



ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO PLENO CORRESPONDIENTE AL VEINTINUEVE DE MAYO DE 2006.

SEÑORES ASISTENTES

SR. ALCALDE:

D. José Antonio Rodríguez Salas.

SRES. CONCEJALES:

D. Luís Puertas García.

Doña Aurora Suárez Muñoz

Doña Carmen López Castillo.

D. Francisco Valdívieso González.

Doña Ana María Gámez Tapias.

D. José Mateo Saúco.

D. Juan Manuel Prieto Herrera.

SECRETARIA-INTERVENTORA:

Doña Isabel Camacho Rebollo.

En Jun siendo las veintiuna horas del día veintinueve de mayo de 2006, de orden y bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, asistido de la infrascrita Secretaria Interventora, se reúnen previa citación, en tiempo y forma, los Sres. Concejales que al margen se expresan, al objeto de celebrar sesión extraordinaria por el Ayuntamiento Pleno, en primera convocatoria.

Seguidamente por la Presidencia se declara abierta la sesión pasándose a tratar los asuntos que más abajo se relacionan e incluidos en el Orden del Día de la Convocatoria.

PRIMERO.- LECTURA Y APROBACION EN SU CASO DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR CORRESPONDIENTE AL TREINTA DE MARZO DE 2006.

Por el Sr. Alcalde se pregunta si hay algo que decir sobre el borrador del Acta de la sesión anterior.

Por el portavoz de grupo Izquierda Unida se da lectura al siguiente escrito, que aporta en el acto a la sesión:

ESCRITO DE RECTIFICACIONES AL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA URGENTE CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO PLENO DE JUN (GRANADA) CORRESPONDIENTE AL DÍA TREINTA DE MARZO DE 2006.

“Este Portavoz del Grupo Municipal de IULV-CA se ve en la obligación de presentar ante este Pleno Municipal, sesión de fecha 29 de mayo de 2006, escrito de rectificaciones a la vista del contenido del Acta del Pleno del día 30/03/06.

Como cuestión previa, se constata en el encabezamiento de las Actas correspondientes a los Plenos Municipales celebrados los días 01/03/06 y 30/03/06, que aparece consignada en ambos la denominación de "Sesión extraordinaria Urgente". Entendemos que es un error y que el último debió ser ordinario, toda vez que además su punto n° 20 corresponde a "Ruegos y Preguntas". De ser así, pedimos se corrija el error.

1°.- Lectura y aprobación en su caso del Acta de la sesión anterior de 01/03/06

El texto resulta incomprensible al no dejar constancia la Sra. Secretaria Interventora del requisito imprescindible relativo a la aprobación del Acta de referencia.

Entendemos que es un error y debe corregirse.

5°.- (Pág. 19) Memoria justificativa. Objeto.

Texto incomprensible por falta de texto en el penúltimo párrafo.

7°.- Solicitud de subvención para actividades de educación ambiental.

En los párrafos 19,23 y 25, la Sra. Secretaria manifiesta que las Actas las redactó yo y que JAMAS HA SALIDO OTRA COSA" Se supone que se refiere a que no redacta cosa distinta de lo dicho en los Plenos.

Es mi deber recordarle a la Sra. Secretaria lo redactado por ella en el Acta de la sesión Extraordinaria de Pleno de fecha 09/12/05 en la que en su página 3, párrafo 6°, afirma que "las oficinas municipales abren al público a las 9. De 9 a 15 horas. Y los lunes y miércoles por la tarde"

Necesito que me lo aclare para conocimiento público, ya que también es público y notorio que en este pueblo las oficinas municipales no abren por la tarde.

Asimismo en el párrafo 8° del punto 7° del Acta de 30/03/06 referida se recoge" El Sr Alcalde le dice que a la hora que quiera que acuda" (Se refiere a este Concejal).

Igualmente necesito me concrete el horario de tarde en que las oficinas municipales permanecen abiertas los lunes y los miércoles.

10° Adjudicación del derecho de superficie.

Entre el párrafo 1° y 2°, en el espacio que aparece en blanco se echa en falta lo que parece debería ser el fundamento jurídico de lo que viene a continuación.

Debe así subsanarse.

En Jun a 29 de mayo de 2006.

Fdo. Juan Manuel Prieto Herrera.

En primer lugar dice el Sr Alcalde que no sabe si tendrá que hacer alguna puntualización la señora secretaria.

La Secretaria Actuante pide la palabra:

No. Es que no puedo (puntualizar) porque claro no ha sido (el escrito) presentado en registro sino leído en pleno, como el acostumbra y no da tiempo a examinar las correcciones propuestas.

Efectivamente las (correcciones) de sesiones, extraordinaria urgente, era extraordinaria y ordinaria hay que realizarlas.

No puntualizo. Lo que se, es que si podría, si lo hubiera registrado.

Sr Prieto:

Lo único que queremos es que se subsane.

Secretaria actuante:

Si, subsanaremos este, pero mire, es hoy cuando se aprueba el pleno y no puedo darle una respuesta sobre la marcha, por eso se entregan las actas en su debido tiempo, para que se pueda estudiar, como no he podido, una cosa si puedo decirle es que usted emite un juicio de opinión sobre la redacción de las actas que yo hago y según este escrito yo la hago a mi criterio y eso es motivo de lo que usted ya sabe que se puede hacer por esta funcionaria.

Sr Prieto:

Pienso que como cualquier persona puede cometer errores. Que yo creo que son errores.

Secretaria actuante:

Lo que sea un error material será corregido, lo que sea interpretación suya, pues no. Entre otras cosas porque el acta del 9 de diciembre (2005) ha sido aprobada definitivamente.

Sr Prieto, usted se refiere al acta (9-12-2005), figura una cosa que yo he oído ahora por primera vez, se refiere a una determinación de horario que fue una discusión entre usted y el alcalde, no se porque me mete a mi.

Sr Prieto:

Si yo no la meto a usted, Yo lo que digo que el acta de 9 de diciembre, redactada por usted, determina el horario y esto no se lleva a cabo, y yo simplemente...que esto no se lleva a cabo.

Secretaria actuante:

Ah pero eso no es lectura del acta anterior, no tiene nada que ver, El hecho de que no se lleve a cabo un horario que figura en acta de 9 de diciembre no tiene relación con lectura del acta anterior del uno de marzo, estamos mezclando.
(Con el primer punto del orden del día de hoy).

Sr Prieto: no. Se refiere usted al punto, en que dice que las actas las redactó yo. Por eso, necesito que me lo aclare.

Sr Prieto: Me gustaría que lo leyera porque a lo mejor estamos hablando de cosas que no tienen discusión en ese caso.

Secretaria actuante:

Necesito que me lo aclare. ¿Como le voy a aclarar ahora el horario que figura en el acta del 9 de diciembre?

Y luego que le aclare la discusión mantenida entre usted y el Alcalde de 30 d marzo de 2006, que esa si viene a cuento.

Sr Prieto:

¿Se refiere usted, al punto que dice el acta la redacto yo?

Leo el punto del acta de 9 de diciembre.

(Punto 7ª acta sesión ordinaria de treinta de marzo):

“D. Juan Manuel Prieto dice: A ver si no sale otra cosa.

La Secretaria Pide la palabra y contesta esa alusión del Sr. Prieto en el sentido de que en cualquier Acta transcrita por ella, jamás ha salido otra cosa.

D. Juan Manuel Prieto dice que muy bien muchas gracias.

Secretaria actuante: a usted

Sr. Prieto dice vale muy bien.

Secretaria actuante: Las actas las redacto yo así que si sale otra cosa, a ver de que se puede tratar.

Sr. Prieto: ¿Cómo?

Secretaria actuante: usted ha dicho que a ver si no sale otra cosa y yo le digo que las Actas las redacto yo y que .JAMÁS HA SALIDO OTRA COSA.

El Sr. Prieto no contesta.

Se somete el asunto a votación.”

Y luego dice usted: “Luego necesito que me lo aclare”. En la sesión pasada que esa si viene a cuento, de 1 de marzo., Usted dijo que a ver si constaba en acta esa vez lo que se ha tratado. Y yo le dije: ¡Que está usted diciendo!

Dijo a ver si consta en acta esta vez.

Yo le contesté: ¿que está usted diciendo? Por supuesto en acta consta lo que tiene que constar y nunca ha constado otra cosa.

¡Ah pero lo estaba diciendo en un pleno en voz alta! Fue un pequeño malentendido, Yo le dije CONSTARÁ.

Sr Prieto:

En esa ocasión no me estaba dirigiendo a usted ni al pleno NI A USTED

Secretaria actuante:

¡¡¡ Ah pero lo estaba diciendo en un pleno en voz alta, opinando sobre la redacción de las actas, en voz alta, en un pleno, y yo tengo derecho a defenderme sobre la redacción de las actas, espero!!!

Sr Prieto:

Lo mismo que yo tengo derecho.

Secretaria actuante:

Usted tiene derecho a leer este escrito y yo tengo derecho a contestárselo, cuando lo haya estudiado probablemente no en este foro.

Sr Alcalde:

Lógicamente usted esta haciendo unas acusaciones muy graves en este pleno y hay que poner los puntos sobre las "ies" y esto hay que pararlo, sobre interpretación de las actas, sobre que puede haber algún tipo de no se, supongo que hay que revisualizar los plenos, igual que se entregaron los videos, para un contencioso administrativo no se puede estar acusando a los funcionarios públicos de ningún tipo de acción que sean anormal; no esta funcionaria sino todos ellos son funcionarios independientes no forman parte de ningún partido político.

No estoy dispuesto como presidente de este Ayuntamiento a que se acuse a esta funcionaria de esta forma por un concejal de este Ayuntamiento y la animo a que emprenda las acciones necesarias y este Ayuntamiento la va a apoyar hasta el final

Eso para que se quede bastante claro.

Segunda cuestión: no malinterprete lo que no he dicho. Yo a usted le dije con todas las veces que le he ofertado diálogo, esta grabado y esta vez también y usted siempre me dice que lo quiere por escrito (la cita) como si fuera reunión del consejo de estado o congreso de los diputados.

Sr Prieto inicia comentario.

No me interrumpa que hago uso de la palabra.

El ayuntamiento se abre en el horario que yo he dicho eso no implica que recibe vecinos en el horario que sea necesario.

Por ejemplo., ¿Luis a que hora estábamos el otro día recibiendo?

A las 11 de la noche.

Usted debe pedir cita y yo se lo he ofertado pero tenga la amabilidad de pedirla quiero una cita y un orden del día para esa reunión, ejemplo urbanismo presupuesto, etc. reuniones en provecho no en barbecho y le pido creo que por 6^a vez que le pido, que da igual el protocolo, tenemos que entender que es usted quien debe solicitarlo.

Le recuerdo además que esta solo que eran dos al principio de la corporación se hay quedado solo, eso será por algo, nosotros somos los mismos esto quiere decir algo, esto debe saberlo el pueblo y cada vez tiene usted menos fuerza, no usted sino las personas que están detrás de usted

Tiene la palabra.

Sr Prieto:

Decirle que para que no ocurra otras veces lo del acta y tal, que bueno, puede haber siempre alguna discusión entre la secretaria y yo, lo normal y educado seria que usted nos diera las cintas, la oposición tiene derecho a los cedés que se graban en

estos plenos para poder cotejarlas, hecho que nos niega usted aunque se lo hayamos pedido por escrito, de esa manera usted sería un alcalde, de esta manera esta alcaldía parece un cortijo. No me de usted la 7º parte de las cintas

Yo le pediría que me diera las cintas y de esa manera yo podría hacer un buen análisis de las actas con el control de lo que es el video.

Haga usted el favor de entregarme de una “puñetera” vez esas cintas para que yo pueda hacer mi trabajo también. Y de esa manera cotejar lo que sale en el acta con el control de lo que es el video, cotejar lo que sale en el acta con las imágenes del video. De esta manera creo que sería mas eficiente tanto su trabajo como el mio.

Pide la palabra la Secretaria actuante.

Sr Prieto: Usted sigue poniendo en duda aun para cotejar con un video lo que es la redacción de un acta que yo hago de manera oficial, yo soy una funcionaria y redacto el fondo de lo que usted dice y yo me extiendo, generalmente no lo hacen así, en las opiniones que ustedes dan. No brevemente como dice la ley sino bastante mas para que no haya confusiones.

Le digo una cosa y se lo vuelvo a decir: ejemplo en el juzgado cuando se dicta una sentencia o una prueba eso no esta grabado ni en las notarías, el mundo no duda. Hasta este ultimo año no se han grabado (los plenos) a raíz de sus intervenciones claro, un pleno no tiene porque ser grabado para darme a mi fiabilidad, yo soy una funcionaria publica y doy fe publica de lo que se acuerda en este pleno, entonces usted no es quien para cotejar lo que yo redacto en acta con un video, usted si no está de acuerdo, puede con lo que pongo, con video de pleno haga usted lo que quiera vaya usted al juzgado, haga usted lo que usted quiera, pero usted no es quien para poner en duda lo que yo transcribo, es la 1ª vez en 23 años de profesión que se me pone en este, por un concejal que pone en duda la fiabilidad de mis actas y quiere comprobarlas cuando usted ha estado presente en esos plenos y sabe perfectamente lo que se ha tratado, ¿ tiene usted que estudiar un video para ver lo que ha aprobado usted? Claro que no. Además yo estoy redactando un acta que me considero después de 23 años de profesión y habiendo jurado el cargo que las redacto como debo redactarlas, si usted no esta conforme o yo he cometido alguna infracción o alguna mentira haga usted el favor de denunciarlo, pero no en este foro, usted puede negarse a aprobarla por un error pero no generalice, no ponga en duda la fiabilidad de la actas además porque soy un funcionario publico se lo vuelvo a repetir, como lo es un juez al que usted tanto respetaba al pleno pasado o un notario y usted esta intentando humillarme y ponerme la altura de una zapatilla y es la primera vez que me pasa, la secretaria ha dicho esto, la secretaria aquello, o no consta o esto esta mal, comprendo que puedo tener un error material, no me venga con el pleno de 9 de diciembre, que dice que corrija lo que le dijo el alcalde, ¡¡¡pero en que cabeza cabe!!!, comprenda usted que yo estoy trabajando, ¡¡¡ déjeme usted trabajar tranquila, haga usted política pero déjeme trabajar tranquila!!! , va usted a por mi, pero no se meta con esta funcionaria porque me hace usted pasar u bochorno cada vez que se lee el acta anterior, va usted a por mi, haga usted política pero la función publica me la reservo yo.

Sr Alcalde:

Quedamos la última vez que no tenía usted ordenador, me explica como va a cotejar el video si no tiene ordenador.

Sr Prieto: ese es mi problema

Eso, cuando le interesa puede resolver las cosa y cuando no, no, pero esto es un video, y esto requiere ordenador porque va en formato real player.

Y déjeme que termine.

Lo peor no es eso, es que está en Internet

Recibo mensajes de las y los ciudadanos de jun, pero si es que están viendo el pleno, gente que están viendo el video

Si es que además acaba usted de perder un recurso contra este ayuntamiento precisamente porque se han admitido en el juzgado las grabaciones.

Sr Prieto:

El recurso no se ha perdido todavía.

Alcalde, secretaria: ese si.

Sr Alcalde: La 1º batalla si se ha perdido y era contra el ayuntamiento.

El Sr prieto se refiere a la secretaria y la secretaria le contesta que si quiere que lllore, pues no va a llorar.

Usted presento un recurso contra el ayuntamiento.

No contra un pleno del ayuntamiento.

Y la sentencia le da un varapalo tremendísimo y yo no he visto un varapalo más fuerte que esa sentencia.

Y estamos en el primer punto

Cuando usted quiera algo nos vemos en el ayuntamiento.

Por tanto una vez corregido ese error material, y lo demás, la Secretaria y su forma de hacer el acta que no es otra que le han enseñado y 23 años de ejercicio, yo creo que vamos a someter el acta a votación.

Sometida a votación el acta de la sesión anterior por seis votos a favor uno en contra (D. Juan Manuel Prieto Herrera) y una abstención (D. Jose Mateo Saúco), queda aprobada el acta de la sesión anterior correspondiente al día treinta de marzo de 2006.

SEGUNDO.- ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL R-4 "LA VEGA" y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR-(SAU)-, INCLUIDO EN EL PLAN PARCIAL R-4

"LA VE-GA", DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE JUN

Sr Alcalde: Hemos pedido al Técnico municipal de urbanismo que venga a explicarlo.

Primeramente doña Ana como portavoz del grupo de gobierno explicará el asunto. Doña Ana Gámez explica de qué se trata el Plan Parcial R-4 "La Vega".

Es un requisito el aprobar esos estatutos, tenemos el informe técnico e informe de secretaria, y las condiciones impuestas, Ej. Por la comunidad de regantes. Son los terrenos que hay yendo a pulianas, la parte de debajo de la carretera exactamente.

El técnico nos podría indicar algo más.

D. Juan Carlos Oviedo hace uso de la palabra.

Los estatutos y las bases son las normas por las que se rigen los propietarios que se constituyen en una especie de empresa y valoran las fincas que aportan y la adjudicación de las fincas resultantes al fin y al cabo son de ámbito privado nosotros vigilamos únicamente la legalidad.

Sr Prieto:

Me alegro de que esté usted esta noche. Eh ¿según las NN. SS. ¿Este suelo es urbanizable?

El alcalde le pide al técnico municipal de urbanismo que se siente aquí arriba.

D. Juan Carlos Oviedo, se incorpora y le contesta que es SAU.

Sr Prieto: No apto para urbanizar, ¿Es urbanizable? Repite: No apto para urbanizar, ¿Es urbanizable?

Sr Oviedo: según la definición de la nueva ley es urbanizable 7/2002.

Sr Prieto: Es urbanizable y dentro de la nueva ley ¿es un suelo ordenado sectorizado o no sectorizado?

Sr Oviedo: Es urbanizable sectorizado.

Sr Prieto: ¿Así es como aparece en NN. SS., como urbanizable sectorizado?,

Sr Oviedo: Como suelo urbanizable incluido en un sector si, cuando se aprobaron las NN. SS. Todavía no existía la definición de sectorizado.

Sr Prieto: ¿En que?

Sr Oviedo: En ley 7/2002

Sr Prieto: efectivamente en diciembre, en ley 7/2002

Entonces ¿las NN.SS. son anteriores o posteriores?

Sr Oviedo: las NN.SS son anteriores.

Y entonces siendo anteriores usted me ha dicho anteriormente de que el suelo aparece como urbanizable sectorizado y siendo anteriores las normas ¿como es que aparecen en las NN.SS como suelo urbanizable sectorizado?

Sr Oviedo: Eran urbanizable dentro de un sector que no estaba completamente definido.

Sr Prieto: entonces usted sabe perfectamente que la Comisión Provincial de Urbanismo puede tirar esto para atrás si no esta muy claro en las NN. SS.

Sr Oviedo: no, pero que no es objeto de esta cuestión, pero que la definición de Plan Parcial R-4, ya le dice que es un sector de planeamiento
Un Plan Parcial define un sector.

Sr Prieto:

Asimismo en el informe jurídico no se hace mención en ningún momento, no califica jurídicamente los estatutos de la junta de compensación, cuando yo creo que en un informe jurídicamente deberían estar anotados como se califican jurídicamente esos terrenos con lo cual pido que si en algún momento se puede hablar de esa cuestión.

Secretaria:

¿No le gusta al Sr. Prieto mi informe jurídico tampoco?

Sr Prieto:

No. No Sra. Secretaria, ni me gusta ni me deja de gustar.

Secretaria:

Es que dice usted lo que debe de poner.

Sr Prieto:

En su informe el suelo no lo califica jurídicamente. Ni apto para Urbanizar ni nada. Usted lo que hace es un recorrido de cómo se forma la junta de compensación ni voy en contra de usted ni de nadie. Veo que falta el dato ese.

En el informe técnico que también tengo, que esta este hombre aquí delante, tampoco aparece como esta catalogado ese terreno.

Sr Oviedo:

Al decir el Plan Parcial R4 ya se sabe que es un sector.

Sr Prieto: Entonces mi obligación es preguntar donde puede estar jurídicamente...

Alcalde esto parece más un examen de selectividad.
Sr Prieto: tengo otra cosilla.

Usted esta acostumbrado a que lo que usted dice es verdadero y lo otro no. El publico habla y el Alcalde pide tranquilidad de todos y todas

Pues eso no es verdad que usted miente mas que habla
Me esta acusando de que hago los informes.
No me culpe si el informe le gusta o no le gusta.
Pero esta hecho por profesionales independientes que hacen muy bien su trabajo.
Cosa que no hace usted, que hace muy mal su trabajo y a la vista está.
Usted perdone pero nos e quien le ha redactado ese escrito que es patético.

Sr Prieto:

Analiza el terreno. En nota simple aparece Projunsa y luego en el reparto. Y luego aparecen otros propietarios.

Sr Alcalde:

Sencillo. Projunsa le vende a un señor un sobrante de terreno pero que como aun no le ha pagado el terreno del todo, aun no se ha formalizado en escritura publica tan sencillo como eso.

¿A que mezclar churras o merinas?

Sr Prieto:

Es la 3 o 4 octava vez que usted se me te con mi profesión y yo nunca me he metido con su vida privada.

Sr Alcalde:

Eso son ovejas. Si me metiera, se notaría, yo respeto mucha su profesión. Jamás me he metido con su profesión.
Llevo 20 años en diputación y no se si usted le echa más o menos ingredientes y mi profesión es perfectamente clara.

¿Hemos resuelto las dudas?

Pues en ese caso vamos a votarlo:

Sometido el asunto a votación por seis votos a favor, uno en contra- D. Juan Manuel Prieto Herrera, y una abstención- D. Jose Mateo Saúco, el Ayuntamiento Pleno Acuerda:

"PRIMERO: Aprobar la iniciativa, iniciar el establecimiento del sistema y aprobar inicialmente los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación del sector R-4 La Vega del Planeamiento General de Jun, iniciativa en la que los

propietarios incorporados representan más del cincuenta por ciento de la superficie total del citado sector. Esta aprobación inicial queda condicionada a la aprobación definitiva del plan parcial R-4 La Vega de Jun.

SEGUNDO: Publicar en el Boletín Oficial de la provincia el acuerdo de la aprobación inicial con los proyectos de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación del sector R-4 La Vega del Planeamiento General de Jun y notificar individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, en cuya notificación se hará mención del Boletín Oficial en el que se inserte el aludido acuerdo.

TERCERO: durante un plazo de quince días contados a partir de la notificación, los propietarios podrán formular ante la Administración actuante las alegaciones que a sus derechos convengan y, en su caso, solicitar su incorporación a la Junta. Quienes no sean propietarios afectados podrán formular alegaciones por plazo de quince días contados desde la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la provincia.

CUARTO: elevar el expediente de nuevo al Pleno del Ayuntamiento para su aprobación definitiva con las modificaciones que en su caso procedieren, y para la designación por el Pleno del representante del Ayuntamiento en el órgano rector de la Junta de Compensación. En ningún supuesto esta aprobación definitiva podrá efectuarse con anterioridad a la aprobación definitiva del plan parcial de referencia.

Lo que se hace público para general conocimiento, sometiéndose los proyectos de estatutos y bases de actuación de la referida Junta de Compensación al trámite de información pública para alegaciones por plazo de veinte días contados a partir del siguiente a la publicación de este edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

El expediente se encuentra de manifiesto en las dependencias de Urbanismo de este Ayuntamiento.

ANEXO.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR-(SAU)-, INCLUIDO EN EL PLAN PARCIAL R-4 “LA VEGA”, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE JUN.

Junta de Compensación del PLAN PARCIAL R-4 “LA VEGA” del Ayuntamiento de JUN.

Las presentes Bases, una vez presentadas al Excmo. Ayuntamiento de JUN, se tramitaran en la forma prevista en los arts. 161 a 165 del Reglamento de Gestión Urbanística y arts. 130 y 131 de La Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante L.O.U.A.), o precepto que los sustituya, y regularan toda la actuación a realizar para la ejecución del Sistema de Compensación del Plan Parcial R-4 “LA VEGA”, delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de JUN, y se redactan en cumplimiento de lo prevenido en

los art. 167 del R.G.U. y el art.130. 1 c) y 2 de La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, por propietarios interesados y que representan una superficie superior al cincuenta por ciento del suelo que tiene dicho Sector.

DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La Junta de Compensación cuya regulación se define en los presentes Estatutos, se denominará “JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL R-4 “LA VEGA” DEL P.G.O.U. DE JUN”.

El ámbito territorial que desarrolla y ordena dicho planeamiento son todos los terrenos incluidos en la delimitación de la referida Plan Parcial, contenida en el Plan Parcial R-4 “LA VEGA”, del que mas del cincuenta por ciento son titulares los promotores que presentan estas Bases.

El ámbito de actuación lo integran todos los terrenos (suelo apto para urbanizar) comprendidos en la delimitación del citado Plan Parcial R-4 “La VEGA” en las NNSS de Planeamiento Municipal de JUN.

La superficie total de los terrenos medidos a estos efectos, ha resultado ser de 95.822'00 m².

Si bien, **los terrenos incluidos en el ámbito de la PLAN PARCIAL R-4 “LA VEGA”**, es según datos aportados por las propiedades, derivados de los correspondientes títulos, así como la resultante tras el levantamiento taquimétrico de dichos terrenos incluidos en el PP R-4 LA VEGA, que es de **77.460 m²**. No obstante, esta superficie debe entenderse como provisional y a resultas de la se refleje finalmente en el Proyecto de Reparcelación.

Los linderos de los terrenos comprendidos en este Sector son:

- Norte: Suelo NO URBANIZABLE de Protección.
- Sur: Suelo Urbano Industrial
- Este: Suelo Urbano Residencial
- Oeste: Suelo NO URBANIZABLE de Protección.

II.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

El propio Plan General de Ordenación Urbana de JUN establece que el sistema por el cual se hará efectiva la ejecución del Sector del Plan Parcial R-4 “LA VEGA”, será el de COMPENSACIÓN definido en el art.129 de la L.O.U.A.

La actuación urbanística de la zona que abarca el presente, se ejecutará mediante el sistema de Compensación, regulado en la Sección 4ª del Capítulo II del Título IV de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3.288/ 1.978 de 25 de Agosto.

La actuación por compensación comprenderá:

a) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación, siempre que así lo solicite el propietario de conformidad con el artículo 129.3.b). En caso contrario será de aplicación la reparcelación forzosa.

b) La transmisión gratuita al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios, conforme a las NNSS de JUN vigentes y a lo prevenido en los artículos 179 y 180 y concordantes del Reglamento de Gestión urbanística.

c) El costear las obras de urbanización y hacer frente a los demás gastos inherentes a la misma, consignados en el Plan y en el proyecto o proyectos de urbanización.

d) La distribución entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus cuotas respectivas, de los terrenos susceptibles de edificación privada excluidos los que deban ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento conforme a la Ley de Suelo, a su Reglamento de Gestión Urbanística y al Planeamiento que se desarrolla, esto es, las cesiones a las que hace referencia el artículo 54.2. a) y b) de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía, consistente en las cesiones de terrenos a favor del municipio, comprensiva de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamiento deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos, así como la cesión, de la superficie de suelo de abrochamiento lucrativo, ya urbanizado, precisa para materializar el DIEZ POR CIENTO del aprovechamiento medio del área de reparto.

III.- ACTUACIÓN AUTONOMA

Los propietarios que promueven el sistema, optan por una promoción propia, al haber suscrito los Estatutos y Bases, los propietarios que representan mas del 50 por ciento de la superficie de la Unidad de Ejecución; por ello no se considera necesario acudir en principio a la incorporación de Urbanizador o Urbanizadores que participen con los propietarios en la gestión urbanística, conforme a lo prevenido en el artículo 166 del Reglamento de Gestión urbanística y en los artículos 130 y 117 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía

No se excluye esta posibilidad como medio de ejecución de las obras de urbanización, siempre que así lo acuerde la Asamblea General de La Junta de Compensación.

La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponde a propietarios que representan más del cincuenta por ciento de la superficie de la Plan Parcial. Por ello, y de conformidad con el artículo 130.2.A) de

la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, estas Bases de Actuación hacen referencia expresa a las siguientes menciones:

1. Los propietarios que no hayan aportado sus fincas originarias, con opción 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, o no hayan decidido no incorporarse a la gestión del sistema solicitado la expropiación de sus terrenos, quedarán sujetos a reparcelación forzosa. (Art. 130.2.A, letras a, b y c)

2. La propia Junta de Compensación o cualquiera de los propietarios adheridos a la misma, podrán hacer una oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación. (Art. 130.2.A, letra d).

3. Las garantías económicas para el desarrollo de los trabajos serán del 7% del presupuesto de ejecución material y la misma será aportada en el momento y en la forma prevista en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento y del art. 130 de la L.O.U.A., debiendo aportarse al Ayuntamiento, en todo caso, antes de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial R-4 “LA VEGA”, podrán incorporarse a la gestión del sistema, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción 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.

IV CRITERIOS PARA VALORAR LAS FINCAS APORTADAS

Los terrenos que forman el Plan Parcial R-4 “LA VEGA”, desarrollado en su totalidad por su Proyecto de reparcelación y de urbanización de dicho Sector, tienen la clasificación de SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU).

La participación de los propietarios se determinara en función de la superficie aportada, de acuerdo con el art. 86 del R.G.U., teniendo todas las fincas que se aportan el mismo valor en cuanto al suelo, con independencia de la valoración que se haga de construcciones y demás.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, se dará prevalencia a las superficies reales sobre las inscritas en el Registro de la Propiedad, caso de existir en algunas fincas diferencias entre la superficie real y la registrada, debiendo acreditarse dicha circunstancia mediante las mediciones topográficas precisas.

V.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS, SERVIDUMBRES PREDIALES y DERECHOS PERSONALES QUE PUDIERAN ESTAR CONSTITUIDOS EN RAZON DE ELLAS

1- El hecho de que existan cargas, gravámenes o en general demás derechos reales que graven las fincas incluidas en el Plan Parcial no altera su valor como finca aportada, ni la adjudicación de las fincas que correspondan a dicha aportación; si las dichas cargas, gravámenes o derechos reales son susceptibles de subrogación real pasaran a gravar la finca adjudicada al propietario; caso contrario se convertirán en crédito sobre la nueva finca.

2.- Para la determinación de la compatibilidad o no de una carga o gravamen o derecho real, así como para su extinción, se estará a lo previsto en el art. 168 del Texto Refundido de La Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, declarado vigente por Ley 6/1.998 de 13 de abril), y art. 11 del Real Decreto 1.093/1.997.)

VI.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, INSTALACIONES Y OTROS DERECHOS.

1.- Será indemnizable, el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes, en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

Las obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valoraran con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los titulares interesados con cargo al proyecto de compensación, en concepto de gastos de urbanización.

La valoración de las obras, instalaciones y edificaciones que deban derruirse o demolerse se encargara a una empresa de tasaciones inmobiliarias de reconocido prestigio, quién deberá tener en cuenta, la situación legal de dichas edificaciones, y si están o no fuera de ordenación.

2.- Los arrendamientos de las viviendas y locales de negocio que por ser incompatibles con el planeamiento deban extinguirse, serán igualmente objeto de valoración procediéndose a indemnizar a los titulares afectados con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

3.- Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

4.- 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.

Los gastos de redacción de los proyectos que obtuviesen la aprobación inicial, aunque no llegasen a obtener la definitiva, serán considerados como gastos de proyecto y adeudados al conjunto de los propietarios afectados, para su reintegro a quienes los anticiparon.

VII.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS.

I.- La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinara teniendo en cuenta el coste real de las obras del Proyecto de urbanización o de los sectores o partidas que vaya a ejecutar, salvo que la Asamblea General acuerde otra distinta.

2.- Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobara el convenio con el Urbanizador o Urbanizadores, por medio del cual, se determinara 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 determine concretamente, ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se entregaran, bien por remisión a precios de mercado a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquiera otra circunstancia o determinación de futuro.

VIII.- PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La Asamblea General, de acuerdo con las facultades de que dispone según los Estatutos de La Junta de Compensación, deberá acordar la contratación de las obras con la empresa que estime mas solvente, técnica y económicamente, pudiendo realizarse en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos contemplados en estas Bases y los correspondientes Estatutos.

El contrato de ejecución de obras, deberá contener entre otras, las siguientes cláusulas:

a.- El compromiso de la Empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución a los Proyectos de Urbanización y de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y del Consejo Rector de la Junta respecto de las obras.

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 no se hayan recibido definitivamente las obras.

El procedimiento para ese acuerdo será el ordinario de la adopción de acuerdos por la Junta.

IX.- EDIFICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

Las parcelas resultantes del desarrollo del sector por el sistema de compensación, solo podrán ser edificadas una vez hayan adquirido la condición de solar y se obtenga la correspondiente licencia municipal de obras, No obstante, si el Ayuntamiento lo autoriza, podrá comenzarse la edificación antes de estar concluida la urbanización o simultáneamente con las obras de urbanización, en las condiciones previstas en el art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

X.-CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

Se seguirán, si no hay acuerdo, las siguientes reglas:

1.- Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privado, adjudicables a los miembros de la Junta se valoraran en base a su aprovechamiento subjetivo o unidades de aprovechamiento (u.u.a.a.) y a tal efecto, el Proyecto de Reparcelación deberá establecer los correspondientes coeficientes correctores de homogeneización que procedan (de situación, uso, tipologías, posibilidad de edificación en el tiempo, grado de urbanización existente, etc.). La asignación de coeficientes deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

2.- El total de unidades de aprovechamiento, previa separación de las parcelas que se haya reservado la Junta de Compensación para su posterior enajenación en beneficio común como medio de autofinanciación, se distribuirá entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas. A cada miembro se le adjudicarán parcelas que incorporen u.u.a.a. en cuantía equivalente a la que tienen derecho. La adjudicación se hará según los criterios establecidos en el ordenamiento urbanístico. El estudio técnico de valoraciones será examinado y aprobado por la Asamblea General y se incorporara al Proyecto de Compensación.

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

4.- Los titulares de cuotas de participación que no alcancen el mínimo necesario para obtener una finca edificable resultante, se agruparán para que se les adjudique una en pro-indiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario.

5.- En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación en metálico entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de

percibir en especie. Estas reparcelaciones económicas se reflejarán asimismo, en el Proyecto de Reparcelación.

Asimismo, deberán resolverse por compensación económica aquellos derechos que representen un porcentaje inferior al 10 % de la parcela mínima edificable.

Las indemnizaciones que los miembros de la Junta adeuden a ésta por la extinción de los derechos y cargas existentes sobre sus respectivas fincas aportadas podrán disminuir su adjudicación, cuyas unidades de aprovechamiento acrecentarán la adjudicación de los restantes miembros en función de su cuota.

XI.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS TERRENOS DE PROPIETARIOS NO INCORPORADOS A LA JUNTA.

a) Una vez constituida La Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en el sector o Plan Parcial quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes a dicha entidad urbanística; por lo que los propietarios incluidos en el Plan Parcial R-4 “LA VEGA”, que opten por no incorporarse a la Junta de Compensación, podrán solicitar la expropiación de sus terrenos y otros bienes o derechos afectos al Plan Parcial, antes de que transcurran los plazos previstos para la incorporación o adhesión a la Junta de Compensación, en cuyo caso, serán expropiados en beneficio de la Junta.

b) El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin mas tramites, respecto de cuantos propietarios no hubieran optado por la incorporación a la gestión del sistema, o no hayan solicitado la expropiación, dentro del plazo concedido al efecto. El mismo régimen podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, conforme al procedimiento que se establezca reglamentariamente, salvo que soliciten la expropiación.

c) Oferta de adquisición de terrenos a propietarios no incorporados.

Una vez analizados los informes técnicos de valoración, realizados al efecto, los propietarios que han suscrito la iniciativa ofrecen la opción de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

A tal efecto y analizados los informes técnicos de valoración, realizados, se establecen los siguientes valores y parámetros:

Compensación por m2 de suelo bruto	50,00 €/m2.
Compensación por m2 de techo de vivienda de V.P.O.	250,00 e/m2.
Compensación por m2 de vivienda libre	300 €/m2.
Compensación por m2 de nave industrial.....	120 E/m2.

d) Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante la cesión de parcelas edificables.

Los propietarios de suelo que suscriben la iniciativa, una vez analizados los informes técnicos de valoración realizados al efecto, ofrecen a los propietarios que no la suscriben o a los que opten por esta modalidad de participación en la gestión del sistema, la posibilidad de poder compensar los costes de urbanización que les fueran imputables, por su participación en el desarrollo del sector, mediante la cesión, a favor de, o de los propietarios promotores de la iniciativa, de parte del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de las fincas resultantes que deban serles adjudicadas.

La reducción de aprovechamiento, edificabilidad o parcelas resultantes que se produzca como consecuencia de la compensación de los costes de urbanización, acrecerá el aprovechamiento, edificabilidad o parcela resultante de los promotores de la iniciativa en la proporción en que cada uno haya participado.

XII.- FORMA EN QUE HA DE COMPUTARSE LA PARTICIPACIÓN Y REPRESENTACION DE LOS MIEMBROS INTEGRANTES, PROPIETARIOS O NO EN LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

a) La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios, expresión de la valoración de las fincas aportadas, así como de la participación en la distribución de los beneficios y las cargas, se basará en la proporción entre la superficie real de las parcelas aportadas por cada uno de ellos, en relación con la superficie total del sector.

b) Las cuotas de participación que, en función de los títulos aportados, a falta de medición topográfica, se utilizan para la tramitación de la constitución de la Junta de Compensación tienen carácter instrumental y, por tanto, provisional. Una vez constituida la Junta de Compensación, su Asamblea General fijará las cuotas de participación que correspondan a las fincas aportadas inicialmente, que serán aplicadas provisionalmente hasta su fijación definitiva en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a las superficies que se consideren acreditadas.

c) El aprovechamiento urbanístico, una vez deducida la cesión gratuita del 10 por 100 legal a favor de Ayuntamiento de JUN, se distribuirá entre los titulares de suelo de propiedad privada en proporción a sus cuotas de participación.

En el cómputo total de las cuotas de participación, se contabilizarán las de:

- Los titulares de aprovechamiento subjetivo, por ser propietarios de suelo comprendido en el ámbito del Plan Parcial R-4 "LA VEGA", que se hayan incorporado al sistema.

- Los titulares de aprovechamiento subjetivo de Sistemas Generales que tengan reconocido su derecho a materializarlo en el ámbito de gestión del Plan Parcial R-4 "LA VEGA".

Por exclusión, de lo anteriormente expuesto, no computan en orden a la determinación de cuotas, las siguientes:

- Fincas no aportadas.
- Fincas cuyo titular no se haya incorporado a la Junta de Compensación y por tanto, se encuentren afectas a reparcelación forzosa.
- Fincas sujetas a expropiación, hasta que se resuelva el expediente expropiatorio.

XIII.- REPARCELACIÓN FORZOSA Y EXPROPIACION DE LOS PROPIETARIOS NO ADHERIDOS AL SISTEMA Y DE LOS MIEMBROS INCUMPLIDORES

1.- Los terrenos de propietarios que, al tiempo de la adquisición de personalidad jurídica por la Junta de Compensación, no se hallen adheridos al sistema de actuación mediante incorporación a aquella entidad, serán reparcelados forzosamente, u objeto de expropiación a favor de la Junta de Compensación, que ostentara la condición de beneficiaria.

2.- El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitara a la Junta de Compensación para una de las siguientes alternativas.

2.1.- Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

2.2.- Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

Son causas de expropiación o reparcelación forzosa:

- Negativa o retraso, en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, en la forma prevenida en los Estatutos.
- Negativa o dilación a efectuar la efectiva cesión de terrenos previstos en el Plan.
- Negativa a facilitar el acceso necesario para la realización de las obras de urbanización, salvo cuando el órgano competente hubiere ordenado la paralización de las obras de urbanización en la citada propiedad.
- En general el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones señaladas en los Estatutos, una vez que este debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Excmo., Ayuntamiento.

XIV.- EFICACIA DEL PROYECTO DE REPARCELACION.

El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de todas las parcelas, al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente, respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las plantaciones, invernaderos, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban levantarse o bien de cargas que corresponden a las fincas sean en su totalidad la suma de las parcelas que se adjudiquen.

También podrán ser gravadas las fincas, que la Junta se hubiera reservado en el Proyecto de Reparcelación para hacer frente, mediante su venta, a los gastos de urbanización. El Proyecto de Compensación pospondrá esta afección y no surtirá efecto respecto de acreedores hipotecarios posteriores, siempre y cuando la hipoteca tuviere por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar las obras de urbanización o edificación.

Se cancelara totalmente, mediante certificación de la Junta de Compensación acreditativa de estar pagados, totalmente los costes de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, una vez que hayan sido recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento de JUN.

También procederá la reducción parcial de dicha afección con arreglo al mismo procedimiento, cuando se reciban por el Ayuntamiento parte de las obras de urbanización o alguna de sus fases.

XVI.- FORMA Y PLAZOS EN QUE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS O TITULARES DE OTROS DERECHOS HAN DE REALIZAR APORTACIONES A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Cuantos gastos ocasione la ejecución del sistema serán sufragados por la Junta mediante aportaciones en metálico que al efecto harán los interesados, cualquiera que sea el origen, y naturaleza del gasto. El pago en metálico podrá sustituirse, mediante acuerdo entre el propietario y el órgano competente de la Junta de Compensación, de manera total o parcial por la transmisión que el propietario haga a la Junta de terrenos edificables, incluidos en el Plan Parcial, de un valor equivalente a los costes de urbanización que correspondan a dicho propietario.

El derecho de compensar los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables, se aplicara igualmente a los propietarios de suelo que puedan quedar sujetos a Reparcelación forzosa.

Todos los gastos serán distribuidos entre los propietarios en proporción a la valoración de la adjudicación de cada uno, de conformidad con lo establecido en los Estatutos.

El pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias que procedan para hacer frente a dichos gastos, deberán ser satisfechas en el plazo máximo de un mes a contar desde el requerimiento que realice el Presidente de la Junta de Compensación. Transcurrido este plazo sin verificarse el pago, se producirán los efectos previstos en el art. 3 de los Estatutos.

XVII.- GASTOS DE URBANIZACIÓN

Para la implantación definitiva de los servicios urbanísticos en el Plan Parcial R-4 "LA VEGA", los promotores llevaran a cabo las siguientes obras, que habrán de incluirse en el Proyecto de Reparcelación, como gastos de urbanización:

a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; Construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras-

b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la Plan Parcial.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de esta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado publico, y los de telefonía y telecomunicaciones.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de mobiliario urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo precise, tales como Plan Parcial, proyecto de urbanización y proyecto de Reparcelación. Esta partida comprende los gastos de redacción de Plan Parcial, redacción de Estatutos y Bases, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, honorarios de profesionales de los técnicos redactores necesarios a tales efectos (Arquitectos, Letrados, etc.), tasaciones, estudios geotécnicos, levantamientos topográficos, publicaciones en diarios y boletines oficiales legalmente exigibles para su tramitación administrativa, y cuantos otros se deriven de la tramitación de los documentos técnicos y planes.

f) Gestión del sistema de actuación. Se incluirán en esta partida los gastos, notariales y registrales y por cualquier otro concepto, derivados de la constitución, funcionamiento y liquidación de la Junta de compensación, inscripción de la misma en los Registros de Entidades Urbanísticas colaboradoras y de la Propiedad, protocolización del Proyecto de Reparcelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad, y cuantos gastos de personal, técnicos, materiales u

otros sean necesarios para el normal desenvolvimiento de la Junta de Compensación hasta su disolución.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con este.

h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

i) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la Plan Parcial que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supra-municipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de estas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos (transformación de líneas de alta o media tensión, etc), cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

k) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

2. Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de actuación por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

3. Los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de estos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

XVIII.- REGLAS PARA LA DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y PÉRDIDAS

Cualquier beneficio o pérdida que resultare de la gestión de la Junta de Compensación será distribuido entre los interesados en la Plan Parcial en proporción directa al valor de las fincas aportadas.

Dicha proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras que participaran en la forma prevista en estas Bases y los Estatutos correspondientes.

La mencionada proporción tampoco queda alterada por el pago de cuotas complementarias que guardan una relación directa con las fincas aportadas por los miembros de la Junta, en tanto no existan solares, ni por el pago de cuotas con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda a beneficio de la Junta exclusivamente.

En el momento de disolución de la Junta, los beneficios o pérdidas serán proporcionales a las cuotas que ostenten sus miembros en dicho momento.

Los miembros de la Junta de Compensación responden de las deudas de la misma y de las deudas que cada miembro contraiga directamente con la Junta, únicamente con las fincas aportadas, y en su caso, con las que se le adjudiquen en proporción a sus derechos.

XIX.- REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES.

Las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a los bienes y derechos aportados serán las siguientes:

- a) Siempre que sea posible se procurara que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- b) Cuando la escasa cuantía de algunos de los miembros de la Junta, no haga posible la adjudicación de fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicaran en pro-indiviso a dichos propietarios, salvo que proceda la adjudicación en metálico.

Cuando el valor del derecho de un beneficiario de 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 podrán 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.

- c) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que sean disconformes al planeamiento aplicable.

- d) Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o exceso se compensaran en metálico, procediendo en todo caso tal

compensación, siempre que la cuantía de esos derechos no sea superior al 10 por 100 de la parcela mínima edificable.

e) Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al precio medio de los terrenos adjudicados, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir in natura.

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

g) Cuando prevista la adjudicación pro-indiviso a que se refiere el apartado b) , la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15% de la parcela mínima edificable, la diferencia se compensara también en metálico, estándose para el calculo de la suma a pagar y su señalamiento a lo establecido en los dos apartados precedentes.

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

i) A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución a empresas urbanizadoras, el derecho de los miembros de la Junta se transformara parcialmente en derecho a una compensación en dinero, .que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación in natura, determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenables y el total.

XX.- RESPONSABILIDADES DE LA JUNTA DE COMPENSACION

La Junta de Compensación es directamente responsable ante el Ayuntamiento de JUN, de la completa urbanización del Plan Parcial. Dichas obras de urbanización habrán de tener las características que se especifican en el Plan y estar sujetas a cuanto se prevea en los correspondientes proyectos que habrán de redactarse y siempre dentro de los plazos establecidos en el planeamiento para la ejecución, finalización de las obras y su entrega al Ayuntamiento.

Tales obras de urbanización y las demás dotaciones e instalaciones se irán cediendo al Ayuntamiento de JUN, conforme se vayan realizando, en los términos previstos en el art. 154 de La L.O.U.A.

Cuando en el ejercicio de sus atribuciones, la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según lo preceptuado en la Ley, con independencia de la sanción económica que corresponda, la Administración podrá desistir de ejecutar el plan por el sistema de Compensación y aplicar el de cooperación, o imponer el sistema de expropiación.

En cualquier caso, la Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma, como consecuencia de las responsabilidades en que hubiese podido incurrir, a aquellos de sus miembros que directamente intervinieran en la comisión de la infracción o hubieren percibido el beneficio derivado de la misma. Para hacer efectiva la repercusión de las multas sobre los miembros de la Junta de Compensación responsables de los actos o acuerdos sancionados, podrá solicitarse de La Administración la exacción por vía de apremio-

XXI.- CESIÓN DE TERRENOS AL AYUNTAMIENTO DE JUN Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, producirá la cesión en pleno dominio y libre de cargas a la Administración actuante, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita según el plan, para su incorporación al Patrimonio Publico de Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, ello sin perjuicio de que la Junta de Compensación y la empresa encargada de las obras de urbanización puedan ocupar con el propósito de la realización de dichas obras los terrenos objeto de cesión hasta que finalizadas las obras sean recibidas por el Ayuntamiento de JUN.

2. La Junta de Compensación solicitara al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización una vez terminadas en su totalidad, acompañando a la solicitud el correspondiente certificado final de las obras. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud salvo que el municipio acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses mas. El acuerdo de prórroga deberá ir motivado conforme a lo establecido en el art. 154.5 de la L.O.U.A. Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que esta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando el solicitante relevado de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el compute del año de garantía a que se refiere el aptdo, 6 de esta Base XXI.

3. La cesión a que se alude en el apartado anterior podrá referirse a partes del suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente utilizable.

4. Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones referidas en anteriores apartados serán formalizadas en actas que suscribirán el Ayuntamiento de JUN y la Junta de Compensación.

5. Hasta .tanto el Ayuntamiento no recepcione los terrenos y servicios aludidos, la conservación de los mismos correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad entre los miembros de la Junta aplicable a la distribución de los beneficios y cargas, para el pago de las cuotas de conservación.

6. El periodo de garantía para responder de defectos en las obras de urbanización por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de recepción de las obras por parte de este.

XXII PARTICIPACIÓN DE LA ADMINISTRACION ACTUANTE

El Excmo. Ayuntamiento de JUN participara como miembro de pleno derecho en la Junta de Compensación correspondiéndole el 10% del Aprovechamiento Medio del Plan Parcial R-4 “LA VEGA” del P.G.O.U. de JUN.

La Junta de Compensación cederá al Ayuntamiento de JUN, obligatoria y gratuitamente, los terrenos ya urbanizados en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico, correspondiente a dicha Administración, sin perjuicio de la posibilidad prevista en los art. 30.2 y 95 de la L.O.U.A..

La Asamblea podrá acordar por mayoría de las cuotas de participación solicitar del Ayuntamiento de JUN la cesión del aprovechamiento urbanístico, mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico.

XXIII.- BIENES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO EXISTENTES.

1.-Las superficies de suelo de dominio y uso publico que existan hoy o que puedan descubrirse como tales dentro de la unidad de ejecución, se entenderán compensadas con los nuevos viales y otros terrenos de dicho carácter publico previstos en el planeamiento, siempre que la Administración actuante acredite que su obtención ha tenido lugar mediante cesión gratuita.

2.- Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del planeamiento, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables, siempre que la Administración pueda acreditar que la obtención de tales terrenos ha tenido lugar por expropiación o cualquier otro titulo oneroso.

XXIV.- GARANTIAS ECONOMICAS

Los promotores prestarán las garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que sean necesarias, debiendo de conformidad con lo dispuesto en art. 130. A) g) de la L.O.U.A., presentar aval por importe del 7% de los costes ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios de la Plan Parcial, antes de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de la Unidad de Ejecución.

A tal efecto se fijan los costes ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios de la Plan Parcial en la cantidad de 2.292.912 euros, por lo que el importe del aval del 7% de los costes de urbanización, ascenderá a la cantidad total de 160.503 euros.

SE incorpora como Anexo.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL PLAN PARCIAL R-4 “LA VEGA”, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE JUN.

DANIEL MORCILLO PALMA, CAPRICO DEL MAESTRO. RAMON LEYVA PROMOCIONES S.L. JUSTO SILES LOPEZ, RAMONA Fernández BUENO, JOSEFA FERNANDEZ BUENOJOSE FERNANDEZ BUENO, ELEUTERIO FERNANDEZ RUIZ MIGUEL ONTIVEROS ROJAS CONSTRUCCIONES NAROMIS .L. PROXOMOS 5 S.L. CORTIJO ANDACUES S.L. MARÍA JOSE MOLINE RODRIGUEZ MARÍA CARMEN MOLINE RODRIGUEZ JERÓNIMO JIMENEZ MORENO JESUS RODRÍGUEZ SIMÓN JOSE FERNANDEZ BUENO JOSE ALFONSO Y ARGIMINA FERNANDEZ-PACHECO GARCIA-VALDECASAS PROMOCIONES CARMONA Y NAVARRO S.L. PROMOCIONES DUARO JOSE LUIS CARVAJAL SANCHEZ JUAN CARVAJAL SANCHEZ ENCARNACION CARVAJAL SANHEZ RAFAEL CARVAJAL SANCHEZ ANTONIO MEDINA FERNANDEZ JOSE FERNANDEZ MORENO JOSE FERNANDEZ MORENO Y MARIA GOMEZ AGUDO PROPIETARIO DESCONOCIDO COMUNIDAD DE REGANTES (ACEQUIAS) AVENIDA DE PULIANAS CAMINO LA MADRAZA

TOTAL	95.822'00	<u>77.460 m²</u>	<u>100 %</u>
SECTOR	m ²		
P.P. R-4			
“LA VEGA”			

Firmando, en señal de aceptación de las presentes Bases, en Granada, a 5 de Diciembre de 2.005.

FDO. D. DANIEL MORCILLO PALMA.

P.P. CAPRICO DEL MAESTRO S.L Y RAMON LEYVA PROMOCIONES S.L.

D. JUSTO SILES LÓPEZ. D. ELEUTERIO FERNÁNDEZ SÁNCHEZ.

D. JOSE, D^a RAMONA Y D^a JOSEFA FERNANDEZ BUENO

D. MIGUEL ONTIVEROS ROJAS. P.P. CORTIJO ANDACUES S.L.

P.P. CONSTRUCCIONES NAROMIS S.L. Y PROXOMOS S.L.

D^a MARIA JOSE Y D^a MARÍA DEL CARMEN MOLINE RODRIGUEZ.

D. JERÓNIMO JIMENEZ MORENO. D. JESUS RODRÍGUEZ SIMÓN.

D. JOSE ALFONSO Y D^a ARGIMINA FERNANDEZ-PACHECO

**D. JOSE FERNANDEZ MORENO, D. FERNANDO Y DON ENRIQUE
GÓMEZ FERNÁNDEZ.**

P.P. PROCASA S.L.

PROMOCIONES DUARO S.L.

**D. JOSE LUIS CARVAJAL SÁNCHEZ. D. JUAN Y D^a ENCARNACIÓN
CARVAJAL SÁNCHEZ.**

**D. RAFAEL CARVAJAL SÁNCHEZ D. ANTONIO MEDINA
FERNÁNDEZ.**

**ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE
COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL R-4 .LA VEGA. DE LAS NNSS
DE**

**JUN ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA PLAN
PARCIAL R-4 “LA VEGA” DEL AYUNTAMIENTO DE JUN**

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO I,- Denominación, naturaleza y capacidad.

1.- La Junta de Compensación cuya regulación se define en los presentes Estatutos, se denominará “Junta de Compensación de la PLAN PARCIAL R-4 “LA VEGA” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de JUN”.

El ámbito de actuación lo integran todos los terrenos (suelo apto para urbanizar) comprendidos en la delimitación del citado Plan Parcial R-4 “LA VEGA” en las NNSS de Planeamiento Municipal de JUN.

La superficie total de los terrenos medidos a estos efectos, ha resultado ser de 95.822’00 m².

Si bien, **los terrenos incluidos en el ámbito de la PLAN PARCIAL R-4 “LA VEGA”**, es según datos aportados por las propiedades, derivados de los correspondientes títulos, así como la resultante tras el levantamiento taquimétrico de dichos terrenos incluidos en el PP R-4 LA VEGA, que es de **77.460 m²**. No obstante, esta superficie debe entenderse como provisional y a resultas de la se refleje finalmente en el Proyecto de Reparcelación.

Los linderos de los terrenos comprendidos en este Sector son:

- Norte: Suelo NO URBANIZABLE de Protección.
- Sur: Suelo Urbano Industrial
- Este: Suelo Urbano Residencial
- Oeste: Suelo NO URBANIZABLE de Protección.

2.- Para el desarrollo por el Sistema de Compensación de la Plan Parcial R-4 “LA VEGA” del Ayuntamiento de JUN, contemplado en el P.G.O.U. de JUN, se constituye la denominada Junta de Compensación del Plan Parcial R-4 “LA VEGA”, promovida por los titulares de más del cincuenta por ciento de los terrenos integrados en el citado Sector.

3.- La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, tendrá carácter administrativo, y actuara bajo la tutela del Excmo. Ayuntamiento de JUN. La Junta de Compensación gozara de personalidad jurídica independiente, a partir del momento de su inscripción en Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y con plena autonomía económica y financiera en el desarrollo de su actividad.

Los actos que puedan realizarse, antes de la mencionada inscripción deberán ser ratificados en la primera Asamblea General que se celebre con posterioridad a dicha inscripción.

ARTICULO 2.-Normativa aplicable.

1. La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos y por las Bases de Actuación que los acompañan, y en todo caso por la siguiente normativa:

a) Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre el régimen del suelo y valoraciones y artículos del Real Decreto Legislativo 1/92 declarados vigentes por esta ultima.

b) El vigente Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto.

c) Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio.

d) Con carácter supletorio, los preceptos de la legislación de expropiación forzosa aplicables al Sistema de Compensación y la Ley de Sociedades Anónimas.

2. Cuando los actos de la Junta no sean de carácter estrictamente publico, le serán de aplicación las normas de derecho privado, siempre dentro de los límites y con sujeción a los presentes Estatutos y la normativa Urbanística vigente, pudiendo así realizar toda clase de actos de administración, gestión y disposición; adquirir, enajenar, poseer, reivindicar, permutar, gravar e hipotecar todo tipo de bienes; obligarse y celebrar contratos de asistencia técnica, de prestación de servicios, de ejecución de obras de urbanización y cualquier otra naturaleza; concertar créditos; establecer y explotar obras y servicios; ejercitar acciones y excepciones e interponer recursos de toda clase.

En el supuesto de modificación de la legislación vigente, tanto los presentes Estatutos como las Bases de Actuación de la Junta de Compensación que los complementan se adaptarán a la misma, sin perjuicio, en su caso, de la inmediata y directa aplicación de aquella.

En todo aquello que no se encuentre regulado en los presentes Estatutos regirán, como derecho supletorio, las normas de derecho publico o privado según sea la naturaleza de la materia cuya regulación necesite integración, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 4.3 del Código Civil.

ARTICULO 3.- Domicilio

Se fija el domicilio de la Junta de Compensación en Granada, calle Recogidas nº 45, 2º D

Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Junta Rectora, cambio que deberá notificarse obligatoriamente al Excmo. Ayuntamiento de JUN, para su traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ARTICULO 4.- Objeto.

La Junta tendrá por objeto la ejecución por el sistema de Compensación de la unidad de ejecución delimitada como Plan Parcial R-4 "LA VEGA" por el Plan General de Ordenación Urbana de JUN, con solidaridad de beneficios y cargas, por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro y por los demás titulares de aprovechamientos urbanísticos en dicha unidad así como el desarrollo de todas las actuaciones exigidas por dicho sistema de actuación de conformidad con las Bases de Actuación que se acompañan a estos Estatutos.

ARTICULO 5.-Fines

A.- Los fines que ha de cumplir la Junta de Compensación para el cumplimiento de su objeto, serán los siguientes:

1.- La Junta de Compensación tiene por objeto fundamental la gestión y la organización del Plan Parcial R-4 "LA VEGA" por el Plan General de Ordenación Urbana de JUN, con solidaridad de benéficos y cargas.

- 2.- Redacción e impulso a la tramitación del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de urbanización del Sector.
- 3.- La contratación, control y ejecución a su costa de las obras de urbanización en los términos y condiciones establecidos en el planeamiento vigente.
- 4.- Formulación e impulso a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- 5.- Formalización e inscripción registral del Proyecto de Reparcelación, en el que se materialice sobre los terrenos de la unidad de ejecución el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del proceso urbanizador, especialmente en el apartado de cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento de JUN de los terrenos clasificados en el correspondiente Plan Parcial, como de cesión obligatoria y gratuita.
- 6.- Solicitar del Excmo. Ayuntamiento de JUN, cuando fuere precise, el acudir a la expropiación o reparcelación forzosa de aquellos terrenos en los que sus propietarios no se incorporen a la Junta en los plazos previstos, o incumplan sus obligaciones derivadas de la pertenencia a la misma, siempre que en este último caso suponga un grave perjuicio para el resto de los propietarios.
- 7.- Instar al Excmo. Ayuntamiento de JUN, al cobro por la vía de apremio de aquellas cantidades que puedan adeudar los miembros de la Junta que no las hayan hecho efectivas en periodo voluntario, cuando no proceda la expropiación de los terrenos de estos.
- 8.- La gestión y defensa de los intereses comunes, ante cualquier autoridad u organismos, Tribunales y particulares.
- 9.- Solicitud y gestión de los beneficios fiscales de cualquier clase que establezca la legislación vigente.
- 10.-Aprobar y fijar las condiciones de incorporación y representación del urbanizador o urbanizadores en la Junta de Compensación.
- 11.-Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros incluidas en la unidad de ejecución, sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos.
- 12.-Exigir de las empresas suministradoras el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica salvo en la parte que corresponda a los usuarios conforme a la legislación vigente.
13. La enajenación de los terrenos propiedad de la Junta en beneficio común cuando fuera acordada.
- 14.-Demandar a sus miembros su participación a los gastos de urbanización.

15. - Acreditar ante el Ayuntamiento el cumplimiento de los deberes de ceder, equi-distribuir y urbanizar la unidad de ejecución en los plazos establecidos en el planeamiento e instar la expedición de la certificación correspondiente.

16.-La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización hasta su recepción por parte del Ayuntamiento.

17.-La cesión efectiva al Ayuntamiento de los terrenos dotacionales de dominio publico una vez urbanizados, así como las obras de urbanización e instalaciones previstas en el plan que se ejecuta.

18.-Aplicar la reparcelación forzosa a los terrenos de los propietarios que no se adhieran al sistema.

19.-Instar la expropiación de los derechos correspondientes a los terrenos de los propietarios que no se adhieran al sistema.

20,- La actuación a todos los efectos como Entidad Urbanística Colaboradora.

21.- En general el ejercicio de cuantos derechos y acciones la correspondan con base en la legislación vigente.

B.- El desarrollo de estas funciones se llevara a cabo de acuerdo con las Bases de Actuación que se adjuntan con estos Estatutos, como complemento indispensable de estos.

ARTÍCULO 6.- Administración actuante.

En el ejercicio de la función de tutela del Excmo. Ayuntamiento de JUN, señalada en el Artículo 1, aptdo. 2 de estos Estatutos, este podrá:

1.- Designar representante para esta función en la Junta de Compensación, que será miembro del máximo órgano de la Junta de Compensación.

2.- El ejercicio de la expropiación forzosa a beneficio de la Junta respecto de los terrenos de propietarios incluidos en el sector que no se incorporen a ella o incumplan sus obligaciones.

3.-Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.

4.-Resolver los recursos que puedan interponerse contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta de Compensación.

5,-Cuantas otras atribuciones de control y fiscalización, le asigne la vigente legislación urbanística y de régimen local.

ARTÍCULO 7.- Duración.

La duración de la Junta será hasta el total cumplimiento de sus fines, quedando legalmente disuelta en el momento en que se hayan recepcionado las obras de urbanización por el Ayuntamiento de JUN, se haya inscrito en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación y se hayan practicado todas las liquidaciones entre los miembros de la Junta.

ARTICULO 8.-Estatutos, Bases de Actuación y Proyecto de Reparcelación

a) Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación, constituyendo las Bases de Actuación que se tramitan y aprueban simultáneamente con estos el conjunto de reglas y criterios conforme a los cuales sus miembros han de proceder a la distribución de los beneficios y cargas derivados del sistema de compensación, así como a dar cumplimiento a sus deberes urbanísticos.

b) La modificación de los Estatutos y/o Bases requiere acuerdo de la Asamblea General votado por miembros que representen, al menos el 50% de las cuotas de participación en la Junta de Compensación, y habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

c) En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, la Junta de Compensación habrá de formular, en su momento, el correspondiente Proyecto de Reparcelación, en el que habrán de figurar las fincas aportadas, las resultantes, la adjudicación de estas últimas, una vez efectuadas las cesiones a favor del Ayuntamiento, y el importe de las aportaciones y compensaciones en metálico que procedieren. Se expresará de cada finca a la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento, así como todas y cada una de las determinaciones referidas en las normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre actos de naturaleza urbanística.

d) Una vez aprobado por la Junta de Compensación y por el Ayuntamiento, el Proyecto de Reparcelación servirá de título para la adjudicación definitiva de las fincas resultantes.

TITULO SEGUNDO

CONSTITUCION Y MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

ARTICULO 9.- Miembros

1º.- Los propietarios de terrenos incluidos dentro del Plan Parcial R-4 "LA VEGA", son los que a continuación se detallan:

2º.- Las superficies de los terrenos de los propietarios anteriormente relacionados, se han tomado de sus títulos y de sus superficies reales, según medición realizada al efecto que se adjunta con estos Estatutos, y TODOS los mencionados propietarios, A EXCEPCIÓN DE D. JERÓNIMO JIMÉNEZ MORENO Y D. JOSE LUIS CARVAJAL SÁNCHEZ, solicitan la tramitación y aprobación de este Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del PLAN PARCIAL R-4 “LA VEGA” de JUN, para la constitución de la correspondiente Junta de Compensación, ascendiendo la superficie aportada por los socios fundadores a 75.408 m², lo que supone un 97’36 % de la superficie total de dicha Unidad (compuesta por 77.460 m²), según títulos y datos catastrales, por tanto, está legitimada para la presentación de los Estatutos y Bases, al ser superior al 50% de la estructura de propiedad de la Unidad, conforme al art. 130.1.c de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

Las cuotas de participación citadas en los apartados anteriores, además de aproximadas, se deben entender como provisionales, en el supuesto de que existan discrepancias sobre la propiedad de los terrenos incluidos en el ámbito del PLAN PARCIAL R-4 “LA VEGA” de JUN. Las cuotas de participación definitivas serán fijadas por el Proyecto de Reparcelación que deberá ser presentado a tramitación por la Junta de Compensación, sobre la base del plano taquimétrico de los terrenos del Plan Parcial, en el que deberán deslindarse los terrenos de todos y cada uno de los propietarios.

3º.- Formaran parte de la Junta de Compensación:

1.- Los propietarios, personas físicas o jurídicas, de terrenos incluidos en la unidad de ejecución y las que, en su caso, fueran titulares de aprovechamiento urbanístico que hayan de materializarse por estar adscritos en la misma.

2.- Los restantes propietarios incluidos dentro del sector que lo soliciten en la forma y plazos previstos en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.- El Excmo. Ayuntamiento de JUN como administración Urbanística actuante.

4.- Se entenderán integradas como miembros de la Junta de Compensación por imperativa de la Ley, las Entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución, tengan estos carácter demanial o patrimonial.

5.- Podrán incorporarse a la Junta de Compensación aquellos propietarios de suelo destinado a Sistemas Generales que adquieran su aprovechamiento dentro de la Plan Parcial R-4 "LA VEGA".

6.- También serán, en su caso miembros de la Junta de Compensación el Urbanizador o los urbanizadores que aporten, total o parcialmente, los fondos o medios necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, siempre que sea aceptada dicha incorporación por, mas el 50% de las cuotas de participación de la Junta. La valoración de sus aportaciones habrá de efectuarse de acuerdo con lo fijado en las Bases de Actuación.

ARTICULO 10.- Incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación.

1.- Los promotores de la Junta de Compensación y los demás propietarios que soliciten su incorporación a la misma durante el periodo de alegaciones según el art.129 de la L.O.U.A., habrán de constituir la Junta de Compensación mediante escritura pública conforme al art.163 R.G.U.

2.- La incorporación se solicitara por los propios interesados mediante escrito presentado en el Registro del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente su plena e íntegra adhesión a los Estatutos y las Bases de Actuación aprobados, así como las superficies y linderos de las fincas de su propiedad, adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad.

3.- En cualquier caso, los propietarios deberán entregar en el plazo de un mes desde la fecha de la solicitud de su incorporación a la Junta, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, y de los nombres y los domicilios de los titulares de los derechos reales o arrendamientos.

4.- Si algún propietario incumpliera su deber de manifestación de cargas, o si las que declarase no se ajustaran a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del mismo y de sus derechos en la Compensación se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

5.- La incorporación de los miembros a la Junta supone su plena aceptación de estos Estatutos y de las Bases de Actuación que los complementan.

6.- Todos los miembros de la Junta tendrán, una vez incorporados a ella, los mismos derechos y obligaciones y en la proporción de su respectiva cuota de participación.

ARTICULO 11.- Incorporación de Urbanizador o urbanizadores.

Podrán incorporarse a la Junta de Compensación el urbanizador o urbanizadores que aporten, total o parcialmente, los fondos o medios necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, siempre que sea aceptada dicha

incorporación por, al menos, mas de un 50 por 100 de las cuotas de participación de la Junta.

La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, con la autorización del Consejo Rector, con asunción por el Agente o la empresa de los compromisos al respecto. Para la validez de la incorporación de Urbanizador o Urbanizadores será precisa, además, que estas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine el órgano correspondiente de la Junta de Compensación.

Para la valoración de sus aportaciones y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

La representación de las empresas urbanizadoras deberá ostentarla una sola persona.

ARTICULO 12.-Constitución de la Junta de Compensación.

1.- Transcurridos los plazos a los que se refiere el Art.162 del R.G.U., el Ayuntamiento requerirá a los propietarios que hayan de incorporarse, para que constituyan la Junta de Compensación. A partir de este requerimiento, y con una antelación mínima de diez días hábiles, los promotores convocaran, mediante carta certificada, a todos los propietarios que hubieran solicitado su incorporación a la Entidad para que otorguen la escritura de constitución de la Junta, señalando en aquella la Notaria, la fecha y, la hora fijada para dicho otorgamiento.

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

a) Relación de los propietarios y titulares de aprovechamientos adscritos al Plan Parcial R-4 "LA VEGA" y, en su caso, Empresas urbanizadoras.

b) Relación de las fincas y unidades de aprovechamiento, de las que son titulares.

c) Acuerdo de constitución de la Junta de Compensación.

d) Personas que se designen para ocupar los cargos de los órganos de la Junta de Compensación, así como el otorgamiento de los apoderamientos que procedan.

ARTICULO 13.- Expropiación de propietarios que lo soliciten. Expropiación y Reparcelación forzosa de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación.

1.- Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente y durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

2.- El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa, mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto.

El mismo régimen podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, conforme al procedimiento que se establezca reglamentariamente, salvo que soliciten la expropiación,

ARTICULO 14.-Capacidad, titularidad y representación

1.- Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, fehacientemente, a persona física que represente a todos ellos, con poderes suficientes para el ejercicio de todos los derechos y deberes derivados de su participación, respondiendo ante la Junta todos los cotitulares de forma solidaria. De no efectuarse dicha designación la realizará el Excmo. Ayuntamiento de JUN, de entre los copropietarios, hasta que estos lo designen.

Igualmente deberán designar persona física que ostente la representación ante la Junta las personas jurídicas titulares de derechos.

Cuando las fincas pertenecieran a menores de edad, estos estarán representados ante la Junta por quienes ostenten la representación legal de los mismos, no estando sujeta la disposición de tales fincas a limitación de carácter civil.

Los titulares de derechos reales limitativos de dominio sobre las fincas incluidas en el sector estarán representados por los titulares de dichas fincas, sin perjuicio de que el titular de tales derechos reales perciba el beneficio económico que se derive del mismo. Esto mismo es de aplicación para los arrendatarios rústicos y urbanos, que estarán representados por el propietario arrendador de la finca.

La transmisión de cualquiera de los derechos antes mencionados durante el periodo de actuación de la Junta de Compensación, implicara necesariamente, la incorporación del nuevo titular en los mismos términos que el transmitente, debiendo hacerse expresa mención de ello en el título de la transmisión.

2.-En orden a la resolución de las cuestiones de titularidad, capacidad y representación que puedan plantearse, se estará a lo dispuesto en la legislación

urbanística, especialmente en lo previsto en los arts. 103 y 76, aptdos. 2 y 3 del R.G.U. así como las reglas determinadas en el Real Decreto 1093/1997 por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística y legislación de expropiación forzosa.

En caso de litigio entre propietarios privados miembros de la Junta sobre la titularidad de las fincas afectadas, se estará a lo establecido en el Real Decreto 1093/1997 del Ministerio de Justicia.

Cuando en el litigio entre miembros de la Junta este afectado el Ayuntamiento u otra administración pública, se estará a lo que resulte de los actos administrativos adoptados por estas, sin perjuicio de lo que resulte de los recursos que se interpongan en vía administrativa o contencioso-administrativa.

ARTICULO 15. - Actuación fiduciaria de La Junta de Compensación.

1.- Sin perjuicio de la conservación de la propiedad de los terrenos por sus dueños, la incorporación de estos a la Junta de Compensación supone, en todo caso, la afección directa de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma establecida en la ley, correspondiendo a la Junta de Compensación la actuación fiduciaria con pleno poder dispositiva sobre las fincas correspondientes a sus miembros, en orden a la gestión y urbanización de la unidad de ejecución, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

2.- La Junta de Compensación, a través de sus órganos rectores, podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante, su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la Compensación.

ARTICULO 16.- Transmisión de bienes y derechos.

Los miembros de la Junta podrán enajenar libremente sus terrenos, estando obligados, a comunicar a aquella la identidad del nuevo titular, y las condiciones de la transmisión.

El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

La transmisión de terrenos propiedad de miembros de la Junta de Compensación, a otros propietarios incluidos en el sector o la incorporación de Urbanizador o Urbanizadores, implicará de modo inmediato y sin más trámite, la correspondiente modificación de las cuotas de participación en la Junta, sin que ello pueda en ningún caso interpretarse como modificación de los presentes Estatutos.

ARTICULO 17.- Terrenos adquiridos por la Junta de Compensación.

1.- La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación y adquirirá la propiedad de terrenos expropiados cuyos propietarios no se incorporen a la misma, o incumplan las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeran en las Bases de Actuación.

2.- Asimismo la Junta de Compensación podrá adquirir terrenos incluidos en la unidad de ejecución por compra a sus propietarios o como resultado de la aportación por sus miembros para hacer frente a los gastos de urbanización.

3.- En todo caso, la adquisición de terrenos incluidos en la unidad de ejecución que efectué la Junta, por expropiación o por compra, serán con cargo a una cuota extraordinaria que se fijara por el Consejo Rector y llevara aparejada una modificación de las cuotas de los asociados en la proporción correspondiente. La atribución de las cuotas derivadas de los nuevos terrenos adquiridos se hará prorrateándolas entre los miembros de la Junta, en función a sus respectivos porcentajes de participación. Dichos terrenos podrán también ser gravados o enajenados por la Junta para hacer frente a los gastos de urbanización.

ARTICULO 18.-Participación en La Junta de compensación.

La participación de los miembros de la Junta de compensación estará, en principio en función de la superficie de las fincas incluidas en la unidad de ejecución, interiores o exteriores, de las que sean propietarios.

La participación de los miembros de la Junta se expresara en cuotas porcentuales de participación en el aprovechamiento de la unidad de ejecución.

Desde el acto de constitución de la Junta, el computo de las cuotas de participación, tanto para fijar sus aportaciones, como la participación en las decisiones de sus órganos, se hará excluyendo del mismo a los propietarios u otros titulares de derechos no incorporados efectivamente a la misma.

Las cuotas de participación serán actualizadas tras la incorporación de nuevos miembros a la Junta, y con cada transmisión de terrenos o de aprovechamiento urbanístico que se produzca.

ARTICULO 19.- Derechos de los propietarios.

Los propietarios de terrenos incluidos dentro del ámbito de actuación de la Junta de compensación tendrán los siguientes derechos:

1.- Participar en las sesiones de la Asamblea General, por si o por medio de representante, presentando proposiciones o sugerencias.

2.- Emitir su voto en proporción a sus respectivas cuotas.

3.- Elegir y ser elegidos miembros de los órganos rectores de la Junta.

- 4.- Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.
- 5.- Obtener información puntual y detallada de la actuación de la Junta de compensación y de sus órganos rectores.
- 6.- Todos los demás derechos que se deriven de los presentes Estatutos y de la legislación aplicable en cada momento.

ARTÍCULO 20.- Obligaciones de los propietarios.

Los miembros de la Junta de compensación tienen las siguientes obligaciones:

- 1.- Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta, a cuyo fin se fijara, por el Consejo Rector, la cuantía relativa a cada miembro en proporción a su cuota.
- 2.- Pagar la parte proporcional que les corresponda, igualmente con arreglo a su cuota, de los gastos de ejecución material de las obras de urbanización.
- 3.- Poner a disposición de la Junta todos los documentos necesarios para que la Junta pueda desarrollar sus fines, cuando fuere requerido para ello y regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que se señalen.
- 4.- Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, instalaciones complementarias y el desarrollo de cualquier trabajo que requieran los fines de la Junta.
- 5.- Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, sin perjuicio de la interposición de los recursos administrativos que crean conveniente formular.
- 6.- Comunicar a la Junta, con un mes de antelación como mínimo el propósito de transmitir los derechos que pudiera ostentar sobre los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.
- 7.- Señalar un domicilio y los posibles cambios a efectos de notificaciones, para su constancia en la Secretaría de la Junta.
- 8.- Las demás obligaciones que les corresponden conforme a estos Estatutos y la legislación aplicable.

TITULO TERCERO ÓRGANOS DE LA ENTIDAD

ARTÍCULO 21.- Enumeración

La Junta de compensación estará regida y administrada por los siguientes órganos:

- 1.- Asamblea General

- 2.- Consejo Rector
- 3.- Presidente
- 4.- Secretario
- 5.- Tesorero
- 6.- Gerente

La figura del gerente podrá ser opcional, y se designara a propuesta del Consejo Rector. Cuando lo estime necesario por el volumen de trabajo de dicho órgano, la Asamblea General designara a un gerente.

ARTÍCULO 22.-La Asamblea General. Composición y facultades.

1.-La Asamblea General es el órgano máximo de la Junta de compensación, estando compuesta por la totalidad de sus miembros, titulares de cuotas de participación. De la Asamblea formara parte, así mismo, un representante del Ayuntamiento de JUN.

Tendrá carácter decisorio en las materias de su competencia y deliberante en todos los restantes asuntos.

2.- Son facultades de la Asamblea General las siguientes:

- a) Designación y cese del Presidente y de los miembros del Consejo Rector, así como del gerente, en su caso.
- b) Aprobación de la rendición de cuentas del ejercicio anterior y del presupuesto para el año siguiente así como nombramiento de quienes hayan de desarrollar la censura de cuentas.
- c) Examen de la gestión de los restantes órganos de la Junta.
- d) Aprobar los Proyectos de urbanización y Reparcelación a propuesta del Consejo Rector.
- e) La aprobación de presupuestos extraordinarios para asuntos no previstos en los anuales ordinarios, y su reparto entre los miembros.
- f) Propuesta y aprobación de modificación de los presentes Estatutos, sin perjuicio en este ultimo caso, de la necesaria aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de JUN.
- g) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre bienes y derechos de la Junta.
- h) Resolver sobre la incorporación de Urbanizador o Urbanizadores y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios, conforme a lo prevenido en el artículo 166 del Reglamento de Gestión urbanística y en los artículos 130 y 117 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

- i) Designación y cese del Secretario de la Junta.
- j) Contratación de las obras de urbanización.
- k) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación y en su caso, dentro de las previsiones del plan de etapas.
- l) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de compensación.
- m) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los bienes afectados. Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
- n) Acordar la disolución de la Junta de compensación de acuerdo con los presentes Estatutos y aprobar las normas para su liquidación.
- n) Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.
- o) Acordar la retribución en su caso, del Presidente o Secretario.
- p) Acordar solicitar a la Administración actuante la expropiación de los terrenos de los propietarios no incorporados y aquella que proceda a los ya incorporados por incumplimiento de sus obligaciones y el cobro por la vía de apremio.
- q) Cuantas otras facultades permite la legislación vigente y no estén asignadas a otros órganos de la Junta.
- r) Los acuerdos se adoptaran por mayoría simple de las cuotas de participación presentes, siempre que la Asamblea se encuentre validamente constituida.
- s) El Proyecto de Reparcelación se aprobara por las cuotas que representen más del 50% de las cuotas de participación del aprovechamiento del sector.

ARTÍCULO 23.-El Consejo Rector.

L.-Será nombrado por la Asamblea General, y su mandare tendrá la duración que se acuerde por esta.

2.-Estará constituido por el Presidente, que será el de la Asamblea, el Secretario, el Tesorero y un numero de vocales entre tres y cinco, uno de los cuales será el representante designado por la Administración actuante, y los otros serán designados por la Asamblea general a propuesta de sus miembros.

3.-Las vacantes que se produzcan serán cubiertas provisionalmente de entre los miembros de la Junta elegidos por miembros del Consejo Rector, hasta que se convoque la Asamblea General.

4.-Los acuerdos de adoptaran por mayoría simple.

5.-Las funciones del Consejo Rector serán las siguientes:

- a) La ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Proponer a la Asamblea General, para su aprobación, las cuentas anuales y el presupuesto anual.
- c) Propuesta de acuerdos y preparación de informes para ser sometidos a la Asamblea General o al Plenario.
- d) Gestión de los asuntos ordinarios, tanto los de orden administrativo como económico, gestionando los cobros y ordenando los pagos dentro del Presupuesto aprobado por la Asamblea General.
- e) Impulso, tramitación y seguimiento del expediente de compensación hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f) Seguimiento y control de la ejecución de las obras de urbanización.
- g) Contratación del personal y servicios profesionales que sean menester para el cumplimiento del objeto de la Junta.
- h) Aprobar las adhesiones a la Junta de compensación, que se realicen fuera de plazo por los nuevos miembros.
- l) Preparar la redacción del Proyecto de Reparcelación y someterlo, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a la aprobación de la Asamblea General para su posterior elevación al Ayuntamiento para su ratificación.
- j) Solicitar a la Administración actuante para que proceda a la expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones por los miembros de la Junta, así como a la ejecución forzosa o a la vía de apremio según los casos.
- k) Designar el establecimiento bancario que ha de custodiar los fondos de la Junta, así como de las personas que pueden disponer de los mismos, así como ejercer, en la forma que estime conveniente, cualesquiera actividad bancaria que exija el funcionamiento de la Junta.
- l) Las que designe el Plenario o la Asamblea General y que sean delegables.
- m) Y, en general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta de Compensación, y no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.

6.- Para la mejor realización de sus fines, el Consejo Rector podrá conferir apoderamientos especiales y para casos concretos, sin limitación de personas.

ARTÍCULO 24.-El presidente.

1.-Será nombrado por la Asamblea General de entre los propietarios de terreno de la unidad, y su cargo tendrá la duración que se acuerde por la asamblea.

2.-Corresponde al Presidente de la Junta de compensación el ejercicio de las siguientes funciones:

a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones y dirigir los debates de la Asamblea General y del Consejo Rector, así como proponer la adopción de acuerdos, así como ejecutarlos y hacerlos cumplir.

b) Ostentar la representación legal de la Junta de compensación y de sus órganos rectores, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, previo acuerdo del Consejo Rector.

c) Autorizar con su firma las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector y con su visto bueno las certificaciones relativas a las mismas.

d) Ejercer, en la forma que por los órganos competentes se determine, las actividades bancarias, que exija el funcionamiento de la Junta, siempre referido a ingresos y gastos recogidos en el presupuesto ordinario, necesitando la autorización de la Asamblea General para la constitución de garantías y la formalización de créditos.

No obstante lo anterior, para la disposición de fondos necesitara la firma mancomunada del tesorero.

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

En el supuesto de que la presidencia recayese en persona jurídica, esta deberá designar un representante con plenas facultades para ostentar dicho cargo.

Si la presidencia quedare vacante por enfermedad, fallecimiento o renuncia del presidente, ocupara el cargo de forma provisional uno de los vocales, designado por el Consejo Rector, debiendo ratificar el cargo o nombrar presidente la asamblea, en la convocatoria siguiente.

ARTICULO 25,- El Secretario.

1.- El Secretario de la Junta de Compensación será nombrado por la Asamblea General por el tiempo que esta acuerde. En el caso de vacante, ausencia o enfermedad, podrá ser sustituido por quien designe el Presidente.

Para ser nombrado secretario de la Junta de Compensación no será necesario ostentar la condición de miembro de la misma.

2.-Son funciones del Secretario:

a) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, autorizándolas con su firma.

b) Expedir certificaciones de las mismas, con el visto bueno del presidente.

- c) Llevar un libro registro de socios, en el que figuraran los miembros de la Junta de Compensación, con expresión de sus cuotas, circunstancias personales, fecha de incorporación, número de votos de que dispone y cuantas otras circunstancias complementarias se estimen pertinentes para los fines de la Junta.
- d) Llevar un Libro de Resoluciones del Consejo Rector.
- e) Notificar a todos los miembros cuando proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, así como de los órganos urbanísticos competentes.
- f) Convocar, a instancias del Presidente, las reuniones de la Asamblea General.
- g) La secretaria de la Asamblea General, asistiendo a sus reuniones con voz pero sin voto, salvo que su nombramiento recayera sobre un miembro de la misma.

ARTÍCULO 26.- El Tesorero.

1.- Dicho cargo será designado por la Asamblea General. No será necesario que ostente la condición de miembro de la Junta.

2.-Serán funciones del tesorero:

- a) La guardia, custodia y llevanza de los libros de contabilidad de la Junta de Compensación y documentos complementarios de los mismos.
- b) La autorización, mancomunadamente con el presidente, de los actos que impliquen disposición de fondos de la Junta.

ARTÍCULO 27.- El Gerente y la asistencia de personal especializado.

Será designado por la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector, cuando dicho Consejo lo estime necesario por el volumen de trabajo de dicho órgano, debiendo especificarse en el acuerdo de su nombramiento las funciones que se le asignen de forma específica, así como los poderes que se otorguen para el desarrollo de dicha función.

El Consejo Rector y la Asamblea General, podrán requerir la asistencia a sus reuniones, con voz pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

TITULO CUARTO REGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA

ARTÍCULO 28.- Reuniones de la Asamblea General.

La asamblea General será presidida por el Presidente de la Junta de Compensación, se reunirá con carácter ordinario al menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio económico, al objeto de aprobar la memoria, las cuentas del ejercicio anterior y presupuesto para el ejercicio siguiente.

Podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo estimen necesario el Presidente, la Administración actuante o lo miembros de la Junta que representen al menos el 30% de las cuotas de participación en la Junta. En este caso la petición deberá contener los asuntos a tratar y deberá convocarse en pleno no superior a quince días desde que la petición tuviera entrada en la sede de la Junta de Compensación.

La Asamblea General reunida con carácter extraordinario solo podrá tratar los asuntos enumerados en la convocatoria salvo que, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta, incluido el representante de la Administración, acuerde por unanimidad celebrar Asamblea General, quedando validamente constituida sin necesidad de convocatoria previa.

ARTÍCULO 29.- Convocatoria y quórum de constitución de las reuniones.

I." Las reuniones deberán celebrarse en la sede social, o en el lugar designado por el Consejo Rector, y serán convocadas por el Secretario, de orden del Presidente.

Las comunicaciones deberán remitirse con una antelación mínima de cinco días a la fecha de su celebración, con expresión del lugar de la reunión, día y hora de la misma, y orden del día, no pudiendo tratarse otros asuntos que los fijados en el mismo, salvo que hallándose presentes o representados todos sus miembros, por unanimidad de los asistentes se declare la urgencia de algún asunto no incluido en el orden del día.

La documentación relativa a cada una de las reuniones de la Asamblea General deberá estar a disposición de los miembros, con la misma antelación que las citaciones, en la sede social, para poder examinarla antes de la reunión.

2.- La Asamblea General quedara validamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por si o representados, un numero de socios que representen al menos el 50 por 100 de las cuotas.

Transcurridos treinta minutos desde la señalada para la primera convocatoria, se considerara validamente constituida, en segunda, sea cual fuere el numero de asistentes; siendo preceptiva la asistencia del Presidente y del Secretario o de quienes legalmente le sustituyan.

La representación podrá ser general, mediante apoderamiento notarial o mediante escrito dirigido al presidente para cada sesión.

3.-El Presidente podrá requerir la asistencia a las reuniones de la Asamblea General, con voz pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

ARTÍCULO 30.- Adopción de los acuerdos.

1.- Los acuerdos de la Asamblea General serán ejecutivos de forma inmediata, siempre que se hayan adoptado con arreglo a Ley y a los presentes Estatutos, una vez sea firmada el acta de la misma por el presidente, el secretario y uno de los socios.

2.- La adopción de los acuerdos requerirá la mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas, salvo quórum especial establecido en la legislación vigente o en estos Estatutos para supuestos determinados.

3.- La aprobación del Proyecto de Reparcelación se hará por la Asamblea General con el voto favorable de los miembros que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación de la Junta de Compensación. Dicho Proyecto habrá de presentarse posteriormente al Ayuntamiento para su ratificación. Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, por parte de la Asamblea General, se dará audiencia a los miembros de la Junta, así como a los titulares de derechos u otros afectados, por plazo de un mes.

4.- La modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación, y la disolución de la Junta de Compensación, así como la aprobación de las normas para su liquidación, requerirán el voto favorable de socios que representen más del 50 por 100 de las cuotas de participación de la Junta.

5.- Todos los miembros de la Junta, incluso los no asistentes a las reuniones convocadas, quedan sometidos a los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan contra los mismos.

ARTICULO 31.- Actas

De cada reunión de la asamblea general se levantará un acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, en la que deberá hacerse constar los asuntos tratados, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones cuando las hubiere.

La Asamblea podrá determinar que la redacción y la aprobación del acta se lleve a cabo por el Presidente, el secretario y uno de los socios asistentes, en plazo que se señale.

Las actas habrán de transcribirse en el libro correspondiente, y del mismo se podrán expedir certificaciones por el secretario, con el visto bueno del presidente a requerimiento de quienes tengan legítimo derecho.

TITULO QUINTO APORTACIONES Y MEDIOS ECONOMICOS

ARTICULO 32.- Fuentes de financiación de la Junta de Compensación

1.- La principal fuente de financiación de la Junta estará constituida por las aportaciones de sus miembros consistentes en:

- a) La aportación de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
- b) Las cuotas ordinarias y extraordinarias satisfechas por los miembros. Las aportaciones de los miembros serán de dos clases:
1. Ordinarias, destinadas a sufragar los gastos generales y los de urbanización, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea General.
 2. Extraordinarias, con destino al pago de precios, o justiprecios e indemnizaciones de fincas, o derechos en los casos en que fuese preciso, o cualquier otra no prevista en el presupuesto
- c) Las aportaciones de las empresas urbanizadoras que, en su caso, pudieran incorporarse a la Junta.

Otras fuentes de financiación serian las ayudas. y subvenciones que obtenga la Junta de Compensación, los créditos que en su caso se concierten, con o sin la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, y cualesquiera otros medios o recursos económicos que legalmente se obtengan.

La distribución de las aportaciones entre los miembros se efectuará en proporción a las cuotas de participación en gastos de que sea titular, determinada conforme a las Bases de Actuación.

La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes o beneficio económico si lo hubiere, viene determinado por el valor de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, calculado en la forma señalada en las Bases de Actuación.

ARTICULO 33.- Importe y pago de las cuotas

- 1.- La Entidad podrá recabar de los miembros las aportaciones aprobadas para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios e incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la Entidad en la ejecución directa de las obras.
- 2.- En caso de incumplimiento en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, la Entidad podrá, por acuerdo del Consejo Rector, solicitar del Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado, para que ingrese en el plazo de un mes, la exacción por vía de apremio.
- 3.- Los fondos de la Junta de Compensación, serán custodiados en el establecimiento bancario designado por el Consejo Rector, a nombre de la Entidad.
- 4.- Para disponer de los fondos de la Entidad, será preceptiva la intervención mancomunada de dos miembros del Consejo Rector, de entre los designados al efecto.
- 5.-En el Presupuesto Anual de la Junta de Compensación se fijara la cuantía y el calendario para el pago de las cuotas ordinarias y demás cuotas que procedan.

6.-Las cuotas ordinarias y extraordinarias, serán proporcionales a la participación de cada miembro en la Junta.

7.- La Junta de Compensación llevara la contabilidad de la gestión económica en los soportes adecuados para que en cada momento pueda darse puntual información de las operaciones efectuadas.

ARTICULO 34.- Incumplimiento de pago de las cuotas

Los propietarios que incumplieren su obligación de pago de cuotas serán requeridos por plazo de un mes para hagan frente a sus obligaciones. Transcurrido dicho plazo, será de aplicación a los mismos el régimen de aportación forzosa mediante reparcelación de sus terrenos, sin mas tramites, salvo que soliciten la expropiación.

La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros o soportes adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

TITULO SEXTO: ACUERDOS DE LOS ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

ARTÍCULO 35.- Ejecutividad de los acuerdos.

Los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver los mismos, en cuyo caso el mismo podrá exigir al recurrente la caución suficiente para garantizar la reparación de los perjuicios que pudieran derivarse de la suspensión.

ARTÍCULO 36.- Impugnación de los acuerdos

1.- Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en el plazo de diez días hábiles desde su notificación ante la Asamblea General, que deberá resolverlos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido dicho plazo sin contestación, se entenderá desestimada la impugnación.

2.- Contra los acuerdos y actos, tanto expresos como presuntos, de la Asamblea General, podrá interponerse recurso de alzada ante el Alcalde del Ayuntamiento de JUN. (Art. 114 de la Ley 4/99 de 13 de Enero de modificación de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de RJPAC).

Si el acto fuera expreso, el plazo para la interposición del recurso será de un mes.

Si no lo fuera, el plazo será de tres meses y se contara a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa especifica y de acuerdo con lo señalado en el apartado anterior, se produzcan los efectos del silencio administrativo. Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución de la

Asamblea General será firme a todos los efectos. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de tres meses. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución se podrá entender desestimado el recurso. Contra la resolución del recurso de alzada no cabra ningún otro recurso administrativo, quedando expedita la acción correspondiente ante la jurisdicción contencioso-administrativa, de acuerdo con la Ley reguladora en la materia.

3.-Será de aplicación lo dispuesto en el art. 116 de la Ley 4/1.999/ referente al recurso potestativo de reposición.

4.-No están legitimados para la impugnación de acuerdos quienes hubieren votado, por si o a través de su representante, a favor del acuerdo.

ARTÍCULO 37.- Imprudencia de interdictos

1.-Conforme al art. 185 del R.G.U. los miembros de la Junta, no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido.

2,- Tampoco procederá la acción Interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización de conformidad con el plan que se ejecute.

TITULO SEPTIMO

DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

ARTICULO 38.-Disolución.

Se producirá la disolución de la Junta de Compensación por las siguientes causas:

1.-Por mandato judicial.

2.-Por acuerdo de la Asamblea General cuando se hayan cumplido los fines para los que fue creada.

En todo caso, la disolución de la Junta de Compensación, requerirá para su efectividad la aprobación por el Ayuntamiento, previo acuerdo de mas del 50 por 100 de las cuotas de participación.

Del acto de aprobación de la disolución de la Junta se dará traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su debida constancia.

ARTICULO 39. –Liquidación

Disuelta la Junta por cualquier causa, tendrá lugar la liquidación de la misma que habrá de efectuarse con arreglo a las siguientes reglas:

1.- El Consejo Rector procederá a la liquidación de acuerdo con las instrucciones recibidas de la Asamblea General.

2.- Los bienes, metálico o cargas que resulten de la liquidación final, habrán de repartirse entre los socios en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

DISPOSICION FINAL.-

1.- Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrá naturaleza obligatoria para la Administración y para los miembros de la Junta de Compensación.

2.- Cualquier modificación de los Estatutos, que por la Asamblea General se acuerde, requerirá asimismo de la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

3.- En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el TR de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1.992. Igualmente en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992 en lo que quede vigente, la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, Reglamento de Gestión Urbanística y disposiciones concordantes, y, de modo supletorio, en la Legislación de Régimen local y demás normas de derecho privado. Firmando, en señal de aceptación de los presentes Estatutos, en Granada, a 5 de Diciembre de 2.005.

FDO. D. DANIEL MORCILLO PALMA.

**P.P. CAPRICH0 DEL MAESTRO S.L Y RAMON LEYVA PROMOCIONES
S.L.**

**D. JUSTO SILES LÓPEZ. D. ELEUTERIO FERNÁNDEZ
SÁNCHEZ.**

D. JOSE, D^a RAMONA Y D^a JOSEFA FERNANDEZ BUENO

**D. MIGUEL ONTIVEROS ROJAS. P.P. CORTIJO ANDACUES
S.L.**

P.P. CONSTRUCCIONES NAROMIS S.L. Y PROXOMOS S.L.

D^a MARIA JOSE Y D^a MARÍA DEL CARMEN MOLINE RODRIGUEZ.

D. JERÓNIMO JIMENEZ MORENO. D. JESUS RODRÍGUEZ SIMÓN.

D. JOSE ALFONSO Y D^a ARGIMINA FERNANDEZ-PACHECO

**D. JOSE FERNANDEZ MORENO, D. FERNANDO Y DON ENRIQUE
GÓMEZ FERNÁNDEZ.**

P.P. PROCASA S.L.

PROMOCIONES DUARO S.L.

**D. JOSE LUIS CARVAJAL SÁNCHEZ. D. JUAN Y D^a ENCARNACIÓN
CARVAJAL SÁNCHEZ.**

**D. RAFAEL CARVAJAL SÁNCHEZ D. ANTONIO MEDINA
FERNÁNDEZ.**

**TERCERO.-APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE
PROMOVIDO POR BELAC (COMPLEJO NUESTRA SEÑORA DE LAS
ANGUSTIAS).**

Doña Ana Gámez, portavoz del grupo de gobierno, explica el expediente diciendo que: “Tenemos los informes técnicos, se nos explica además muy bien, que (el

Estudio) no modifica el uso urbanístico del suelo ni afecta suelo dotacional, ni altera ordenación, el objetivo es definir la manzana, volúmenes etc., también está el informe jurídico.

D. Juan Manuel Prieto, portavoz del Grupo de IULVCA, dice: “Perdón, los volúmenes de edificabilidad no vienen, el Art. 15 LOUA, no dice nada de eso. Entra dentro de hacer viaductos o caminos, etc.

El técnico de urbanismo D. Juan Carlos Oviedo le dice: Si se pueden ordenar volúmenes.

Doña Ana Gámez le contesta: yo soy prudente y como una no sabe (urbanismo)... pero si en un informe dice si, es que se podrá hacer.

D. Juan Manuel Prieto dice: “Quiero que conste en acta que se pueden modificar los volúmenes”.

La Secretaria actuante pide la palabra y lee textualmente el artículo 15 de la LOUA.

El SR. Prieto asiente, los volúmenes a que se refiere ahí no son los volúmenes que yo he escuchado, es modificación de volúmenes.

El Sr. Prieto a D. Juan Carlos Oviedo: Le pido que explique usted lo que significa eso de ordenar volúmenes.

El Sr. Oviedo le contesta que Ordenar volúmenes es, siguiendo normativa de plan, señalar las plantas (coloquialmente) eso es ordenar volúmenes.

Sr. Prieto: Lo había entendido de otra manera, entendía edificabilidad, mayor.

Sr. Oviedo: edificabilidad es distinto a volúmenes son dos cosas distintas

Sr. Prieto: Correcto

Sra. Gámez: Aunque se votará afirmativamente, y se ordenará ese complejo, aparecen los volúmenes y también las calles.

Sr. Prieto: No tiene más importancia. Lo que es, es, como bien informan el técnico y Ana.

Sr. Prieto: ¿Cuántas viviendas de protección se van a hacer en esta parcela grande, cuántas viviendas de protección se van a hacer en la unidad de ejecución, el EU.

Técnico, Secretaria, Alcalde: UE.

Si van viviendas de protección oficial o equipamientos para el pueblo.

Técnico Municipal de Urbanismo: No sabemos cual será la intención del promotor, ¿los equipamientos? los que indica el planeamiento, zona verde etc.

Sr Prieto: ¿De alguna manera habrá VPO?

Sr Alcalde: Vamos a ver. No se si le ha quedado claro que esto lo promueve Belac, nosotros vemos si esta acorde con la normativa.

A mi me gusta especialmente (el proyecto), se va a hacer una rotonda demoliendo la tapia de hita, ya veremos si le ponemos una fuente y algo espectacular y desde esa rotonda bordeando el río hay un paseillo muy interesante y habrá nuevo circuito, que será espacio grande y verde hacia arriba y otro hacia abajo además, este arquitecto es de los mejores diseñadores de paisajismo urbano.

Quiero darle la enhorabuena al arquitecto D. Carlos Quintanilla por el paisaje urbano siglo XXI y sus criterios sobre jardines etc.

Está al lado del parque etc. habrá mas comercios que van a dar servicios que necesita el pueblo. Hubo uno (proyecto) anterior, pero este es muy interesante.

Sr Prieto: ¿el 15 % se va a tener en cuenta en esta cesión?

Técnico y Secretaria: La Ley andaluza es la que estar en vigor.

Sr Prieto: ¿En que se va a invertir ese tanto por ciento?

Sr Alcalde: Eso se establecerá en el Proyecto de Reparcelación. Cuando sea el momento esto es un Estudio de Detalle, no ha presentado el proyecto de Reparcelación, soy alcalde no adivino. ¿Hemos respondido a sus dudas?

Por el Sr. Alcalde se somete el asunto a votación, visto el Estudio de Detalle del Ámbito Unidad de Ejecución nº 8, conocido como Complejo Las Angustias,

Visto que no se han formulado alegaciones, el Ayuntamiento Pleno por siete votos a favor y el voto en contra de D. Juan Manuel Prieto Herrera (IULVCA),
ACUERDA:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el "Estudio de Detalle del Ámbito Unidad de Ejecución nº 8, conocido como Complejo Las Angustias, promovido por BELAC S.A.

SEGUNDO.- Remitir el Estudio de Detalle a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía a los efectos de conocimiento.

CUARTO.-ADHESION A LA INICIATIVA DEL SERVICIO ASESORAMIENTO TECNICO E INFORMACIÓN. (SATI). CONVENIO FEMP -AETIC.

Doña Ana Gámez, portavoz del grupo de gobierno, explica:

La FEMP ha puesto en marcha el servicio llamado SATI abreviado un acuerdo entre FEMP y ATAICS , pretende que los municipios tengan asesoramiento necesario desde el punto de buenas practicas

En cuanto a instalación de elementos conflictivos en municipios como son móviles etc. lo que vean los científicos en cada momento respecto a antenas, torres etc. porque pretende que se extienda ese código de buenas prácticas.

Y se pueda pedir asesoramiento.

Sr Alcalde, así se dijo en la presentación del presidente de femp.

Pone un ejemplo: Un solo foco lanza un haz de luz poderosísimo. Si ese haz es de pequeñas lucecillas será mejor. Si pasa una paloma por el gran foco se achicharra, si es pequeño no.

El cuerpo se adapta a las circunstancias que nos afectan

El móvil tiene un gran problema que cuando no hay cobertura emite a mas potencia y se calienta la oreja pues para subir un grado de temperatura debería haber 12 móviles pegados pero si no hay cobertura eso es malo.

Se ha hecho un código de buenas prácticas mediante varios informes de csid etc.

Doña Ana Gámez añade: biométricos, estudios epidemiológicos de la población.

Sr Alcalde: Nosotros queríamos firmar antes pero ya ha habido mas plenos, 587 ayuntamiento ya se han adherido.

Sometido el asunto a votación. El Ayuntamiento Pleno Acuerda:

Acuerdo plenario de adhesión al Acuerdo de colaboración entre la FEMP y AETIC para el despliegue de las infraestructuras de redes radiocomunicación

Nosotros, los representantes del municipio de Jun (Granada) reunidos en pleno, con motivo del Acuerdo suscrito entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y la Asociación de Empresas de Electrónica, Tecnologías de la Información y Telecomunicaciones de España (AETIC) para el despliegue de las Infraestructuras de Redes de Radiocomunicación, el 14 de junio de 2.005, declaramos nuestro deseo y compromiso de participar de manera constructiva en el desarrollo de la Sociedad de la Información así como de favorecer el desarrollo armónico de las infraestructuras de red de radiocomunicación en general, y de facilitar el acceso al uso de la telefonía móvil a toda nuestra población en particular, en términos de seguridad jurídica, medioambiental y sanitaria.

Reconocemos la necesidad de una colaboración estrecha entre todas las instituciones que tienen competencias relacionadas con el despliegue de redes de radiocomunicación, así como con las operadoras de telefonía móvil, para no poner

freno al desarrollo de nuestros pueblos y ciudades, pero es nuestra obligación hacerlo en términos de seguridad. Por esto creemos necesario que exista un Código de Buenas Prácticas suscrito por todas las partes interesadas y avalado por el Ministerio de Industria, Turismo y Consumo.

Acordamos la adhesión del Ayuntamiento de Jun (Granada) al Acuerdo de Colaboración suscrito entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y la Asociación de Empresas de Electrónica, Tecnologías de la Información y Telecomunicaciones de España (AETIC) para el despliegue de las Infraestructuras de Redes de Radiocomunicación, firmado el 14 de junio de 2005, y al Código de Buenas Prácticas para la instalación de Infraestructuras de Telefonía Móvil, elaborado por la FEMP y AETIC y aprobado por la Comisión Ejecutiva de la FEMP el 13 de Diciembre de 2005, así como nuestro compromiso de cumplimiento.

QUINTO.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL DEL PSOE EN APOYO DEL PRO-CESO DE REFORMA DEL ESTATUTO DE AUTONOMÍA ACOMETIDO POR EL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA.-

Ana

Doña Ana Gámez da lectura a la moción de apoyo a la Reforma del Estatuto de Autonomía de Andalucía.

Sr Prieto:

Como saben todos ustedes la iniciativa de reforma de estatuto autonomía que se va a hacer en Andalucía ha llegado con un consenso entre el PSOE de anda e IU de Andalucía, una labor muy trabajada, a mi me consta que es así este consenso ha llevado que en el parlamento es años se lleve este proyecto de reforma quedando solo el PP ., con lo cual es garantía de que los gobiernos de izquierdas han querido luchar por que se mire por el papel de los andaluces.

A mi me extraña que esto se haga así y además en un pleno extraordinario, nosotros queríamos llevar la moción el grupo I.U para pleno ordinario de final de este mes, y a ese respecto no pondríamos solo el nombre de I.U, sino que como norma como en el parlamento de Andalucía pondríamos que I.U y PSOE apoya el consenso de reforma del estatuto.

Yo pediría que si tenéis a bien que PSOE e I.U reformando esto, por consenso en el proceso de reforme porque es la realidad, si ven que no, se somete la moción como está o se plantea para pleno extraordinario

El Sr Alcalde le contesta: A nuestro grupo no le molesta que se adhiera a la moción, para nada, pero, decimos IU ¿los dos concejales?

El Sr Concejel D. José Mateo Saúco, le contesta, oficialmente aun si.

Por tanto sometido el asunto a votación y por unanimidad esto es ocho votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención, el Ayuntamiento Pleno ACUERDA:

MOCIÓN PSOE e IU EN APOYO DEL PROCESO DE REFORMA DEL ESTATUTO DE AUTONOMÍA ACOMETIDO POR EL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA.

"Hace veinticinco años que los andaluces y andaluzas aprobamos en referéndum popular el Estatuto de Autonomía para Andalucía. El camino que condujo a ese momento fue difícil, ya que hubo quienes querían negar a Andalucía su derecho al autogobierno y relegarla a un papel secundario en el desarrollo del Estado de as Autonomías que configura la Constitución.

En ese proceso jugaron un papel protagonista y decisivo los Ayuntamientos andaluces. Fueron ellos quienes tomaron la iniciativa para hacer posible que Andalucía alcanzara la autonomía plena en pie de igualdad con las Comunidades Autónomas que ya habían ratificado, en el pasado, sus Estatutos de Autonomía. Centenares de Plenos Municipales se pronunciaron a favor de esta iniciativa, llevando al corazón y a las mentes de la inmensa mayoría de los hombres y las mujeres de Andalucía la voluntad de ejercer su derecho a la autonomía.

Pasados más de veinte años, el pueblo andaluz, al que representa legítimamente el Parlamento de Andalucía, decidió acometer la reforma de nuestro Estatuto de Autonomía. Los trabajos desarrollados hasta ahora han culminado en la presentación de una Proposición de Ley de Reforma, que inicia su tramitación parlamentaria para, posteriormente, proponer a las Cortes Generales su aprobación, que habrá de ser, en cualquier caso, ratificada por el pueblo andaluz en referéndum.

Como paso previo a la elaboración de la Proposición de Ley de Reforma, decenas de representantes de organizaciones e instituciones, como Municipios, Sindicatos, y Empresarios, comparecieron ante el Parlamento para expresar sus ideas y propuestas sobre la reforma de nuestra norma estatutaria. Se trataba de implicar en el proceso a las organizaciones representativas de los ciudadanos, para que el Estatuto que resulte responda a las inquietudes y demandas sociales de los andaluces y las andaluzas.

Las circunstancias de hoy son muy distintas a las de hace veinticinco años, pero eso no debe ser obstáculo para que los Ayuntamientos andaluces, como representantes más cercanos de las ciudadanas y ciudadanos de Andalucía, se pronuncien sobre la iniciativa de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía que se acaba de comenzar a tramitar en el Por tanto, el Grupo Socialista del Ayuntamiento de Jun Propone al Pleno de esta Corporación la adopción, de los siguientes

ACUERDOS

1. Apoyar el proceso de Reforma del Estatuto de Autonomía acometido por el Parlamento de Andalucía.
 2. Expresar la necesidad de que dicha Reforma signifique más instrumentos y más capacidad de autogobierno, alcanzando el máximo de competencias, así como la garantía de una financiación suficiente, que asegure la igualdad de derechos de todos los ciudadanos y ciudadanas españoles con independencia del territorio en que residen.
 3. Manifiestar que el Estatuto deberá profundizar en la articulación territorial de Andalucía, proporcionando a los Municipios andaluces el marco normativo que garantice su núcleo competencial propio, que será ejercido con plena.
 3. Manifiestar que el Estatuto deberá profundizar en la articulación territorial de Andalucía, proporcionando a los Municipios andaluces el marco normativo que garantice su núcleo competencial propio, que será ejercido con plena autonomía, así como los instrumentos financieros suficientes que, junto con los del Estado, aseguren la prestación de bienes y servicios a la ciudadanía.
 4. Hacer un llamamiento a todas las organizaciones cívicas, sociales y culturales del Municipio para que promuevan actos informativos sobre la Reforma del Estatuto de Autonomía, con el fin de que nuestros vecinos y vecinas conozcan y valoren los contenidos de la misma.
 5. Remitir los anteriores acuerdos a la Mesa del Parlamento de Andalucía"
- AYUNTAMIENTO DE JUN. PROVINCIA DE GRANADA.

Y sin mas asuntos que tratar y siendo las veintidós horas cuarenta minutos minutos, por la Presidencia se levanto la sesión transcribiéndose la presente que de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde yo la Secretaria certifico.

Vº Bº EL ALCALDE

LA SECRETARIA