PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 4 CABO DE PALOS (UA4CP)

EDUARDO ASENSIO ESPIN Y OTROS

Adaptado al acuerdo de aprobación inicial de fecha 1 de agosto de 2014

Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 1/08/2014 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba Inicial el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena a 15 de 10 de 2015
LA DIRECTORA DE LA OFICINA DE GOBIERNO MUNICIPAL

1. OBJETO.-

Es objeto del presente documento la redacción de los Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación nº 4 de Suelo Urbano de Cabo de Palos con la finalidad de establecer las normas de organización y funcionamiento de la Junta, definiéndose su estructura orgánica y funcional como persona jurídica.

CAPÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1°.- Denominación.

Bajo la denominación **"JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 4 DE SUELO URBANO DE CABO DE PALOS"**, se constituye esta Junta como Entidad Urbanística Colaboradora, que se regirá por lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2005, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Reglamento de Gestión Urbanística y Texto Refundido de 1976 y las demás disposiciones legales aplicables, así como por el contenido del Programa de Actuación y de los presentes Estatutos y, subsidiariamente, por la Ley de Sociedades Anónimas vigente.

Art. 2°.- Naturaleza.

1. La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, tendrá carácter administrativo y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines (art. 157.2 L.S. 1/01).

2. Se regirá por el Derecho Público en lo relativo a la organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con el Ayuntamiento. La naturaleza administrativa de la Junta de Compensación se limita al ejercicio de "funciones públicas", constituyéndose en agente descentralizado de la Administración.

GESTIÓN URBANISTICA
urbanismo
cartagena

Art. 3°.- Personalidad Jurídica.

La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio de su constitución, adoptado por el Ayuntamiento de Cartagena, en el correspondiente Registro Municipal de Entidades Colaboradoras. (art.157.2.b TRLSRM). Su estatuto legal es el propio de Urbanizador.

Art.4°.- Domicilio.

La Junta de Compensación tendrá su domicilio en la C/ Jara, 31, 6° C, CP 30204, de Cartagena. No obstante, la Asamblea General o Junta de Delegados podrá acordar el cambio de domicilio social en cualquier momento que lo estime oportuno, realizando las preceptivas comunicaciones al resto de propietarios y al Ayuntamiento de Cartagena.

Art. 5°.- Objeto y Fines.

La Junta de Compensación tendrá por objeto la ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre los terrenos del ámbito definido en el artículo 8 de los presentes Estatutos, constituyendo fines primordiales de la misma:

a) Agrupar a todos los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Actuación nº 4 de Cabo de Palos según lo establecido en el art.10, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, llevando a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales precisas mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes.

b) Interesar del Ayuntamiento de Cartagena la aprobación del Proyecto de Reparcelación y su formalización en el documento administrativo correspondiente o escritura pública, del Proyecto de Urbanización y de los Expedientes de Expropiación, que en su caso procedan.

c) Instar la ejecución, en el ámbito de la Unidad de Actuación, de las obras definidas en el Proyecto de Urbanización.

d) Realizar las cesiones obligatorias y gratuitas pertinentes a la Administración actuante así como adjudicar las parcelas resultantes entre los socios de la Junta.

e) Solicitar del Ayuntamiento de Cartagena la expropiación forzosa de los terrenos cuyos propietarios no se adhieran a la Junta o no cumplan las obligaciones previstas en el Programa de Actuación, siendo beneficiaria la Junta de Compensación, quien incorporará los terrenos expropiados a la gestión común. Solicitar, además, del Ayuntamiento de Cartagena el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta mediante la vía de apremio.

f) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, en calidad de fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas afectadas por la actuación urbanística, sin que la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas.

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

h) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos con los que obtener recursos económicos con los que atender a la ejecución de las obras de urbanización,

GESTIÓN URBANÍSTICA
urbanismo
cartagena

expropiaciones, o cualquier otro asunto que esté directamente relacionado con el normal funcionamiento de la Junta, con la garantía de los terrenos afectados.

i) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los socios de la Junta ante cualesquiera autoridad y órgano público municipal, autonómico o estatal, así como ante Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones y frente a particulares.

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

k) Interesar de las empresas suministradoras de servicios el reembolso de los gastos de instalación de las redes necesarias, salvo en la parte en que según su reglamentación deban contribuir los usuarios.

l) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le corresponda para el cumplimiento de los anteriores fines.

Art.6º.- Capacidad.

1.- La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2.- La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común, quedando en todo caso los mismos afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con la anotación correspondiente en el Registro de la Propiedad y actuando la junta como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas afectadas.

3.- El incumplimiento por los miembros de la junta de las obligaciones y cargas inherentes al sistema habilitará al Ayuntamiento, previa petición de la Junta, a exigir en vía de apremio el pago de las cantidades correspondientes y, en su caso, a expropiar los

GESTIÓN URBANISTICA
urbanismo
cartagena

derechos de aquellos a favor de la Junta, que tendrá la condición de beneficiaria, la cual incorporará los terrenos expropiados a la gestión común, participando correlativamente en las adjudicaciones de parcelas resultantes, o distribuirá los derechos entre sus miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

Art. 7º.- Órgano urbanístico de control.

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

2. Corresponderán al Ayuntamiento de Cartagena las siguientes facultades:

a) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
b) Tramitar y aprobar las Estatutos, Programa de Actuación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en los arts. 181 y 182 del TRLSRM y sus modificaciones posteriores.
c) Tramitar y aprobar, en su caso, el expediente de expropiación forzosa de los titulares de bienes y derechos en los supuestos previstos en estos Estatutos y en la legislación urbanística.
d) Designar el representante de la administración actuante en la Junta de Compensación.
e) Utilizar la vía de apremio administrativo en los supuestos del art. 31 de estos Estatutos.
f) Resolver los recursos administrativos que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General y previstos en el art. 33 de los Estatutos, lo que agotará la vía administrativa.
g) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
h) Convocar a los órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación cuando lo estime necesario.
i) Solicitar del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas, y la práctica de los asientos que correspondan.

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

Art. 8°.- Ámbito de actuación.

Está constituida por la Unidad de Actuación nº 4 delimitada en el P.G.M.O. de Cartagena, que tiene una superficie total de **15.737,69 m².**

Sus límites son los siguientes: Norte, Calle Ronda de Poniente, Sur, Paseo Medina y prolongación Calle Coral de Fuego, Este, Calle Coral de Fuego, Oeste, Paseo de Medina.

Art. 9°.- Duración.

La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el cumplimiento total del objeto social, es decir, mientras no concluya la urbanización de los terrenos ubicados en la Unidad de Actuación nº 4 CP, se adjudiquen los solares resultantes del Proyecto de Reparcelación a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad y se hayan cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística.

CAPÍTULO SEGUNDO.- SOCIOS Y CONSTITUCION DE LA JUNTA

Art. 10.- Asociados.

1.- Formarán parte de la Junta de Compensación:

a) Los propietarios de fincas o terrenos incluidos en la Unidad de Actuación que constituyan la Junta de acuerdo al Proyecto de Estatutos y Programa de Actuación aprobado por el Ayuntamiento y que representan más del 50,00 % de la propiedad total de la Unidad de Actuación.

b) Los demás propietarios de fincas o terrenos del sector que deban hacer efectivo su derecho sobre la Unidad de Actuación y soliciten posteriormente su adhesión a la Junta de Compensación, en cualquiera de los supuestos regulados en el art.181 de la T.R.L.S.M.

c) En su caso, la empresa urbanizadora adjudicataria de las obras en las condiciones que en su momento se acuerden en la Asamblea General.

2.- La incorporación exigirá ostentar la propiedad de la finca en cuestión y aceptar los presentes Estatutos y Programa de Actuación.

Cuando el propietario fuera desconocido, la Administración actuará con carácter fiduciario entre tanto no quede acreditado mejor derecho sobre la misma.

Cuando la titularidad de una finca recayese sobre más de un propietario, éstos habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta de Compensación mediante documento autorizado notarialmente, respondiendo solidariamente frente a cuantas obligaciones dimanen de tal condición. Si no designaren representante en el plazo de un mes a partir del requerimiento formulado por la Junta de Delegados, lo nombrará el Ayuntamiento de Cartagena.

En el supuesto de nuda propiedad sobre una finca, ostentando otro cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de miembro de la Junta corresponderá al primero, sin perjuicio de que el segundo perciba el rendimiento económico correspondiente. Tratándose del derecho de usufructo habrá de acordarse entre propietario y usufructuario sobre el pago de las cuotas. Si este se realiza por el usufructuario, este hará suyos los beneficios que se obtengan como consecuencia de la gestión de la Junta durante la vigencia del usufructo; si el pago lo realiza el propietario, el derecho del usufructo quedará concretado sobre el valor de los terrenos que fueron aportados a la Junta.

Si las fincas pertenecieran a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en la Junta por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

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

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

5.- El hecho de no otorgar documento notarial de adhesión dentro del plazo de un mes a partir de la notificación de la constitución formal de la Junta, facultará a la Junta de Compensación para utilizar el derecho de expropiación mencionado en el art. 5 de estos Estatutos.

Art. 11º.- Incorporaciones.

La posible incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá el acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quórum ordinario señalado en el artículo 26, en el que se determinarán las normas que regulen la incorporación. En este supuesto la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme el art. 166.e) del Reglamento de Gestión Urbanística.

El acuerdo de la Asamblea General aprobatorio de la incorporación a la Junta de Compensación será notificado a la empresa urbanizadora y al registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, y en el supuesto de que el acuerdo fuera denegatorio de la solicitud de incorporación, deberá ser notificado únicamente a la empresa urbanizadora.

Art. 12º.- Constitución de la Junta de Compensación.

1ª. Publicada la aprobación definitiva del Programa de Actuación y Estatutos, todos los propietarios de la Unidad de Actuación quedarán vinculados a la actuación en proporción a sus respectivos derechos y obligaciones, incluida la Administración actuante, y obligados a constituir la Junta de Compensación mediante el otorgamiento de escritura pública antes de dos meses desde la publicación (Art. 181.1 d) del TRLSRM).

2ª. A partir de la publicación, los propietarios que no deseen formar parte de la Junta podrán, sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la misma (Art. 181 .1° .e) del TRLSRM).

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

Art. 13°.- Asamblea Constituyente y Escritura de constitución.

1.- La Asamblea Constituyente tendrá lugar en la fecha y lugar que se designe, previa convocatoria de todos los propietarios conocidos de la Unidad, constituyéndose la Junta con el voto favorable de los propietarios que representen al menos el 50% de la superficie de la Unidad de Actuación.

2.- La promotora de la actuación designará la Notaría autorizante, lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública, y lo notificará a los demás socios, con una antelación de ocho días a la fecha en que se haya de proceder a dicho otorgamiento. La escritura de constitución deberá contener las siguientes circunstancias:

a) Relación de propietarios asistentes, indicando presentes y representados, así como de los no incorporados a la misma y en su caso, las cuotas, asignadas provisionalmente, que representen.
b) Acuerdo de constitución de la Junta, indicando el porcentaje de votos a favor y en contra.
c) Relación de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito de actuación de la Junta de Compensación.
d) Composición de la Junta de Delegados.

3.- A dicha escritura se incorporaran copias de los Estatutos y del Programa de Actuación, debidamente autorizadas por el Ayuntamiento de Cartagena. La copia autorizada de la escritura de constitución se presentará en el Ayuntamiento de Cartagena, quien procederá a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Una vez inscrita, se notificará al Presidente de la Junta de Compensación.

Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al

sistema de compensación, lo cual, se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad, previo requerimiento del Ayuntamiento.

Art.14°.- Cuotas sociales.

1.- La participación de los socios en los derechos y obligaciones se definirá en función de la cuota que le corresponda a cada uno.

2.- Las cuotas de participación se fijarán teniendo en cuenta la superficie de la finca de cada propietario en relación con la superficie total de la Unidad. Dicha superficie se acreditará por medio del documento público oportuno, así como croquis de la propiedad si se está de acuerdo con la medición efectuada o plano visado en caso de disconformidad. Se indicará además la existencia de cualquier gravamen sobre la finca así como si existen o no procesos judiciales pendientes sobre la misma.

3.- En caso de discrepancia entre la superficie real según medición y la registral o acreditada en los títulos pertinentes, tendrá preponderancia en todos los casos la real según medición topográfica, sin perjuicio de los procesos judiciales que correspondan.

4.- Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, se trasladará a la finca o derecho que le fuere atribuida al propietario cuya propiedad esté gravada, siempre que la carga sea compatible con el planeamiento. Si no se declarasen cargas existiendo, o lo declarado no se ajustase a la realidad, los perjuicios que se deriven en el momento de la adjudicación de fincas fruto del Proyecto de Reparcelación, serán de cargo del propietario que hubiera omitido esta obligación, deduciéndose el valor de estas cargas de los derechos que le correspondan.

5.- El valor del resto de bienes, distintos del suelo, afectados por el Proyecto de Reparcelación, no afectará a la participación de los socios, y se determinará a efectos de la futura compensación conforme a convenio con los afectados y en su defecto conforme al RDL 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

GESTION URBANISTICA
urbanismo
cartagena

6.- Si existiesen empresas urbanizadoras adheridas, sus cuotas se determinarán previo reajuste de las cuotas del resto de socios.

CAPITULO TERCERO.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS

Art.15°.- Derechos y obligaciones de los socios.

1. Los socios tendrán los siguientes derechos:

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

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

c) Presentar proposiciones y sugerencias.

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

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

2. Los socios tendrán las siguientes obligaciones:

a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

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

c) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o la Junta de Delegados y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los

GESTIÓN URBANÍSTICA
urbanismo
cartagena

recursos y acciones legales a que hubiere lugar. Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efectos de notificaciones, el cual, así como sus modificaciones ulteriores se hará constar en un registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta de Compensación, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.

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

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

f) Regularizar, en su caso, la titularidad y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por la Junta de Delegados, y notificando al Presidente de ésta cualesquiera incidencias que se produjeran en la titularidad de los bienes y derechos, especialmente cambios de titularidad y modificación en las cargas.

g) Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstos en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos.

h) Aceptar el establecimiento de las limitaciones y servidumbres conforme resulten de los Proyectos de Reparcelación, Urbanización e instalaciones de todo tipo legalmente aprobadas.

i) Permitir la ocupación de sus fincas para realizar las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias desde el mismo momento de su incorporación a la Junta de Compensación.

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

CAPITULO CUARTO.- GOBIERNO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Art. 16º.- Enumeración.

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

1. Asamblea General.
2. Junta de Delegados.
3. Presidente.
4. Secretario.

2. Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Junta de Delegados y con el quórum ordinario señalado en el art. 26 de éstos Estatutos, podrá designar un Gerente, con las facultades que expresamente se determinen.

Art. 17º.- De la Asamblea General.

1. Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento de Cartagena, designado por éste, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

GESTIÓN URBANISTICA
urbanismo
cartagena

2. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados.

Art. 18º.- Régimen de sesiones

1. La Asamblea General celebrará sesiones ordinarias dos veces al año y reuniones extraordinarias cuando lo estime necesario el Presidente o la Junta de Delegados, o lo soliciten por escrito las 3/5 partes de las cuotas de participación, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

2. Las reuniones ordinarias se celebrarán una dentro del primer trimestre de cada año natural y la otra durante el último trimestre.

3. En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el Presidente, Junta de Delegados o los asociados que ostenten un tercio de las cuotas de participación, se tratará especialmente, en la primera, de la aprobación de la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y en la segunda del Presupuesto de Gastos e Inversiones para el ejercicio siguiente y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo, así como de la designación de los miembros de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.

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

Art.19º.- Facultades.

Corresponderán a la Asamblea las facultades siguientes:

a) Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación del Ayuntamiento de Cartagena.
b) Aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de la aprobación por el Ayuntamiento de Cartagena.
c) Nombramiento y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la Junta de Compensación.
d) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, a reserva de la aprobación del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Cartagena.
e) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.
f) Fijación de los medios económicos y aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias.
g) Contratación de las obras de urbanización
h) Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación nº 1.
i) Ejecución por gestión privada de las obras de urbanización.
j) Incorporación de empresas urbanizadoras, si procede.
k) Aprobación de la memoria anual y de las cuentas.
l) Propuesta de disolución de la Junta de Compensación.
m) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Junta de Compensación.

Art. 20°.- De la Junta de Delegados.

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

2. La Junta de Delegados estará constituida por el Presidente, el representante del órgano urbanístico de control, el Secretario, y el número de vocales que se determinen en la Asamblea constitutiva, teniendo todos los cargos carácter gratuito y en el supuesto

GESTION URBANISTICA
urbanismo
cartagena

del art. 11 de estos Estatutos, el número de vocales será de uno más al incorporarse a la Junta de Delegados el representante designado por la Empresa Urbanizadora incorporada a la Junta de Compensación.

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

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

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

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

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

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

e) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

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

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

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

i) Proponer a la Asamblea General las cuotas de participación correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes.

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

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

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

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

n) Cuantas facultades resulten de la legislación urbanística y de los presentes Estatutos, así como todas las demás facultades de gobierno y administración de la Junta de Compensación no reservadas expresamente a la Asamblea General, salvo que se dé el supuesto establecido en el último párrafo del artículo 18 de los presentes Estatutos.

6. Los cargos de la Junta de Delegados tendrán una duración de un año siendo renovados transcurrido dicho tiempo.

7. Las vacantes que se produzcan durante el mandato de la Junta serán cubiertas provisionalmente, entre asociados, por la propia Junta, mientras no se convoque la Asamblea General. En todo caso, la convocatoria deberá celebrarse en el plazo máximo

GESTIÓN URBANÍSTICA urbanismo cartagena

de tres meses y el elegido ostentará el cargo por el plazo que faltare transcurrir al sustituido.

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

9. La Asamblea podrá relevar de sus funciones, con el quórum especial del artículo 25, a todos o alguno de los Delegados elegidos, con simultánea designación de los sustituidos.

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

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

12. Si estando presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Delegados acordaran celebrar sesión de la misma, podrá realizarse sin previa convocatoria.

Art. 21°.- Del Presidente.

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

2. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

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

b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

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

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

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

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

3. En casos de ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el vocal que represente mayor cuota de participación en la Junta de Delegados, excluyendo al que actúe como Secretario.

Art. 22º.- Del Secretario.

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

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

3. En casos de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro de la Junta de Delegados de menor edad, excluido el Presidente.

CAPITULO QUINTO.- CONVOCATORIA Y RÉGIMEN DE SESIONES

Art. 23°.- Requisitos de la convocatoria.

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

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

3. La convocatoria para la Asamblea General se hará con cuatro días de antelación al menos, mediante correo electrónico a las direcciones electrónicas designadas por los asociados, pudiendo ser notificada además por cualquier medio que permita fehacientemente la comprobación de que la misma ha sido practicada.

Art. 24º.- Constitución.

1. La Asamblea quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o por representación, la mayoría de los asociados cualquiera que sea el número de éstos, si los concurrentes representan al menos la mayoría de las cuotas de participación de la Unidad de Actuación. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen.

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

Art. 25º.- Órganos colegiados.

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

Art. 26º.- Adopción de los acuerdos.

Dado que la legislación no establece que determinados asuntos tengan que aprobarse por mayoría cualificada, son los presentes estatutos quienes tienen la facultad para establecerlo. La Junta se regirá "ab initio" por el principio democrático de mayoría simple de cuotas salvo que el estatuto fije un quórum especial.

- **Quórum ordinario**: Serán válidos los acuerdos que se tomen por los socios que representen cuotas de participación superiores al 50% computados según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en el apartado siguiente.

GESTIÓN URBANÍSTICA
urbanismo
cartagena

- **Quórum especial**: Requerirán en todo caso el voto favorable de socios que representen al menos el 80% de las cuotas de participación:

a) La adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, según lo dispuesto en el art. 33 de estos Estatutos.
b) Fijación de cuotas y rectificación de éstas.
c) La sustitución de cargos de la Junta de Delegados, antes del vencimiento del plazo de mandato.
d) La decisión sobre el comienzo de las obras de urbanización antes de los plazos legales fijados en el Programa de Actuación así como la adecuada contratación de las mismas.

Art. 27º.- Cómputo de votos.

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

2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma.

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

4. A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la Junta de Compensación en virtud de adquisición, como beneficiaria de la expropiación forzosa, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción a sus respectivas cuotas de participación, con arreglo a las cuales hubieren contribuido a sufragar el coste de la expropiación.

Art. 28º.- Cotitularidad.

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercitarán sus facultades de asociado, según lo previsto en el artículo 10 de estos Estatutos.

Art. 29º.- Actuación de la Junta de Delegados.

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

CAPÍTULO SEXTO.- REGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO

Art. 30º.- Medios económicos.

1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

a) Las aportaciones iniciales de los socios.
b) Las cuotas ordinarias y extraordinarias.
c) El producto de las operaciones de crédito que se formalicen, así como subvenciones, donativos, etc., que se obtengan.
d) El producto de la venta de los bienes de la Junta de Compensación.
e) Las rentas y productos de su patrimonio.
f) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de las tareas urbanísticas.
g) Las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en caso de incorporarse a la Junta.

2. Serán gastos de la Junta de Compensación:

A) Ordinarios:

a) Promoción de la actuación urbanística.
b) Realización y conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.
c) Abono de los honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento, gestión y asesoramiento de la actuación urbanística.
d) Constitución y administración de la Junta y funcionamiento de los órganos de gobierno.
e) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

B) Extraordinarios:

a) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.
b) Cuantos excedan de la gestión ordinaria de la Entidad.

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

Art. 31º.- Abono de derramas o cuotas.

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

2.- La Asamblea General, al aprobar las derramas que deben satisfacer los socios de la Junta, definirán la forma y condiciones del pago de éstas, plazos y recursos que procedan, y la cuantía de tales aportaciones, siempre proporcionales a sus respectivas cuotas de participación de cada propietario. Salvo acuerdo en contrario, deberán ingresarse dentro de los veinte días hábiles a partir de la adopción del acuerdo acordando el pago correspondiente.

3.- Los propietarios no presentes o no representados en las reuniones en que se acuerde la realización de las aportaciones serán notificados por correo certificado al domicilio comunicado a la Junta con esta finalidad. En estos casos, el plazo comenzará a contar a partir del recibo de notificación.

4.- Las aportaciones se realizarán mediante domiciliación bancaria de los recibos correspondientes, dentro del plazo de veinte días desde el requerimiento del pago.

5.- En caso de devolución de los recibos por la Entidad Bancaria, el socio moroso incurrirá en el recargo del interés legal más dos puntos de la cantidad debida, cuyo interés se aplicará desde el día siguiente a aquel en que terminó el plazo de pago en periodo voluntario hasta el día en que se ingrese el importe de la derrama o cuota en los fondos de la Junta.

6.- Transcurrido el plazo de pago en periodo voluntario, la Junta de Delegados procederá a requerir fehacientemente con acuse de recibo al socio moroso, concediéndole el plazo de un mes para que proceda al ingreso.

7.- Transcurrido este ultimo termino sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada y de los intereses devengados, la Junta de Delegados procederá contra el socio moroso por vía de apremio formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación de descubierto, que tendrá eficacia ejecutiva a los indicados efectos. Si el impago causara graves perjuicios a la Junta por no poder realizar

GESTIÓN URBANISTICA
urbanismo
cartagena

sus fines, podrá ésta solicitar del Ayuntamiento la incoación del expediente expropiatorio de los bienes del socio moroso, sitos en el ámbito del Plan Parcial, a favor de la Junta que tendrá la condición jurídica de beneficiaria (art. 181.3. del TRLSRM).

8.- En todo caso, desde la terminación del periodo voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el socio moroso quedará en suspenso respecto al ejercicio de sus derechos dentro de la Junta de Compensación. Aparte del supuesto de expropiación por falta de incorporación a la Junta de algún propietario, el único incumplimiento que motivará la expropiación será la falta de pago de las cuotas que con carácter obligatorio se establezcan para todos los miembros de la Junta, que imposibilite el correcto funcionamiento de la Junta.

9.- Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en Entidades Bancarias, designados por la Junta de Delegados a nombre de la Junta de Compensación. Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Secretario encargado de la custodia de los fondos y la del Presidente o quien haga sus veces.

Art.32°.- Funcionamiento.

1. La Junta de Compensación funcionará con arreglo a normas de economía y eficacia, y mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuere insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales, en cuyo caso serán remuneradas en la forma que acuerde la Asamblea General.

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

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

GESTIÓN URBANISTICA
urbanismo
cartagena

Art. 33º.- Modificación de los Estatutos.

Las modificaciones de los Estatutos requerirán en todo caso el voto favorable de socios que representen, como mínimo, el 80% de las cuotas de participación, en Asamblea General Extraordinaria y requerirá la aprobación definitiva del Ayuntamiento y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art.34º.- Ejecutividad de los acuerdos sociales.

Los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta de Compensación serán ejecutivos sin perjuicio de los recursos que procedan contra ellos. Los acuerdos que deban ser aprobados o ratificados por el Ayuntamiento o inscrito en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, no tendrán ejecutividad hasta su aprobación, ratificación o inscripción. Contra los acuerdos de la Asamblea general podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Cartagena, dentro del plazo de un mes siguiente a la fecha de notificación del mismo conforme a lo dispuesto en el art. 181.2 del TRLSRM. La interposición del recurso citado no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos. En caso de que se solicitara la suspensión y el recurso versara sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito irrevocable a disposición de la Junta de Compensación del importe correspondiente y de los intereses legales de la misma.

Dada la naturaleza administrativa de la Junta de Compensación, los conflictos que surjan en su seno serán resueltos en sede jurisdiccional por la Jurisdicción Contenciosos Administrativa. No obstante, para la resolución de cualquier otro conflicto en materia de orden privado se designan expresamente a los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción ordinaria de Murcia.

Art. 35º.- Actas.

1. Los acuerdos de la Asamblea y de la Junta de Delegados se transcribirán en el libro de actas, que deberá estar foliado, encuadernado y legalizado con el sello del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y se expresará en su primera página, mediante diligencia de apertura firmada por el Secretario del citado órgano, el número de folios y fecha de apertura, pudiendo, no obstante, ser recogidos en soporte informático.
2. A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario con el visto bueno del Presidente, expedir certificación del contenido del Libro de Actas, que serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

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

Art. 36º.- Contabilidad.

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

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

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

CAPÍTULO SEPTIMO.- DISOLUCION Y LIQUIDACION

Art. 37°.- Disolución.

1. No podrá acordarse la disolución de la Junta de Compensación hasta que ésta no haya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística (art.181.4 TRLSRM).

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

3. En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad la aprobación del Ayuntamiento de Cartagena.

Art. 38°.- Liquidación.

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

2. CONCLUSIÓN

Conforme a los apartados anteriores se da por concluida la redacción de los presentes Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación nº 4 DE Cabo de Palos, todo ello conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Cartagena, diciembre de 2013

EDUARDO ESPIN TEMPLADO

EDUARDO ESPIN GRANCHA

FRANCISCO ESPIN GRANCHA

FELIX ROMAJARO ALMELA

EDUARDO ASENSIO ESPIN

Concejalía de Urbanismo
Ayuntamiento de Cartagena

DILIGENCIA: Por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 1/08/2014 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba Inicialmente el Proyecto de Gestión, de cuyo expediente forma parte el presente documento.
Cartagena a 15 de 10 de 2015
LA DIRECTORA DE LA OFICINA DE GOBIERNO MUNICIPAL