberla satisfecho anticipadamente.

5.- La presente oferta tendrá validez hasta el día en que tenga lugar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Público correspondiente.

BASE 11.
VALORACION DE FINCAS APORTADAS
Y DE LA OBRA DE URBANIZACION EXISTENTE.

1.- El derecho de cada propietario será proporcional a la superficie de la finca que aporta en relación con la totalidad de las comprendidas en la unidad de ejecución habida cuenta de que a todo el suelo afectado se le adjudica idéntico valor unitario.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL CONSEJO RECTOR
DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
- 2 MAR 1

2.- Se asignará a cada una de las fincas un porcentaje expresado en cuotas de participación de acuerdo con el criterio señalado en el punto anterior. Estas cuotas de participación constituirán el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes de la Compensación.

3.- Las infraestructuras existentes abonadas por los propietarios que, conforme a la normativa vigente puedan ser utilizadas, se valorarán y se deducirán de las derramas que correspondan a cada propietario.

4.- Para la tramitación de los proyectos de Estatutos y Bases se atenderá a las superficies de fincas del sector, con las actualizaciones derivadas de la titulación. La redacción de proyecto de Reparcelación, requerirá comprobaciones definitivas y, la realización de un estudio técnico-jurídico, practicado al efecto. La porción de vial existente se entenderá aportado por cada uno de los asociados en proporción a la superficie de su finca.

En caso de discordancias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta sobre aquellos.

5.- En el supuesto de discrepancias sobre la propiedad de un terreno, de parte de el o señalamiento de lindes, se estará a lo dispuesto en el art. 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el art. 10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio.

6.- Las cuotas de participación de los propietarios habida cuenta de la superficie de las fincas aportadas, se acompañan en documento aparte, con la relación de propietarios..

BASE 12ª.
FINCAS A EXPROPIAR Y SU VALORACIÓN

1.- La Junta tendrá la consideración jurídica de beneficiaria en los supuestos de expropiación a propietarios que en tiempo legal lo hubieran solicitado o para los que procediera imperativamente por causa legal. Conforme a lo dispuesto en el art. 160. 1 L.O.U.A. la administración actuante podrá optar entre el procedimiento de tasación conjunta o el regulado en la Ley de Expropiación Forzosa.

2.- Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se valorarán de acuerdo con lo prevenido en la ley 6/1.998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

3.- Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa están exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos o cualesquiera otro que sustituya a los indicados.

4.- El pago de las cantidades adeudadas a la Junta con los intereses y recargos procedentes, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio, siendo de cuenta del moroso todos los gastos originados consecuencia de la iniciación del referido expediente.

BASE 13ª.
CRITERIOS DE VALORACION DE LOS DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS.

1.- El hecho de que existan cargas reales sobre algunas de las fincas incluidas en la zona a urbanizar no altera su valoración como finca aportada ni la adjudicación que corresponda a la misma pero, si son suceptibles de subrogación real, pasarán a gravar las fincas adjudicadas al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.

2.- Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y el procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en los artículos 7,6, 11 y . 12 del R.D. 1.093/97, así como a lo previsto en el artículo 168 p.3 de la ley del Suelo 1/1992, declarado vigente por la disposición derogatoria de la ley 6/1998 Ley sobre Régimen del suelo y Valoraciones..

3.- La ejecución de la Unidad comporta la supresión de las servidumbres prediales incompatibles con ella y la extinción de los arrendamientos urbanos y rústicos existentes sobre las fincas.

4.- Para la expropiación y valoración se abrirá el correspondiente expediente conforme a la ley de Expropiación Forzosa siendo expropiante el Ayuntamiento y beneficiaria la Junta, indemnizándose la extinción de servidumbres y de arrendamientos.

5.- La aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación producirá la extinción de las servidumbres prediales y de los derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución. Las indemnizaciones correspondientes a estos conceptos se considerarán gastos de urbanización , correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 113 L.O.U.A.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

NOTARÍA DE D. CARLOS ALBURQUERQUE LLORENS - CÓRDOBA - NIHIL PRIUS FIDE

0,15 €

9J3589773

02/2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL CONSEJO RECTOR ORDENANZA MUNICIPAL

- 2 MAR

6.- Para la valoración de las servidumbres prediales, derechos reales sobre fincas y derechos personales , se estará según el derecho de que se trate a lo establecido en la ley 6/1998 de 13 de Abril , sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

BASE 14ª.
VALORACION DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE.

1.- Las edificaciones , obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas y que deban derruirse por ser incompatibles con las determinaciones del Plan, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

2.- Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa s eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situadas en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

La tasación de estos elementos se efectuará en el propio Proyecto de Reparcelación.

3.- Las edificaciones e instalaciones se tasarán conforme a los criterios de valoración catastral por remisión de la Ley 6/98.

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

5.- Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de Proyecto.

6.- Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban derruirse, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio.

BASE 15ª.
CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE LAS EMPRESAS URBANIZADORAS.

1.- La valoración de la aportación de Empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuesto del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que vayan a ejecutar, conviniéndose con la Junta, en el momento de su incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

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

3.- La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, salvo que alguno opte por realizar en dinero su aportación con lo cual mantendrá íntegro su aprovechamiento lucrativo en el suelo que le pertenezca por adjudicación.

BASE 16ª.
CONTRATACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

1.- La ejecución de las obras de urbanización podrán realizarse, en todo o en parte, por Empresas Urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

2.- En otro caso, la ejecución será por la empresa o empresas que se determinen en virtud del acuerdo de la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, a través del concurso o concurso-subasta o adjudicación directa.

3.- En cualquiera de los casos, en el contrato de ejecución de obra se hará constar todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico:

a).- El compromiso de la empresa adjudicataria de ajustarse en el plazo y modo de ejecución al proyecto de urbanización y de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento y de la propia Junta a través del Consejo Rector y Presidente o de quien delegue.

POR EL CONSEJO RECTOR DE LA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
- 2 MAR. 2007
EL SECRETARIO

b).- Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.

c).- Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.

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

BASE 17 ª.
PLAZOS Y FORMA DE PAGO DE LAS CUOTAS.

1.- Las Cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos y salvo acuerdo en contrario, serán satisfechas en el plazo de un mes desde que se practique el requerimiento a tal efecto por el Consejo Rector.

2.- Transcurrido ese plazo entrarán en juego los efectos que establece el número 3 del artículo 37 de los Estatutos.

3.- Las cuotas no serán exigibles para aquellos propietarios que a su tiempo hubieren optado por satisfacer sus obligaciones urbanísticas mediante cesión de aprovechamiento.

BASE 18ª.
EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

1.- Con independencia de los supuestos de expropiación a instancia del propietario ejercitada en tiempo legal, es procedente también conforme al art. 135.2 L.O.U.A. respecto de los terrenos de los miembros de La Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

a).- El impago de cuotas a la Junta transcurrido el plazo de pago voluntario a que alude el artículo 37 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

b).- En general el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 17 de los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

2.- No podrán instarse ninguno de los procedimientos señalados en el apartado anterior hasta que transcurrido el plazo establecido en el requerimiento de pago efectuado por el órgano competente de la Junta. Para la práctica de este último, se tendrá en cuenta lo previsto en los arts. 58 y 59 de la ley 30/1992, Reguladora de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, en la redacción de la ley 4/1999 de 13 de Abril.

3.- El pago de las cantidades adeudadas a la junta con los intereses y recargos procedentes, realizados en cualquier momento anterior al levantamiento del Acta de Ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio, siendo de cuenta del moroso todos los gastos originados a consecuencia de la iniciación del referido expediente.

4.- Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo señalado en la Base 12ª.

BASE 19ª.
ENAJENACIONDE TERRENOS POR LA JUNTA.

1.- Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización e indemnización que procedan, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar algunos de los inmuebles en todo o en parte, siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

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

3.- Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresas urbanizadoras, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor de la finca con el total de la resultante.

4.- Tanto en el caso de enajenación de terrenos como para gravar fincas será necesario el oportuno acuerdo de la Asamblea general, en el cual incluso se podrá fijar el precio de la venta.

NOTARÍA DE D. CARLOS ALBURQUERQUE LLORENS - CÓRDOBA - NIHIL PRIUS FIDE

TIMBRE DEL ESTADO

0,15 €

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL CONSEJO RECTOR DE LA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
- 2 MAR. 2009
LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

BASE 20ª.
RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

1.- La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de Córdoba de la urbanización completa de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Administración actuante de los terrenos de cesión obligatoria.

2.- Según lo dispuesto en el art. 153. L.O.U.A, la Junta será responsable de su conservación hasta se produzca su transformación en Entidad Urbanística de Conservación, según preve el artículo 6 de los Estatutos.

3.- La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudieran sufrir por la actuación de aquella.

BASE 21ª.
AFECCIÓN REAL DE LOS TERRENOS.

1.- De acuerdo con lo previsto en el art. 133 L.O.U.A., los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancias de la Junta de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca dentro de la Unidad de Ejecución..

2.- Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelarán mediante certificación de la Junta de Compensación una vez pagados los costes y recibidas las obras pertinentes por el Ayuntamiento, en los términos del art. 20 del R.D. 1.093/97 .

BASE 22ª.
CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

1.- Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privado , adjudicables a los miembros de la Junta, se valorarán con arreglo a la edificabilidad de cada parcela resultante , teniendo en cuenta el aprovechamiento asignado.

2.- Para establecer una justa distribución de los aprovechamientos , se propondrán los correspondientes coeficientes de ponderación y homogeneización por tipologías, usos, y otros, que serán aprobados por la Asamblea General según los Estatutos.

BASE 23ª.
DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

1.- La distribución de beneficios, cargas o pérdidas resultantes de la actuación urbanística de la Junta de Compensación se hará teniendo en cuenta la relación de proporcionalidad de los terrenos aportados., atendiendo a la cuota de participación de cada miembro.

2.- El proyecto de Reparcelación podrá introducir variables para el reparto de cargas y gastos atendiendo a diferentes criterios : superficie aportada, números de vivienda y coeficientes de homogeneización establecidos en el instrumento de planeamiento correspondiente en atención al concepto de la carga o gasto, a los efectos de hacer más justo y equidistributiba la reparcelación.

3.- La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras, que participaran en la forma indicada en estas Bases.

4.- La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.

5.- Las cuotas futuras de los adquirentes de solares no aportantes de terrenos, serán las que proporcionalmente correspondan en relación a la superficie ponderada.

BASE 24ª.
CUATIA Y FORMA DE LA ADJUDICACION DE FINCAS RESULTANTES.

1.- La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora se hará entre los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a sus participaciones, conforme a las presentes Bases.

2.- Las zonas no edificables de cada una de las parcelas se adjudicarán junto con las superficies edificables de las mismas.

3.- No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable establecida o que no reuna la configuración y características adecuadas para su edificación de acuerdo con el planeamiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL CONSEJO DE
GERENCIA DE URBANISMO
- 2 MAR

4.- Cuando por ser inferior el número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas o por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la Junta, previa o consecuencia de habérsele ya adjudicado alguna finca, no sea posible la atribución de finca independiente, se adjudicarán en proindiviso, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada propietario, salvo que proceda la adjudicación en metálico, de acuerdo con lo prevenido en la Base 26.

BASE 25ª.
MOMENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACION.

1.- La aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Córdoba del Proyecto de Reparcelación y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas y de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido señalado en el art. 113 R.G.U. y con sujección a lo establecido en el R.D. 1.093/97, determinará la inscripción en el Registro de la propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente.

2.- En la formulación del Proyecto de Reparcelación se tendrá en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que se decidirán a favor de quien reúna ambos o por el orden de su enumeración, en otro caso:
Que su participación permita la adjudicación de finca independiente.
Que la finca a adjudicar este situada en lugar próximo a la finca o fincas aportadas por el peticionario.

c) Cuando el valor del derecho de un beneficiario en la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.

BASE 26ª.
COMPENSACION A METALICO EN LA ADJUDICACION.

1.- Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en de terrenos, el defecto o el exceso se compensará en metálico, siempre que la diferencia no sea superior al 15% del valor de los terrenos que se le adjudiquen.

2.- Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al valor legal conforme a los criterios de la ley 6/98, salvo que fuera mayor el de la oferta que incorporan estas Bases, en cuyo caso se aplicará este último.

3.- El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General antes de las adjudicaciones y se reflejará en el Proyecto de Reparcelación las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.

4.- En todo caso, se procurará que la atribución de terrenos en metálico sea proporcionada y equivalente entre todos los miembros de la Junta, para lo que se evitarán adjudicaciones en terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

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

BASE 27ª.
MOMENTO DE EDIFICACION DE LOS TERRENOS.

1.- No podrá construirse sobre los terrenos adjudicados hasta que los mismos tengan la condición de solares, conforme a la legislación del suelo, y haya adquirido firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

2.- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los propietarios incluidos en la unidad de ejecución podrán solicitar licencias de edificación y construir, si se obtiene está, antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a).- Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

b).- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación de la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

NOTARÍA DE D. CARLOS ALBURQUERQUE LLORENS - CÓRDOBA - NIHIL PRIUS FIDE PROTOCOLO

0,15 €

9J3589771

02/2009

c).- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d).- Que se preste caución en cantidad suficiente para asegurar la ejecución del 100% del coste de ejecución de las obras de urbanización.

e).- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

3.- En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta la edificación de algún terreno por cuenta de la misma y aunque ello no esté previsto en los Estatutos, podrá acordarse así en la Asamblea General, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal, siendo aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior.

4.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté totalmente realizada la urbanización que afecte a los mismos y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

BASE 28ª.
CONSERVACION DE LA URBANIZACION HASTA SU ENTREGA AL AYUNTAMIENTO.

1.- Hasta tanto se produzca la transformación de la Junta en Entidad Urbanística de Conservación según el art.6 de los Estatutos y el 153 L.O.U.A , la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma para el pago de las cuotas de conservación que fueren necesarias.

2.- En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarde su superficie respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Junta de Compensación..

BASE 29ª.
TRANSMISION AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS.

1.- El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de los terrenos de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en la Unidad de Actuación, los excesos de aprovechamiento del sector, así como la entrega del diez por ciento del aprovechamiento ya urbanizado o, en su caso, su equivalente a metálico. El abono de la compensación económica sustitutoria en metálico del 10% del aprovechamiento, se realizará previamente a la solicitud de licencias de obras de edificación.

2.- La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la administración Actuante se formalizará en escritura pública o en documento expedido por la misma, con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos y la cesión de obras e instalaciones se reflejará en actas que suscribirá con la Junta de Compensación.

3.- La administración actuante recibirá las obras de urbanización cuando están totalmente ejecutadas de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado, y cuando las diferentes compañías suministradoras hayan efectuado los preceptivos controles y emitidos los informes favorables pertinentes. Todo ello sin menoscabo de la obligación de conservación y mantenimiento de la Entidad de Conservación. La recepción de las obras de urbanización se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 154 de la LOUA.

==========

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL CONSEJO RECTOR GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- 2 MAR. 2...

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO