

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y  
BASES DE ACTUACIÓN DE LA  
JUNTA DE COMPENSACIÓN  
DE LA UNIDAD DE  
EJECUCIÓN ARI-G-05  
CARRETERA TREBUJENA**

## ÍNDICE

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.....	5
CAPITULO I.-DISPOSICIONES GENERALES .....	5
<b>Artículo 1.</b> Denominación, naturaleza y régimen.....	5
<b>Artículo 2.</b> Ámbito territorial, objeto y fines.....	5/6
<b>Artículo 3.</b> Control administrativo.....	6/7
<b>Artículo 4.</b> Duración.....	7
<b>Artículo 5.</b> Domicilio social.....	7
CAPITULO II.-SOCIOS Y CONSTITUCIÓN JUNTA.. .....	8
<b>Artículo 6.</b> Requisitos para la incorporación de propietarios .....	8
<b>Artículo 7.</b> Constitución de la Junta de Compensación.....	9
<b>Artículo 8.</b> Incorporación de empresas urbanizadoras .....	9
<b>Artículo 9.</b> Titularidades especiales.....	9/10
<b>Artículo 10.</b> Transmisión de bienes y derechos .....	10
CAPITULO III.-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA .....	10
<b>Artículo 11.</b> Derechos y obligaciones de los socios .....	10/11/12
<b>Artículo 12.</b> Cuotas de participación.....	12
CAPITULO IV.- ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.....	12
<b>Artículo 13.</b> Los distintos órganos .....	12/13
<b>Artículo 14.</b> La Asamblea General .....	13/14
<b>Artículo 15.</b> Del Consejo Rector .....	14/15/16
<b>Artículo 16.</b> Del Presidente, Vicepresidente y Secretario .....	16
<b>Artículo 17.</b> Medios personales .....	16
CAPITULO V.-RÉGIMEN ECONOMICO Y JURIDICO .....	17
<b>Artículo 18.</b> Patrimonio .....	17

<b>Artículo 19.</b> Ingresos y gastos .....	17
<b>Artículo 20.</b> Aportaciones de los socios .....	17/18
<b>Artículo 21.</b> Ejecutividad de los actos y acuerdos de la Junta .....	18
<b>Artículo 22.</b> Responsabilidad y sanciones .....	18/19
<b>Artículo 23.</b> Interpretación e integración de los Estatutos .....	19
CAPITULO VI.-DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN .....	19
<b>Artículo 24.</b> Disolución .....	19
<b>Artículo 25.</b> Liquidación .....	19
DISPOSICIÓN FINAL .....	19
BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN .....	20
<b>Base 1ª.</b> Ámbito territorial y finalidad .....	20
<b>Base 2ª.</b> Régimen legal y reglamentario aplicable .....	20
<b>Base 3ª.</b> Definición de derechos en la equidistribución .....	20/21
<b>Base 4ª.</b> Fincas a expropiar y su valoración .....	21
<b>Base 5ª.</b> Criterios de valoración de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones.....	21
<b>Base 6ª.</b> Criterios de valoración de los derechos reales, servidumbre prediales y derechos personales.....	21
<b>Base 7ª.</b> Criterios de valoración de las aportaciones a los costes de urbanización.....	22/23
<b>Base 8ª.</b> Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización .....	23
<b>Base 9ª.</b> Plazos y formas de pago de las cuotas .....	23
<b>Base 10ª.</b> Enajenación de terrenos por la Junta .....	24
<b>Base 11ª.</b> Afección real de los terrenos .....	24
<b>Base 12ª.</b> Valoración de las fincas resultantes .....	24
<b>Base 13ª.</b> Reglas para la adjudicación de las fincas resultantes.....	25
<b>Base 14ª.</b> Reglas para la distribución de cargas urbanísticas.....	25
<b>Base 15ª.</b> Proyecto de Reparcelación.....	25/26
<b>Base 16ª.</b> Momento de edificación de los terrenos .....	26

**Base 17ª.** Conservación de la urbanización .....26

DISPOSICIÓN FINAL .....26

## **ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

### **CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1.** Denominación, naturaleza y régimen

1. Con el nombre de “Junta de Compensación Unidad de Ejecución ARI-G-05 Carretera de Trebujena 2”, se constituye una Entidad Urbanística colaboradora, de naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines.
2. La Junta se rige por los presentes Estatutos y por las Bases de Actuación que los complementan y en lo no contemplado en éstos, por lo establecido en la legislación urbanística vigente, tanto estatal como autonómica.

#### **Artículo 2.** Ámbito territorial, objeto y fines

1. El ámbito territorial de actuación de la Junta es la Unidad de Ejecución ARI-G-05 Carretera Trebujena 2, que se registrará por la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.). por el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada Ley, por el Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y demás disposiciones concordantes.
2. Son el objeto y fines de la Junta la promoción de la gestión urbanística y el desarrollo de la Unidad de Ejecución ARI-G-05 Carretera Trebujena 2, materializando los propietarios de terrenos su derecho al aprovechamiento urbanístico y dando cumplimiento a los correlativos deberes de equidistribución, cesión y urbanización en el seno de la Unidad de Ejecución. Todo ello conforme a las reglas del sistema de compensación según es regulado por la legislación urbanística señalada y por los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta, que se adjuntan.
3. Para el logro de sus objetivos y fines, la Junta ostenta las facultades que le son asignadas legalmente y, particularmente, las que siguen:
  - a) Redacción, elevación para su aprobación e impulso de su tramitación ante las Administraciones municipal de los instrumentos de planeamiento, gestión urbanística y ejecución material del planeamiento que precise o aconseje el logro de sus fines.
  - b) Tramitación de las actuaciones precisas para la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para la expropiación forzosa de los terrenos de propietarios que así lo soliciten conforme al art. 6.2 de los Estatutos o que resulte incumplidores de sus deberes con la Junta, o bien, respecto de estos últimos, someterlos al régimen de

reparcelación forzosa con aportaciones de aprovechamiento o solicitar del Ayuntamiento el cobro, en vía de apremio administrativo, de las cantidades adeudadas.

- c) Adquisición, posesión, venta, gravamen de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando, es este caso, en calidad de beneficiaria de la expropiación.
- d) Adquisición, posesión, venta permuta, gravamen y cualesquiera otros actos de dominio o administración, de los terrenos aportados a la Junta por los propietarios incorporados a la misma, actuando en calidad de fiduciaria de los socios propietarios.
- e) Redacción de proyectos de reparcelación al objeto de dar cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización, procedimiento, en su caso, a la reparcelación forzosa de los terrenos, impulsando su aprobación y solicitando su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f) Formalización de operaciones de crédito, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos aportados y con la emisión de títulos, en las condiciones establecidas en el art. 154 de la Ley Hipotecaria.
- g) Gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta ante cualesquiera persona, autoridades y organismos administrativos, así como ante los Jueces y Tribunales.
- h) Contratar y ejecutar las obras de urbanización recaudando los fondos que ello exija.

### **Artículo 3.** Control administrativo.

La Junta actúa sometida a la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, al que corresponde:

- a) Impulsar los distintos procedimientos administrativos necesarios para la constitución de la Junta y el eficiente logro de su objeto y fines.
- b) Aprobar inicialmente los presentes Estatutos y las Bases de Actuación que los complementan, sometiéndolos a información pública con notificación individualizada a los propietarios afectados y puesta en conocimiento de éstos de su derecho alternativo a solicitar la expropiación de los terrenos o a participar en la gestión urbanística incorporándose a la Junta; todo ello con advertencia de que de no pronunciarse sobre las opciones referidas en los términos que prevé el art. 6 de estos Estatutos, serán sometidos al régimen de reparcelación forzosa.
- c) Designar un representante municipal de los órganos de gobierno de la Junta.
- d) Aprobar definitivamente los presentes Estatutos y Bases de Actuación que los complementan, requiriendo de los propietarios la constitución de la Junta en escritura pública y dando traslado de todo ello al órgano autonómico

competente para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

- e) Acordar la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de los terrenos de los propietarios que así lo hubieren solicitado por no desear participar en el sistema, así como de aquellas titularidades de los propietarios incumplidores en los términos previstos en el apartado siguiente.
- f) Proceder, en vía de apremio administrativo, al cobro de las cantidades liquidas adeudadas por los propietarios incumplidores en aquellos supuestos en que la Junta así lo solicite por no haber esta última optado por aplicar a aquellos la reparcelación forzosa con aportación o por solicitar del Ayuntamiento la expropiación de sus terrenos.
- g) Resolver los recursos ordinarios que pudieran interponer los miembros de la Junta contra los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno.
- h) Ratificar la aprobación que la Junta haga del Proyecto de Reparcelación que se redacte expidiendo certificación administrativa de ello en los términos dispuestos por los art. 2.2 y 6 del Real Decreto Legislativo 1093/97 de 4 de julio, a los efectos de la inscripción de aquel en el Registro de la Propiedad.
- i) Aprobar los proyectos de urbanización y demás instrumentos urbanísticos que la Junta redacte y apruebe.
- j) Aprobar los reformados de los instrumentos de planeamiento, gestión urbanística, Proyectos de Reparcelación y urbanización que, en su caso, la Junta eleve al Ayuntamiento a tal efecto.
- k) Recepcionar las obras de urbanización que se ejecuten extendiendo el correspondiente acta de recepción.
- l) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística vigente.

#### **Artículo 4. Duración**

La Junta estará habilitada para comenzar a ejercer sus funciones públicas desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, si bien, desde su constitución, podrá ejercer las funciones que se hagan necesarias para el logro de sus fines y objetos. El desarrollo de tales funciones se prolongará hasta la disolución de la Junta, bien por el cumplimiento de su objeto, bien por que concurran causas para su disolución anticipada en los términos establecidos en estos Estatutos.

#### **Artículo 5. Domicilio social**

La Junta tiene su domicilio social, sin perjuicio del que se designe en la Asamblea Constituyente de la Junta de Compensación, en esta localidad Edificio Jerez 74, planta 4ª oficinas 8 y 9,. Dicho domicilio podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea, que deberá ser notificado al Ayuntamiento para su posterior anotación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

## CAPITULO II.- SOCIOS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

### Artículo 6. Requisitos para la incorporación de propietarios.

1. La Junta se integra de las personas físicas o jurídicas que promueven la constitución de la Junta representando más del 50% de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, así como por aquellos que voluntaria o forzosamente se incorporen a la misma por no haber optado por la expropiación de sus terrenos.
2. Los propietarios no promotores de la Junta podrán optar por:
  - a) Solicitar la expropiación de los terrenos de su titularidad comprendidos en la Unidad de Ejecución.
  - b) Solicitar su incorporación a la Junta de Compensación durante el periodo veinte días hábiles por el que se someterá a información pública los Estatutos y Bases de Actuación. Las solicitudes que se formulen, para su validez, habrá de gozar de un carácter expreso, y dirigirse al Ayuntamiento adjuntando título acreditativo de la propiedad de los terrenos. Igualmente deberá dejarse constancia de los titulares de derechos reales o personales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes, así como de las demás circunstancias que conozcan y afecten a la finca.

Los propietarios que soliciten su incorporación a la Junta podrán solicitar igualmente no abonar en metálico los gastos de urbanización que les hubieren de corresponder, aportando como compensación en su lugar, los terrenos edificables o aprovechamientos urbanísticos que le correspondiese.
  - c) Enajenar los terrenos afectados.
3. Los terrenos pertenecientes al propietario o propietarios que no se hubieren incorporado efectivamente a la Junta, mediante la aportación al Ayuntamiento de Escritura Pública de adhesión, al momento de adquirir aquella personalidad jurídica, serán objeto de expropiación, si así lo hubieren solicitado sus propietarios, o sometidos al régimen de reparcelación forzosa con aportación de aprovechamiento lucrativo en compensación de costes de urbanización.
4. La Junta queda habilitada para proceder a admitir como socios a aquellos propietarios que habiendo solicitado inicialmente la expropiación soliciten extemporáneamente su adhesión. Del mismo modo la Junta podrá acceder a no someter a tales propietarios al régimen de reparcelación forzosa con aportación, si bien, la eficacia del acuerdo de admisión de la adhesión que se adopte quedará demorado en su eficacia a la aportación de escritura de adhesión tanto al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera como a la Junta, así como al ingreso en la caja de esta última, en el plazo de los 10 días hábiles

siguientes a la notificación del acuerdo, de los gastos ya efectuados por la Junta que le correspondan conforme a su cuota de participación.

**Artículo 7.** Constitución de la Junta de Compensación.

1. La aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación obligará a los propietarios promotores a convocar a la totalidad de los propietarios que hubieren solicitado su incorporación a los efectos de constituir la Junta mediante escritura pública. Ello se llevará a efecto mediante carta certificada y con antelación mínima de 8 días naturales a la fecha del acto de constitución.
2. Copia autorizada de la escritura de constitución, y de las de adhesión en su caso, se trasladará al Ayuntamiento quien adoptará si procede acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo municipal y copia de las escrituras al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

**Artículo 8.** Incorporación de empresas urbanizadoras.

1. Podrán incorporarse a la Junta las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización, representadas en la forma prevista en el artículo 166 f) del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. La incorporación podrá instrumentarse en la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo; en otro caso será preciso que la incorporación sea acordada por la Asamblea con el voto favorable de miembros de la misma que representen, al menos, el 50% de las cuotas de participación. Será necesario además que las empresas urbanizadoras incorporadas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine en su caso la Asamblea. Para la valoración de las aportaciones de la empresa urbanizadora y de las adjudicaciones a su favor se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

**Artículo 9.** Titularidades especiales

1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados formaran parte de la Junta sus representantes legales, y la disposición de tales fincas por la Junta no estará sujeta a limitaciones de carácter civil. Si se compensare en metálico a los menores o incapacitados, se dará el destino señalado en la legislación civil.
2. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los condueños habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociados, respondiendo solidariamente frente a la entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto señale la Junta, será nombrado por ésta con aprobación municipal.

3. En el caso de que alguna finca pertenezca en propiedad a una persona teniendo cualquier otro derecho real limitativo de dominio sobre la misma, o en el caso de la existencia de arrendamiento, la cualidad de socio corresponderá al propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente.

#### **Artículo 10.** Transmisión de bienes y derechos

1. La incorporación de los propietarios a la Junta no implica la transmisión a la misma de la titularidad de los inmuebles, si bien aquella actúa como fiduciaria con pleno poder de disposición sobre los terrenos. En todo caso, los terrenos quedan directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma prevista en la legislación urbanística e hipotecaria.
2. Los miembros de la Junta podrán enajenar sus terrenos, y la correlativa cuotas de participación en la Junta, con las consiguientes condiciones y efectos:
  - a) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión a los efectos de la necesaria constancia.
  - b) El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y obligaciones ligadas a la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión, todo ello de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento Hipotecario.
3. La condición de socio es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

### **CAPITULO III.-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA**

#### **Artículo 11.** Derechos y obligaciones de los socios.

1. Son derechos de los socios:
  - a) Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad aportadas, si bien con las limitaciones derivadas de la afección de aquellas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y de los actos de disposición o administración efectuados por la Junta en ejercicio de sus facultades fiduciarias.
  - b) Ser elector y elegible para los cargos sociales.
  - c) Participar en el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta y en el patrimonio resultante de la liquidación, en proporción a sus respectivas cuotas.
  - d) Asistir, por sí o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, presentar propuestas y sugerencias y emitir su voto con arreglo a la proporcionalidad derivada de su cuota de participación.

- e) Conocer las actuaciones de los órganos de gobierno de la Junta mediante los informes y cuentas rendidos por estos ante la Asamblea General.
  - f) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno.
  - g) Todos los demás derechos que le correspondan de acuerdo con los presentes Estatutos y las disposiciones legales aplicables.
2. Son obligaciones de los socios:
- a) Poner a disposición de los órganos de gobierno de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad en el plazo máximo de diez días a partir de su requerimiento, y en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales o personales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
  - b) Señalar un domicilio a efectos de notificaciones, comunicando a la Junta los cambios del mismo.
  - c) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la Junta, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los correspondientes recursos.
  - d) Satisfacer puntualmente las cantidades establecidas por los órganos de gobierno para atender a los gastos tanto ordinarios como extraordinarios de la Junta, o bien optar por sufragar los costes de urbanización que le correspondan mediante la aportación de aprovechamiento o la cesión de terrenos edificables de valor equivalente. A este efecto el Consejo Rector fijará la cuantía correspondiente a cada miembro en función de la cuota de participación que tenga atribuida.
  - e) Notificar a la Junta las transmisiones, o actos de gravamen, de los terrenos de su propiedad en el plazo máximo de quince días una vez realizadas. Además, comunicar fehacientemente a los adquirentes las circunstancias relativas al grado de desarrollo urbanístico en que se encuentra el inmueble objeto de la venta.
  - f) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
  - g) Otorgar los documentos necesarios para la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas fijadas por el planeamiento vigente, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad.
  - h) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
  - i) Para la obtención de la licencia de primera ocupación, es necesario la presentación de certificado emitido por la Junta en el que se haga constar de un modo expreso que el socio está al corriente tanto de los pagos ordinarios como extraordinarios.

3. Los derechos y obligaciones de los socios podrán ser ejercidos personalmente o por medio de representantes designados al efecto.

#### **Artículo 12.** Cuotas de participación

1. El derecho de los propietarios en la reparcelación será proporcional a la superficie de las fincas aportadas. A tal efecto, a cada uno de los socios de la Junta se le atribuirá una cuota de participación, proporcional a la superficie real aportada, definitiva de sus derechos.
2. La participación de los propietarios en las cargas derivadas del planeamiento será proporcional al aprovechamiento de las fincas resultantes.
3. La cuota definida en el apartado 1 anterior, además de determinar el derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico, actuará provisionalmente como criterio definitorio tanto del derecho de voto porcentual de los socios en los acuerdos de los órganos de gobierno, como de distribución de costes de urbanización en el seno de la Junta. Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, tanto el derecho de voto de los socios como la participación de estos en los gastos de urbanización quedará definido en los términos que dispone el apartado 2 anterior, por lo que habrá de llevarse a efecto un reajuste de las cuotas de urbanización abonadas con vista a ajustar las derramas ya efectuadas a las nueve cuotas definitivas de los costes de urbanización.
4. Las cuotas de participación que correspondan a la Junta en virtud de adquisiciones como beneficiaria de expropiaciones, se atribuirán a los miembros de esta en la proporción que hayan contribuido a sufragar los justiprecios expropiatorios.
5. En el supuesto de incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios propietarios, asignándose la cuota correspondiente a su aportación a la empresa urbanizadora.

### **CAPITULO IV.- ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION**

#### **Artículo 13.** Los distintos órganos

1. La Junta se rige por la Asamblea General y el Consejo Rector.
2. El Presidente, Vicepresidente y Secretario del Consejo Rector lo serán también de la Asamblea General.
3. El representante del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en la Junta, formará parte, como vocal del Consejo Rector.

4. Todos los socios incluso los ausentes y los disidentes, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno de la Junta, dentro de sus respectivas atribuciones.

#### **Artículo 14.** La Asamblea General

1. La Asamblea General es el órgano supremo de decisión de la Junta, quedando aquella integrada todos los asociados y por un representante del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera designado a tal efecto.
2. Se reunirá en forma ordinaria al menos una vez al año; una, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio –que coincidirá con el año natural-, para aprobar la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior; y la otra, en los tres últimos meses de cada ejercicio, para aprobar el presupuesto del año siguiente. Si no se aprobara el presupuesto, se prorrogará el del ejercicio anterior.
3. Toda reunión de la Asamblea General no prevista en el apartado anterior tendrá carácter extraordinario. La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando la acuerde su Presidente o el Consejo Rector, a propia iniciativa o a propuesta de los socios que representen, al menos, el 20% de las participaciones, debiendo indicarse en la propuesta los asuntos a tratar. Si el Presidente o el Consejo no convocaren la Asamblea dentro de los seis días siguientes de la solicitud, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento para que sea éste quien convoque la Asamblea. Entre la convocatoria y la celebración de la sesión no podrá transcurrir más de un mes.
4. Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas por el Presidente mediante carta certificada, burofax, telegrama o correo electrónico remitido a los socios de la Junta, al menos, con ocho días de antelación a la fecha señalada. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, y los asuntos incluidos en el Orden del Día. Entre la primera y segunda convocatoria deberá mediar, al menos media hora. Estando presentes, o representados, todos los miembros de la Junta podrá celebrarse la Asamblea si así se acuerda por unanimidad, sin que sea preciso, en este caso, previa convocatoria.
5. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por si o representados, socios cuyas cuotas de participación representen al menos el 50% del total. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Asamblea cualquiera que sea el número de socios concurrentes siempre que estén presentes el Presidente y el Secretario o quienes legalmente les sustituyan.
6. Los acuerdos se adoptaran por el voto favorable de la mitad de las cuotas presentes o representadas. No obstante lo anterior, los acuerdos de modificación de Estatutos y Bases, de aprobación del proyecto de reparcelación

de señalamiento de cuotas o rectificación de éstas, incorporación de empresas urbanizadoras, enajenación de fincas propias de los socios, emisión de empréstitos, y disolución de la Junta, requerirán el voto favorable de socios cuyas cuotas de participación representen, al menos, el 50% de la totalidad de los mismos.

7. Habrá de levantarse acta de los acuerdos adoptados en cada sesión al término de la misma, y será aprobada a continuación, o en la sesión inmediata siguiente. A requerimiento de los socios o del Ayuntamiento, el secretario expedirá certificación del contenido del libro de actas, en el que se transcribirán todas, por su orden, y una vez aprobadas.
8. Son atribuciones de la Asamblea:
  - a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y de las cuentas del mismo.
  - b) La modificación de los Estatutos y Base de Actuación, sin perjuicio de la necesaria aprobación posterior por el Ayuntamiento.
  - c) La imposición de derramas extraordinarias para atender a los gastos no previstos en el presupuesto anual o para atender a insuficiencias temporales de tesorería.
  - d) La realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquirir, enajenar y gravar toda clase de bienes y derechos; modificar entidades hipotecarias; constituir, permutar, modificar o cancelar derechos reales impuestos sobre los bienes o derechos pertenecientes a la Junta. No obstante, los actos de disposición en los que la Junta actúa como fiduciaria de los socios sobre los bienes de estos, requerirán el voto favorable de socios cuyas cuotas representen al menos el 50% de las cuotas.
  - e) La formalización de créditos y la emisión de títulos, prestando garantía hipotecaria con los terrenos integrados en la Junta.
  - f) La resolución procedente en orden a la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, señalando la cuota o cuotas de participación y la correlativa modificación de la señalada inicialmente a los socios propietarios.
  - g) La prestación de las garantías que sean exigidas por la administración urbanística.
  - h) La disolución y liquidación de la Junta y, en general, cuantas sean precisas para la gestión común.

#### **Artículo 15. Del Consejo Rector**

1. El Consejo Rector es el órgano permanente de gobierno y administración de la Junta, y le corresponderán, además de las que seguidamente se señalan, todas aquellas atribuciones que no estén expresamente reservadas a la Asamblea por los presentes Estatutos o por acuerdo expreso de la misma.

2. El Consejo Rector se compone de los siguientes cuatro miembros: El Presidente, Vicepresidente y Secretario de la Junta, y un vocal representante del Ayuntamiento. Las designaciones habrán de recaer, necesariamente, en persona física, sin que sea indispensable la cualidad de socio de la Junta para el caso del Secretario. El nombramiento se efectuará por un año, pudiendo proceder a su reelección por periodos iguales.
3. Los cuatro miembros tendrán voz y voto salvo en el supuesto que el Secretario no ostente la condición de socio, en cuyo caso se designará un socio que como vocal con derecho al voto forme parte del Consejo. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de uno o más miembros, el propio Consejo podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta su renovación reglamentaria.
4. El Consejo rector determinará su propio régimen de actuación, sesiones acuerdos y actas. En cualquier caso, los acuerdos del Consejo Rector se adoptarán por mayoría de sus miembros.
5. Son funciones específicas del Consejo Rector:
  - a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
  - b) Administrar los fondos de la Junta, para lo cual podrá abrir, mantener y cerrar cuentas corrientes de ahorro y de crédito en instituciones financieras, ingresando y retirando fondos; hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada; librar, endosar, avalar y descontar letras de cambio; y, en general, realizar toda clase de actos y contratos en beneficio de los intereses de la Junta.
  - c) Elevar propuesta a la Asamblea General de las aportaciones pecuniarias y no pecuniarias que hayan de realizar los socios de la Junta, haciéndolas figurar en el presupuesto anual ordinario, así como de las derramas extraordinarias que sean necesarias. Una vez acordadas por las Asamblea las derramas originarias o extraordinarias, el Consejo establecerá la forma y plazos de pago en que ha de satisfacerse y procederá contra los socios morosos.
  - d) Optar con relación a los propietarios incumplidores entre solicitar la expropiación de sus terrenos, el cobro de las cantidades liquidadas adeudadas en la vía de apremio, o el someter a estos al régimen de reparcelación forzosa con aportación de aprovechamientos.
  - e) Solicitar de los órganos urbanísticos competentes el ejercicio de las potestades públicas, en beneficio de los intereses de la Junta, para proceder a la expropiación de la finca cuyos propietarios no se integran en la Junta, o estén en descubierto de sus obligaciones para con la misma, o para proceder, en su caso, en vía de apremio administrativo contra estos últimos.

- f) Acordar en los términos previstos por el art. 6.4 de estos Estatutos la admisión como socios de aquellos propietarios que así lo solicitaren extemporáneamente.
- g) Adjudicar y contratar las obras de urbanización.
- h) Ejercer cuantas facultades les sean delegadas por la Asamblea General de entre las asignadas como atribuciones de la misma; no pudiendo delegarse la aprobación del presupuesto ni la censura de cuentas.
- i) Nombrar, sancionar y separar al personal necesario para la gestión de la Junta.
- j) La venta de terrenos que, en su caso, se reserva la Junta en el Proyecto de Reparcelación para afrontar los gastos de urbanización.

#### **Artículo 16.** Del Presidente, Vicepresidente y Secretario

1. El Presidente es el representante legal, judicial y extrajudicial de la Junta y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes para el ejercicio de dicha representación. Corresponde al Presidente, convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector; fijar el orden del día, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad; ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector, autorizar sus actas, certificados y cuantos documentos lo requieran; ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cuales quiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta; y, en general, ejercer cuantas funciones sean inherentes a su cargo o lo sean delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.
2. El Vicepresidente sustituirá al presidente en casos de vacantes, ausencia, delegación, enfermedad o imposibilidad.
3. El Secretario es el fedatario de la Junta. Levantará acta de las sesiones que celebre la Asamblea General y el Consejo Rector transcribiéndose al libro de actas y expidiendo, a petición de parte, certificados de la mismas con el visto bueno del Presidente.

#### **Artículo 17.** Medios personales

La Junta funcionará por la prestación personal de sus asociados, sin embargo, podrá procederse por acuerdo de la Asamblea general, a la contratación del personal que se estime necesario el cual será retribuido con arreglo a los recursos económicos autorizados al efecto.

## **CAPITULO V.- RÉGIMEN ECONOMICO Y JURIDICO**

### **Artículo 18.** Patrimonio.

El Patrimonio de la Junta estará integrado por los bienes y derechos que, por cualquier título, se adquieran por la misma.

### **Artículo 19.** Ingresos y gastos.

1. Serán ingresos de la Junta:
  - a) Las aportaciones iniciales de los socios.
  - b) Las cantidades satisfechas por los socios, con carácter ordinario o extraordinario.
  - c) Las subvenciones y donaciones que se obtengan.
  - d) Los productos de las enajenaciones de bienes de que sea titular la Junta.
  - e) Las rentas y productos de su patrimonio.
  - f) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.
2. Serán gastos de la Junta los de:
  - a) Promoción de la actuación urbanística.
  - b) Ejecución de las obras de urbanización.
  - c) Abono de honorarios profesionales, administrativos, de guardería y vigilancia, etc.
  - d) Indemnizaciones por expropiaciones de bienes y derechos, cuando la Junta fuera beneficiaria de la expropiación.
  - e) Cuantos fueran exigidos para el cumplimiento del objeto social de la Junta.

### **Artículo 20.** Aportaciones de los socios

1. Señaladas por la Asamblea General las aportaciones que, con carácter ordinario, extraordinario o las derramas que correspondan, deban efectuar los socios, el Consejo Rector definirá la forma y condiciones de pago de las mismas, La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación social.
2. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los socios se realizara, en el domicilio social, o en cuenta bancaria designada al efecto, dentro del mes siguiente a la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector requiriendo al pago. Transcurrido dicho plazo, la deuda del socio moroso devengará un interés igual al legal del dinero más dos puntos hasta su total pago. Vencido el plazo de pago en período voluntario la deuda será recargada en un 20% en resarcimiento de daños y perjuicios, y devengará desde ese momento hasta el de su pago, intereses al tipo del legal del dinero en el momento del vencimiento del período voluntario del pago. En este caso, el Consejo Rector podrá optar por procederá a interesar del Ayuntamiento el

cobro de la deuda en vía de apremio administrativo o la expropiación de los terrenos del socio moroso, o bien por someter al socio incumplidor al régimen de parcelación forzosa con o sin aportación de aprovechamiento.

#### **Artículo 21.** Ejecutividad de los actos y acuerdos de la Junta

1. Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta serán inmediatamente ejecutivos salvo que estos previesen su eficacia demorada o precisaren de aprobación posterior por órganos urbanísticos.
2. Los acuerdos del Consejo Rector y del Presidente podrán ser impugnados por los socios ante la Asamblea General, dentro de los 15 días hábiles siguientes a su notificación; debiendo resolver la Asamblea en el plazo de los tres meses siguientes, transcurrido el cual se entenderá desestimado el Recurso.
3. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o presuntos por silencio, cabe recurso de alzada ante el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, y agotando la vía administrativa la resolución de éste, contra la misma procederá la interposición de Recurso Contencioso Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.
4. No están legitimados para la impugnación quienes hubieran votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.
5. Los socios de la Junta no podrán promover interdictos de retener o recobrar la posesión frente a resoluciones de la Asamblea adoptadas con el quórum preciso y en virtud de las facultades fiduciarias de disposición sobre las fincas de aquellos. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización que sean conformes con el planeamiento y proyecto de urbanización.
6. La interposición de recursos no suspenderá la ejecución del acto, salvo suspensión acordada por el órgano que tuviese que resolver dicho recurso, que podrá acordar asimismo, el afianzamiento en cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producirse a la Entidad.

#### **Artículo 22.** Responsabilidades y sanciones

1. El incumplimiento por los socios de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley o por estos Estatutos, cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará al Ayuntamiento para, a requerimiento de Consejo Rector, expropiar los terrenos en beneficio de la Junta.
2. La Junta podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma, como consecuencia de las responsabilidades en que hubiere podido incurrir aquellos de sus miembros que directamente hubieren intervenido en la comisión de la

infracción o hubieran percibido el beneficio derivado de la misma. Para hacer efectivo la repercusión de las multas podrá solicitarse del Ayuntamiento la exacción en vía de apremio administrativo o aplicar el régimen de parcelación forzosa en sus dos modalidades.

### **Artículo 23.** Interpretación e integración de los Estatutos

La interpretación e integración de los presentes Estatutos corresponde a los órganos de gobierno de la Junta.

## **CAPITULO VI.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

### **Artículo 24.** Disolución

1. La Junta se disolverá por las siguientes causas:
  - a) Cumplimiento de los fines sociales
  - b) Acuerdo de la Asamblea General, adoptado con el voto favorable de socios que representen el 50% de las cuotas de participación. Los socios, por subrogación quedarán obligados al cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Junta y sujetos a las responsabilidades subsidiarias que pudiera haber lugar.
2. El acuerdo de disolución requerirá la aprobación del Ayuntamiento y el cumplimiento de lo dispuesto al efecto en la normativa urbanística.

### **Artículo 25.** Liquidación

Ello tendrá lugar la liquidación en la forma siguiente:

1. El Consejo Rector procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.
2. El Patrimonio que pueda quedar, en terrenos, derechos o en metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a sus respectivas cuotas sociales.

## **DEPOSICIÓN FINAL**

**ÚNICA.-** En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto por la legislación vigente en materia urbanística.

## **BASE DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

### **Base 1ª.** Ámbito territorial y finalidad

1. Las presentes Bases de Actuación son aplicables a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución ARI-G-05 Carretera Trebujena 2, delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera, cuyo ámbito territorial de actuación, objeto y fines quedan definidos en sus correspondientes Estatutos.
2. La finalidad de estas Bases es reglamentar las condiciones de la incorporación a la Junta de los propietarios con derecho a ello, y las condiciones con base a las cuales se habrá de proceder a la equidistribución de beneficios y cargas en el seno de la Junta de Compensación y mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

### **Base 2ª.** Régimen legal y reglamentario aplicable

1. La equidistribución en el ámbito de la Unidad de Ejecución, se regirá por lo dispuesto en las presentes Bases de Actuación, y en lo no previsto en las mismas, por los preceptos correspondientes, **contenidos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por el Decreto 550/2022, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada Ley Urbanística, y en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**
2. La aprobación de las presentes bases por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, obliga a su cumplimiento por los propietarios y empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta.
3. Las presentes Bases son redactadas por propietarios de terrenos que han materializado su derecho al aprovechamiento en la Unidad de Ejecución que representan más de 50% de la superficie total.

### **Base 3ª.** Definición de derechos en la equidistribución

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie registral de las fincas de su titularidad aportadas a la Junta, salvo que su superficie física fuere distinta, en cuyo caso prevalecerá esta última. Conforme a ello a cada socio se asignará un porcentaje expresivo de su cuota de participación que servirá de base para la adjudicación de las fincas resultantes.
2. En el supuesto de expropiaciones en que la Junta de Compensación ostente la condición de beneficiaria y de los propietarios sometidos al régimen de reparcelación forzosa con aportación de aprovechamientos, tendrá los distintos socios a los que no le sean aplicables tales regímenes, a la atribución de las cuotas de adjudicación que se correspondan con el suelo expropiado, y con el

aprovechamiento aportado en compensación de gastos proporcional a sus respectivas cuotas según son definidas en el apartado anterior. Sin perjuicio de lo anterior, tales derechos serán efectivamente materializados por aquellos socios que asuman la financiación de los justiprecios expropiatorios o de los costes de urbanización a que sustituyen las aportaciones de aprovechamiento; todo lo cual, se articulará en el Proyecto de Reparcelación que se apruebe conforme a los criterios que en este sentido pongan de manifiesto los socios, y en defecto de ello, atendiendo a la regla de proporcionalidad a las cuotas.

3. El Derecho de los propietarios sometidos a régimen de reparcelación forzosa con aportación se verá reducido en la cuantía que resulte del cálculo contemplado en la Base 7ª.

**Base 4ª.** Fincas a expropiar y su valoración.

1. La Junta será beneficiaria de las expropiaciones que lleve a efecto el Ayuntamiento respecto de los terrenos de los propietarios que así lo soliciten por no desear participar en el sistema, y de los que aquellos propietarios en que así se proceda por resultar incumplidores de los deberes con la Junta.
2. Las expropiaciones se ajustarán al procedimiento legalmente establecido, y los terrenos se valoraran con arreglo a los criterios establecidos por la legislación urbanística.
3. **Oferta de adquisición del suelo de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad, afectados por la actuación.** En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 218.1 e) del Reglamento General de la LISTA, los propietarios no adheridos al sistema, durante el periodo de información pública, tras la aprobación municipal de los Estatutos y Base de Actuación, y así lo manifiesten por escrito a través del Ayuntamiento, podrán aceptar la oferta de compra de sus terrenos, se reseña en la base de actuación cuarta, conforme a las previsiones del artículo 218.1.e) del Reglamento General LISTA, y que ascenderá a la cantidad que sea fijada por tasación al efecto, del metro cuadrado del suelo bruto de acuerdo a lo establecido en los artículos 35 y 40 del TRLSRU. Dicha oferta vendrá determinada por la media del valor de entre las tasaciones periciales que se practiquen por el técnico competente, en el seno de la Junta de Compensación.

**Base 5ª.** Criterios de valoración de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones.

1. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas no se consideran como valores aportados a efectos de determinar la cuota de participación, pero aquellos que deban derruirse serán valorados, indemnizándose a sus propietarios con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

2. Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento; cuando estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a los propietarios incorporados a la Junta y cuando su conservación sea incompatible con la ordenación urbanística establecida.
3. Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción; todo ello de conformidad con las reglas de valoración establecidas a efectos del impuesto municipal sobre bienes inmuebles. Las actividades industriales o comerciales que hayan de desaparecer se valoraran con arreglo a los criterios de la legislación expropiatoria.

**Base 6ª.** Criterios de valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos perenales.

1. Existiendo subrogación real de las fincas resultantes con respecto a la aportada, las cargas y derechos reales sobre estas que no fueren cancelados por ser compatibles con el planeamiento urbanístico, serán trasladadas sobre las fincas de resultado y los titulares de tales derechos, por aplicación del principio de subrogación real, pasarán a referirse a las nuevas fincas. No extinguiéndose tales derechos y cargas, los mismos no serán objeto de indemnización.
2. Cuando no opere la subrogación real, o , aun operando, la subsistencia de derechos reales, cargas, derechos de arrendamiento o cualquier otro, resultare incompatible con el planeamiento urbanístico, el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación declarará su extinción y fijara la indemnización correspondiente; dicho acuerdo producirá los mismos efectos que el acta de ocupación a efectos expropiatorios. La subrogación real no tendrá lugar cuando no haya exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas con las antiguas, y en el caso de que las fincas resultantes se adjudiquen pro indiviso o con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad.
3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento de los derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas aportadas, si la situación y características de las nuevas fincas fuese incompatibles con su subsistencia, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre las nuevas fincas, en la cuantía que la carga sea valorada por el proyecto de reparcelación.
4. El proyecto de reparcelación fijara las indemnizaciones que hayan de percibir los titulares de cargas o derechos reales que se extingan, aplicando analógicamente los criterios fijados en las normas tributarias.

5. Las situaciones arrendaticias se valorarán conforme al número 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística, teniendo especialmente en cuenta, si los arrendatarios se encuentran, o no, en situación de prórroga forzosa y, en su caso, el plazo que restará de vigente contractual.

**Base 7ª.** Criterios de valoración de las aportaciones a los costes de urbanización.

1. Las aportaciones de aprovechamiento que se imponga a los titulares de suelo en compensación del abono de costes de urbanización serán calculadas al redactar el Proyecto de Reparcelación, considerando de un lado los gastos que resulten de la cuenta de liquidación provisional y las indemnizaciones a que se tengan derecho conforme a las Bases 5ª y 6ª y, de otro, los criterios de valoración de las fincas resultantes dispuestos por la base 12ª, procediendo a determinar la adjudicación decrementando aquella a la que tendría derecho conforme a la superficie de sus terrenos iniciales en la cuantía que resulte necesaria para que el valor de la disminución sea equivalente a los costes que se dejan de abonar. Una vez que se proceda a la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación, el cálculo efectuado conforme a las reglas previstas en el apartado anterior habrá de ser, en su caso corregido, conforme a los costes que resulten de dicha cuantía de liquidación.
2. La valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras se efectuará con criterio análogos a los dispuestos en el apartado anterior, considerando las obras que la empresa que habrá de financiar. Al adoptarse el acuerdo de incorporación de la Empresa, podrá convenirse si dicha valoración es definitiva o si serán de aplicación de revisión de precios o de estabilización de costes, así como la incidencia que en su caso en ello tenga la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva.
3. La participación de las empresa urbanizadoras disminuirá la de los miembros propietarios en la medida que resulte de la cuota de participación asignada a la empresa.

**Base 8ª.** Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización.

1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo, en todo caso, por la empresa urbanizadora o contratista idóneo que determine el Consejo Rector, siguiendo el criterio establecido por la Asamblea General para la selección del contratista; sin embargo, si a la Junta se incorporase alguna empresa urbanizadora que aportara, total o parcialmente, los fondos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, éstas, podrán ser realizadas por aquella.
2. Todos los socios propietarios de la Junta, tendrán un derecho preferente o de tanteo para la realización de las obras de urbanización a favor de la Junta. En

tal sentido, se comunicará la oferta seleccionada por el Consejo Rector a la totalidad de los miembros de la Junta para que, el derecho de tanteo conferido y, de tal forma, declare su intención de realizar las obras de urbanización en idénticas condiciones que el contratista seleccionado. En el caso de que varios socios de la Junta ejercitasen el derecho de tanteo conferido, el Consejo rector adjudicará las obras de urbanización a quienes mejoren la oferta en el plazo de cinco días que se les conferirá a tal efecto. Si en el indicado plazo de cinco días no se produjera mejora en la oferta, la adjudicación se efectuará a favor del contratista inicialmente seleccionado, ajeno a la Junta.

**Base 9ª.** Plazos y formas de pago de las cuotas.

1. Las cuotas, ordinarias o extraordinarias, serán satisfechas en la forma prevista en los Estatutos.
2. El pago deberá hacerse en moneda de curso legal, si bien –mediante acuerdo de la Asamblea General- podrá hacerse, en todo o en parte, mediante la transmisión a la Junta o a algunos de sus miembros de la propiedad de terreno incorporado al sistema de compensación, o de sus derechos al aprovechamiento urbanístico. Tal transmisión conllevará la correspondiente disminución de la cuota de participación del transmitente.

**Base 10ª.** Enajenación de terrenos por la Junta

1. Con objeto de poder hacer frente a los gastos de urbanización, y en su condición de fiduciaria de los propietarios, la Junta podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, o constituir gravámenes reales sobre ellos, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlos y del precio, haciéndose constar en todo caso, que habrá un derecho de tanteo y retracto por los socios de la Junta.
2. El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en relación con la Junta.

**Base 11ª.** Afección real de los terrenos

Los terrenos incorporados a la Junta quedan afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad. Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago de los costes de ejecución del planeamiento de desarrollo, así como de los instrumentos complementarios de planeamiento que resulten necesarios, en la proporción que corresponda; afección que quedará cancelada mediante certificaciones de la Junta y del Ayuntamiento acreditativas de haber quedado canceladas sus obligaciones para con ellas.

**Base 12ª.** Valoración de las fincas resultantes.

1. Toda superficie que con arreglo al planeamiento, sea susceptible de propiedad privada, será adjudicada a los socios de la Junta, aunque no sea edificable.
2. Los terrenos susceptibles de aprovechamiento privado adjudicables a los miembros de la Junta, se valorarán de acuerdo con su aprovechamiento urbanístico.
3. El proyecto de reparcelación habrá de determinar el valor unitario de la unidad de aprovechamiento al objeto de determinar tanto las indemnizaciones en metálico que correspondan por excesos y defectos de adjudicación, como las aportaciones de aprovechamiento en el régimen de reparcelación forzosa y las compensaciones que correspondan por las aportaciones de empresa urbanizadoras.

**Base 13ª.** Reglas para la adjudicación de las fincas resultantes

1. No podrán adjudicarse como fincas independientes las superficies inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúna la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
2. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, se le adjudicarán finca/s resultantes en proindiviso.
3. Si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. En igual modo se procederá si tal circunstancia concurriese a consecuencia de la aplicación de las reglas de la reparcelación forzosa con aportación.
4. La situación de la finca resultante a adjudicar será lo más próxima a la situación de la finca originaria.

**Base 14ª.** Reglas para la distribución de cargas urbanísticas

La distribución de las cargas urbanísticas y demás gastos que el desarrollo de la actuación genere a la Junta se llevará a efecto en atención al valor de las fincas resultantes.

**Base 15ª.** Proyecto de Reparcelación

1. De acuerdo con los criterios establecidos en estas Bases, la Junta formulará un proyecto de reparcelación que contendrá las determinaciones establecidas en el artículo núm. 172 del Reglamento de Gestión Urbanística:
  - a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de título, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones y demás derechos que les afecten y su propietario.

- b) Las fincas resultantes serán descritas en los términos previstos por la legislación hipotecaria, se expresara respecto de cada finca 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, y el aprovechamiento urbanístico que a cada finca corresponda.
  - c) Localización de los terrenos dotacionales de cesión obligatoria, así como los terrenos en los que se localice el aprovechamiento que habrá de corresponder al Ayuntamiento.
  - d) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.
  - e) Compensaciones a metálico, que fueren procedentes por diferencias de adjudicación.
  - f) Cuantía de la participación de cada una de las fincas adjudicadas en los costes de urbanización, a los que quedan aquellas gravadas con carga real.
2. El proyecto de reparcelación, una vez aprobado inicialmente por el Consejo Rector, será sometido, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a la Asamblea General para su aprobación definitiva, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo con el voto favorable de los miembros que representen el 50% de la superficie de la Unidad de Ejecución o de las cuotas de participación. De no alcanzarse tras dos votaciones la aprobación del proyecto, este será elevado por el Consejo Rector al Ayuntamiento para su examen y aprobación.
  3. No será necesario observar el periodo de audiencia previsto en el apartado anterior si concurriese el acuerdo unánime de todos los socios.
  4. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, se elevará al Ayuntamiento para su ratificación habiendo este tras ello de expedir certificación administrativa de la aprobación del mismo, en los términos y con la observancia de las exigencias que resultan de los arts. 2.2 y 6 del Real Decreto Legislativo 1093/97 de 4 de julio.
  5. El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto tendrá como efectos la transmisión a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos de cesión obligatoria, si bien la Junta y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar los terrenos cedidos al objeto de ejecutar las obras.

#### **Base 16ª.** Momento de edificación de los terrenos

En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta el que se edifique alguno o algunos de los terrenos, podrá acordarse así, y el comienzo de la edificación será posible, antes de concluida la urbanización, conforme a lo establecido en el

apartado b) del punto 1 del artículo 134 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía “L.I.S.T.A.”, y concordantes del Reglamento General de la citada Ley aprobada mediante Decreto 550/2022 el 29 de noviembre.

**Base 17ª.** Conservación de la urbanización.

Una vez producida la recepción de las obras por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, su conservación será de cargo del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

**ÚNICA.-** En lo no previsto en estas Bases de Actuación se aplicará lo dispuesto al efecto por los Estatutos de la Junta y por la legislación urbanística vigente.