

Aprobados definitivamente en
sesión plenaria de 7 de Junio de 1980

Torre, 23 Noviembre 1980
de Secretaría,
M. Martínez P

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Polígono 1

Sector r-3 de la Normas Subsidiarias de Planeamiento
de Torre

"Cortijo Cabrera"

CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1.- DENOMINACION: La Junta de Compensación se denominará "Entidad Urbanística de Compensación del Polígono 1 de actuación del Plan Parcial Cortijo Cabrera".

El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería en sesión del 24-11-88. El acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 11-11-89.

El expediente de delimitación de polígonos fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Turre en sesión del ~~1-06-90~~ El acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha-----28-07-90.

ART. 2.- NATURALEZA: La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad colaboradora, tendrá carácter jurídico-administrativo.

Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refiere el artículo 10 de los presentes Estatutos.

A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el artículo 11.

ART. 3.- PERSONALIDAD JURIDICA: La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en la Comisión Provincial de Urbanismo.

ART. 4.- OBJETO Y FINES: La Entidad tendrá por objeto la actuación por compensación en el polígono de actuación a que se refieren los artículos 1 y 7 de los presentes Estatutos.

Con tal finalidad, practicará las operaciones necesarias para distribuir entre los asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar el polígono de actuación.

Para ello, podrá encargar la redacción de proyectos de Urbanización, ejecutar las obras, contratarlas, construir sociedades mercantiles para dicha finalidad y realizar cuantas actividades sean precisas, a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora para la defensa de los intereses comunes de la sociedad y de sus asociados, y demás objetivos previstos en la Ley del Suelo y concordantes de su Reglamento de Gestión Urbanística, incluso la edificación del polígono cuando se acordare por unanimidad de los asociados.

ART. 5.- CAPACIDAD: La Junta de Compensación

M. Martín P.

tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo, en el Reglamento de Gestión Urbanística y en los presentes Estatutos.

La Entidad podrá adquirir, poseer y enajenar bienes de su patrimonio, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

La incorporación de los propietarios a la Entidad no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de las fincas situadas en el polígono, sino la facultad de disposición sobre éstas, con carácter fiduciario, a cuyo efecto los terrenos quedan afectados al cumplimiento de las cargas y obligaciones urbanísticas.

ART. 6.- ORGANISMO URBANISTICO BAYO CUYO CONTROL ACTUA:
La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento, el cual controlará y fiscalizará su gestión.

En ejercicio de esta función de control de la actuación de la Entidad, corresponde al Ayuntamiento:

a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Compensación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de alegaciones y en su caso, para su incorporación a la misma.

b) Aprobar los Estatutos, las Bases de Actuación y las modificaciones que se acuerden por la Junta.

c) Designar representantes en la Junta de Compensación, con independencia de los que en su caso proceda si el Ayuntamiento fuese propietario de terrenos en el polígono.

d) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en la Comisión Provincial de Urbanismo, para su inscripción.

e) El ejercicio de la expropiación forzosa a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.

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

g) Resolver los recursos contra acuerdos de la Junta, previstos en el artículo 37 de estos Estatutos.

h) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación Urbanística y local.

ART. 7.- AREA DE ACTUACION: Está constituida por el polígono de actuación al que se refiere el artículo 1 de los presentes Estatutos, cuyo plano se adjunta.

En el supuesto del artículo 84.2 b) de la Ley del Suelo y 163.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, el área de actuación incluirá la de los sistemas generales cuyos propietarios hayan de hacer efectivo su derecho en el polígono.

ART. 8.- DURACION: La Entidad tendrá una duración indefinida, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras hasta el cumplimiento total del objeto social, salvo que se produzca la disolución conforme al artículo 39 de estos Estatutos.

ART. 9.- DOMICILIO: Se fija en Cortijo Cabrera.

M. Victoria F.

Turre (Almería).

El traslado del domicilio a otro lugar, dentro de la localidad, requerirá acuerdo de la Asamblea General dando cuentas al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

CAPITULO 2: ASOCIADOS

ART. 10.- ASOCIADOS: Formarán parte de la Junta de Compensación:

a) Los propietarios de las fincas incluidas en el polígono de actuación que se relacionan en documento que se une a estos Estatutos, como anexo número 1, que han tomado la iniciativa del sistema y que representan más del 60 por 100 de la propiedad total de la zona de actuación.

b) Los demás propietarios que soliciten su ingreso en la Junta de Compensación en cualquiera de los supuestos regulados en los artículos 162 y 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La incorporación exigirá ostentar la propiedad de finca incluida en la zona de actuación o en su caso, de terrenos ocupados por sistemas generales cuyos titulares hayan de participar asimismo en el polígono y aceptar los presentes Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta, mediante escrito o comparecencia haciendo constar expresamente esta aceptación, así como la documentación a que se refiere al párrafo siguiente.

En cualquier caso, los propietarios deberán entregar, en el plazo de diez días desde la fecha 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 sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza nombres y domicilio de los titulares de los derechos reales o de arrendamiento.

Tanto los asociados fundadores como los adheridos a la Junta tendrán una vez incorporados a ésta, los mismos derechos y obligaciones.

ART. 11.- INCORPORACION DE EMPRESAS URBANIZADORAS:

La incorporación de la Entidad de Empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 26.1 en cuyo acuerdo se determinarán las condiciones de la incorporación conforme a las bases de actuación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme al artículo 166 f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

En caso de que, como contrapartida de las obligaciones con la empresa se acordase la adjudicación a la misma de terrenos resultantes de la urbanización, se valorarán estos bien por remisión a los precios del mercado, bien mediante un cuadro de equivalencia entre las cifras de inversión a efectuar por la empresa y los solares que en su caso correspondan ya se determinen éstos concretamente, o ya

M. Martín

se indiquen las características de aprovechamiento, de uso y la etapa en que se entregarán, o bien cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

Los propietarios disconformes con la incorporación, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan no serán afectados por aquella a efectos de las adjudicaciones que les correspondan conforme a las bases de actuación.

ART. 12.- DERECHOS: Los asociados tendrán los siguientes derechos:

a) Participar, con voz y voto, en la Asamblea general, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.

b) Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad, y ser elegibles para ellos.

c) Presentar proposiciones y sugerencias.

d) Participar en los beneficios que se obtuvieren por la Entidad, como resultado de su gestión urbanística, en la medida en que hubieran contribuido en los gastos.

e) Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.

f) Designar persona que los represente, con poder suficiente, debiendo comunicarse por escrito a la Junta de Compensación la designación efectuada adjuntándose así mismo, copia del poder en el que consten los límites de la autorización conferida.

g) Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones derivan de su condición. Si no designasen representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará a petición de ésta, entre los cotitulares, el Ayuntamiento como ente titular. El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro.

En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos (art. 166 e) RGU) y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

ART. 13.- OBLIGACIONES: Además de las obligaciones de carácter general y derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planteamiento urbanístico vigentes y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta, los asociados vendrán obligados a :

a) Otorgar los documentos necesarios para

formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas

M. Ventura

de la legislación y del planeamiento urbanístico, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por ésta.

b) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por la Junta de Delegados la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.

c) Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización, en los términos establecidos por el artículo 122 de la Ley del Suelo y 59 y concordantes de su Reglamento de Gestión.

d) Comunicar a la Junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.

e) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

f) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario o propietarios legitima a la Junta para promover la expropiación conforme a la vigente normativa urbanística.

ART. 14.- TRANSMISIONES: Los miembros de la Entidad urbanística podrán enajenar terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

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

b) El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendiente por razón de la participación enajenada, debiendo hacerse expresa mención de ello en el título de transmisión.

CAPITULO 3: ORGANOS DE LA ENTIDAD.-

ART. 15.- ORGANOS DE GESTION Y ADMINISTRACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION.- La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:

- a) La Asamblea (o Junta) General.
- b) La Junta (o Comisión) de Delegados.
- c) El Presidente
- d) El Secretario.
- e) El Tesorero.

ART. 16.- ASAMBLEA GENERAL.- Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento designado por éste, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

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

M. Martín

ART. 17.- REUNIONES: La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias dos veces al año y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente o la Junta de Delegados o cuando lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación definidas en las Bases de Actuación, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada dentro de los diez días siguientes a la solicitud.

Las reuniones ordinarias se celebrarán dos veces al año. Una durante el primer trimestre de cada año natural y otra durante el último trimestre.

En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el Presidente, la Junta de Delegados o los asociados que ostenten el treinta por ciento de las cuotas de participación, se tratará especialmente, en la primera de la aprobación de la memoria y las cuentas del ejercicio anterior, y en la segunda, del presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente y de las cuotas, provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo.

ART. 18.- FACULTADES: Corresponden a la Asamblea las facultades siguientes:

- a) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.
- b) Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad.
- c) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a las bases de actuación y sin perjuicio de la aprobación del órgano urbanístico competente.
- d) Aprobación del proyecto de Compensación que en su día se elabore en desarrollo de las bases de actuación que acompañan a los presentes Estatutos.
- e) Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación por el Ayuntamiento.
- f) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- g) Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización, con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en el polígono de actuación.
- h) Contratación de las obras de urbanización conforme a lo previsto en el artículo 176 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- i) Incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- j) Edificación de los solares resultantes.
- k) Aprobación de la memoria de gestión anual y de las cuentas, previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.
- l) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- m) Propuesta de disolución de la Junta de Compensación.
- n) Cualquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad.

M. Martínez

o alguno de los Delegados elegidos, con simultánea designación de los sustituidos, hasta la renovación normal, siguiente de la Junta.

ART. 20.- PRESIDENTE: La Presidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración corresponderá al miembro de la Junta de Delegados que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, con la duración establecida en el artículo anterior para la misma Junta de Delegados.

El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad y dirimir los empates con voto de calidad.

b) Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.

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

d) Ejercer, en la forma que la Junta de Delegados determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.

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

En caso de ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el miembro de la Junta de Delegados de mayor edad, excluido el que actúe como secretario.

ART. 21.- SECRETARIO : Actuará de Secretario de la Asamblea y de la Junta el Delegado que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las de las sucesivas renovaciones.

El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como de la Junta de Delegados, haciendo constar el resultado de las votaciones, con el visto bueno del Presidente, organizará los servicios de régimen interior de la Entidad y de modo especial la existencia de un libro-registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes y realizará, asimismo, los actos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente o la Junta de Delegados.

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

ART. 22.- TESORERO: Será designado Tesorero de la Junta de Compensación el miembro de la misma que nombre la Asamblea General en la sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.

Serán funciones del Tesorero realizar los pagos y cobros que correspondan a los fondos de la Junta, así como la custodia de éstos, rendir cuentas de la gestión

M. Ventura

presupuestaria de la Entidad, y cumplir todas las demás obligaciones que respecto a su cometido se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Junta.

ART. 23.- MEDIOS PERSONALES: La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuere insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

No obstante, podrá efectuarse excepcionalmente la contratación del personal que se considere necesario, que será retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General.

CAPITULO 4: FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD.-

ART. 24.- CONVOCATORIA DE SESIONES: Los órganos de la Entidad serán convocados por el Secretario, de orden del Presidente. Excepcionalmente, la sesión constitutiva de la Junta de Compensación será convocada por el Ayuntamiento en la forma y con la antelación señaladas en el último párrafo de este artículo y con la indicación asimismo del lugar en que la reunión ha de celebrarse y con la asistencia de Notario previamente designado, para formalizar la constitución de la Entidad mediante escritura pública, conforme al artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, excepto en el supuesto previsto en el último párrafo del artículo 25 de los presentes Estatutos.

La convocatoria expresará, además la indicación de que en el domicilio social se halla a disposición de los asociados la documentación de los asuntos objeto del orden del día, hasta el día anterior a la reunión.

La convocatoria de la Asamblea General o de la Junta de Delegados se hará mediante carta remitida por correo certificado a los domicilios designados por los asociados, con ocho días de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión, cuando se trate de convocatoria de la Asamblea General, o de cuatro días la Junta de Delegados. Con la misma antelación se fijará, en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Junta.

ART. 25.- QUORUM DE CONSTITUCION: La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados (con representación por escrito y para cada reunión), la mayoría de los asociados o cualquiera que sea el número de éstos, si los concurrentes representan, por lo menos, el sesenta por ciento (60%) de la superficie del polígono de actuación. En segunda convocatoria, que se celebrará una hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen, siendo preceptiva en cualquier caso, la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes legalmente les sustituyan.

La Junta de Delegados quedará válidamente constituida en primera convocatoria, siempre que el número

M. Martínez

de miembros asistentes fuere superior a la mitad de los que la componen; y en segunda convocatoria una hora después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario.

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

ART. 26.- ADOPCION DE LOS ACUERDOS: QUORUM ORDINARIO: Serán válidos los acuerdos de la Asamblea que se tomen por mayoría simple de cuotas de participación, computados según lo previsto en los Estatutos, con las excepciones que se determinan en los párrafos siguientes:(1).

QUORUM ESPECIAL: La adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación así como de aprobación del proyecto de compensación requerirán el voto favorable de la mayoría de sus miembros que a su vez representen el sesenta por ciento (60%) de las cuotas de participación .(2).

ART. 27.- COMPUTO DE VOTOS: Se hará por las cuotas de participación señaladas en proporción al derecho o interés económico de cada asociado.

Cada asociado tendrá un voto por cada unidad (o fracción superior a la mitad de uno) de la cuota de participación, para mantener la proporcionalidad del voto al derecho o interés económico de cada miembro de la Entidad.

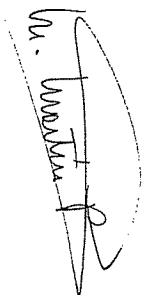
A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la Entidad, en virtud de adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de aquéllas.

ART. 28.- COTITULARIDAD: Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado según lo previsto en el artículo 12 de estos Estatutos.

ART. 29.- ACTUACION DE LA JUNTA DE DELEGADOS: Los acuerdos de éste órgano social serán adoptados por mayoría de asistentes y dirimirá los empates el voto de calidad del presidente o de quien lo sustituya.

ART. 30.- ASISTENCIA DE PERSONAL ESPECIALIZADO: Previo acuerdo de la Junta de Delegados, podrán asistir a sus reuniones y a las de la Asamblea General, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado, para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

ART. 31.- ACTAS: De los acuerdos de la Asamblea y de la Junta de Delegados se levantará acta que, una vez aprobada en la reunión siguiente, se transcribirá en el respectivo libro de actas que deberá estar foliado y encuadernado, y legalizada cada hora con la rúbrica del Alcalde y el sello del Ayuntamiento y en el que se expresará



en su primera página, mediante diligencia de apertura firmada por el Secretario de la Junta, el número de folios y la fecha de apertura.

A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de Actas,

En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la Legislación de Régimen Local a este respecto.

CAPITULO 5: REGIMEN ECONOMICO.-

ART. 32.- MEDIOS ECONOMICOS: Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en el polígono, sin perjuicio de cualquiera otros recursos que legalmente se obtengan.

Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:

a) Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea.

b) Extraordinarios, con destino al pago de justiprecios e indemnizaciones de fincas pertenecientes a propietarios no incorporados y de los gastos de urbanización y en su caso, de edificación, a que se refieren las bases de actuación.

Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por Asamblea.

La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción del derecho o interés económico de cada asociado, definido por las cuotas de participación de que sea titular, determinadas conforme a las bases de actuación.

ART. 33.- RECAUDACION: La Asociación podrán recaudar de los asociados las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos sociales ordinarios y extraordinarios, 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.

Para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea, por acuerdo de la Junta de Delegados y previo el obligado requerimiento al interesado para que ingrese en el plazo máximo de un mes, la Entidad podrá solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá la correspondiente certificación por el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente.

Transcurrido el plazo de pago voluntario indicado, si no se hubiera efectuado el ingreso de la cuota, se suspenderá al socio moroso del ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación, hasta el momento en que aquélla se haga efectiva.

Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por la Junta de Delegados, a nombre de la Entidad.

Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Presidente de la Junta y del Tesorero o de quienes legalmente les sustituyan.

M. Martínez R.

ART. 34.- ENAJENACION DE TERRENOS: Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados (previo acuerdo de la Asamblea General acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio), así como constituir gravámenes reales sobre ellos.

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

ART. 35.- CONTABILIDAD: La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados, para que cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

Obligatoriamente, como mínimo, la contabilidad constará de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Tesorero de la Entidad.

CAPITULO 6: REGIMEN JURIDICO.-

ART. 36.- EJECUTIVIDAD: Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Entidad, tomados dentro de sus respectivas atribuciones, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

ART. 37.- RECURSOS: Contra los acuerdos de los órganos sociales cabrá recurso ante el Ayuntamiento.

El recurso podrá interponerse por cualquier asociado que no hubiera votado a favor del acuerdo que se impugne, en el plazo de quince días

ART. 38.- SUSPENSION: Sin perjuicio de los recursos o acciones que puedan interponer los asociados contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Entidad, el representante del Ayuntamiento advertirá, en su caso, de la ilegalidad de los acuerdos de los órganos sociales, dando cuenta inmediata al Presidente del órgano tutelar, para la resolución que proceda en orden a la suspensión del acuerdo.

La suspensión a petición de parte requerirá afianzamiento en cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producirse a la Entidad. Si el recurso versara sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito (a disposición de la Entidad y a resultas del recurso) del importe de la aportación más un 25 por 100, para responder de los daños y perjuicios que se produzcan por la demora que, si no fuera mayores, se estimarán en los intereses legales de la cantidad objeto de recurso.

CAPITULO 7: DISOLUCION Y LIQUIDACION.-

M. Ventura

ART. 39.- DISOLUCION: La Junta de Compensación se disolverá cuando haya sido ejecutada la urbanización del polígono y (en su caso) la edificación y se sustituya por la correspondiente Entidad de conservación de las obras y servicios de la urbanización, previa aprobación de sus Estatutos conforme a lo prevenido en las bases de actuación (base 16).

Para anticipar la disolución será necesario, que todos los asociados se subroguen individualmente en los compromisos de todo género que la Entidad hubiere contraído, con el alcance, condiciones y garantías que determine el órgano tutelar.

En todo caso la disolución requerirá para su efectividad aprobación por el Ayuntamiento, en cuanto organismo bajo cuyo control actúa la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación se disolverá de modo forzoso, sin necesidad de aprobación municipal, cuando así se establezca por mandato judicial o por prescripción legal.

ART. 40.-LIQUIDACION: Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Junta de Delegados procederá a la liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los asociados en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación.

DISPOSICION FINAL.-

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

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

DISPOSICION ADICIONAL.-

En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la Ley del Suelo, Reglamento de Gestión Urbanística y disposiciones concordantes y, de modo supletorio, en la Ley de Sociedades Anónimas.

INDICE

CAPITULO 1:	DISPOSICIONES GENERALES.
CAPITULO 1:	ASOCIADOS.
CAPITULO 3:	ORGANOS DE LA ENTIDAD.
CAPITULO 4:	FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD.
CAPITULO 5:	REGIMEN ECONOMICO.
CAPITULO 6:	REGIMEN JURIDICO.
CAPITULO 7:	DISOLUCION Y LIQUIDACION.
	DISPOSICION FINAL.
	DISPOSICION ADICIONAL.

M. Amador

DISPOSICIONES GENERALES.-

BASE 1ª.- OBJETO: La actuación urbanística de la zona que abarca el "polígono 1 de actuación del Plan Parcial Sierra Cabrera", se ejecutará mediante el sistema de compensación regulado en el capítulo III del título III de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto Refundido aprobado por Real Decreto 1.346/1.976 de 9 de Abril y el capítulo II del título V del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3.288/1.978 de 25 de Agosto.

BASE 2ª.- SUJETOS INTERESADOS: Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes bases de actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, conforme al citado Reglamento de Gestión Urbanística, quedará constituida dicha Junta con efectos desde la inscripción de acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Formarán parte de la Entidad los propietarios promotores, los que se incorporen en forma reglamentaria a la Junta conforme a los artículos 162 y 163 del Reglamento de Gestión -si no lo hubiesen hecho anteriormente- y en su caso, las empresas urbanizadoras que hubieren de practicar con los propietarios en la Gestión del polígono en las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea conforme a los Estatutos de la Junta de Compensación.

Un representante de Ayuntamiento designado por éste en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos de la Junta de las presentes Bases de actuación, formará parte del órgano rector de la Junta en todo caso.

BASE 3ª.- ACTUACIONES QUE COMPRENDE: La actuación por compensación comprenderá:

a) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.

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 al Plan de Ordenación aprobado y a lo prevenido en los artículos 179 y 180 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) El costeamiento de las obras de urbanización -y demás gastos inherentes- consignados en el Plan y en el proyecto de urbanización.

d) La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada -excluidos, en su caso, los que deban ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento-, conforme a la Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión Urbanística, entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus participaciones respectivas.

BASE 4ª.- EDIFICACION DEL POLIGONO: La Entidad con independencia de los cometidos propios de la misma y conforme a la Ley y los Estatutos, podrá acordar (por unanimidad de los asociados) la edificación por ella del

M. -
M. -
M. -

polígono; en cuyo caso, en el acuerdo se fijarán las condiciones para valorar los inmuebles que se construyan y los criterios para fijar el precio de venta a terceras personas.

No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que la Junta de Compensación -en el caso en que proceda conforme a lo prevenido en el párrafo anterior- o (en cualquier otro caso) el respectivo interesado haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar edificable o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CRITERIOS DE VALORACION DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACION URBANISTICA PROYECTADA

BASE 5ª.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS FINCAS APORTADAS: El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, situadas dentro de la delimitación del polígono, en el momento de la aprobación de ésta.

A cada una de las fincas se le asignará, en consecuencia, un porcentaje (o un tanto por mil) en relación con la superficie total de la zona de actuación, cuyo porcentaje constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes, por ser uniforme el aprovechamiento urbanístico de todo el polígono.

Las superficies computables se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañado a dicha dicha declaración jurada un croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como el recibo justificativo del pago de la Contribución Territorial, certificación de estar la finca Catastradas o Amillarada a su nombre, etc.

M. Martín

En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, sobre parte de él o sobre el señalamiento de linderos, la superficie discutida se considerará pertenecientes por iguales partes a los discrepantes, de modo provisional, hasta tanto se resuelva por convenio entre los interesados o por resolución judicial.

BASE 6ª.- CRITERIOS DE VALORACION DE DERECHOS REALES Y PERSONALES CONSTITUIDOS SOBRE LAS FINCAS APORTADAS:

Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas se consideran en principio compatibles con el planeamiento urbanístico a ejecutar y en consecuencia, aunque no se les mencionase en el proyecto de Compensación, se subrogarán y serán adjudicatarios sus titulares en el mismo concepto que lo fueren anteriormente.

El propietario afectado (en el supuesto del párrafo anterior) habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudiera resultar serán a cargo del propietario que lo hubiese omitido y se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas del valor de las parcelas que les correspondan.

Si existiesen derechos y cargas que sean incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, el proyecto de compensación deberá declararlo así, de modo justificado, y fijar la indemnización correspondiente conforme a las reglas de la Legislación de Expropiación Forzosa, pero con cargo al respectivo propietario, sin perjuicio de lo que en su caso resuelva al respecto la Jurisdicción competente.

En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidos en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de Compensación.

Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y el procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en el artículo 101.3 de la Ley del Suelo, relativo a las reparcelaciones.

BASE 7ª.- CRITERIOS DE VALORACION DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES O INSTALACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE:

Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban derruirse o demolirse serán valoradas en el proyecto de Compensación independientemente del suelo, conforme a las reglas que rigen la expropiación forzosa; y su importe se satisfará con cargo al proyecto de compensación, en concepto de gasto de urbanización.

Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados, 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; o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o

M. Martínez

construcción.

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

BASE 8ª.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS: En el supuesto previsto en el artículo 11 de los Estatutos de la Junta de Compensación, la valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuesto del proyecto de urbanización o el de los sectores o partidas que se vaya a ejecutar, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, mediante cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 11 de los Estatutos.

III EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.-

BASE 9ª.- FORMA DE CONTRATACION: La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o contratista idóneo, por adjudicación directa de la Junta de Compensación, conforme a las previsiones contenidas en el Plan Parcial, a que se refieren las presentes bases de actuación, y del proyecto de urbanización que en su caso se apruebe en desarrollo del citado Plan.

No obstante, cuando lo soliciten propietarios que representen al menos el 10 por 100 de las cuotas de participación, la contratación de dichas obras se efectuará mediante licitación pública.

Ahora bien, si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa.

En cualquier caso, en el contrato de ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

BASE 10ª.- COSTEAMIENTO DE LA URBANIZACION: Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivos derechos o cuotas de participación.

Se estimarán como costes de urbanización los que establece el artículo 122 de la Ley del Suelo y concordantes de su Reglamento de Gestión y en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten en su caso, para realizar dichas obras.

El importe de los costes de urbanización y del importe de los justiprecios e indemnizaciones, mediante la fijación individualizada y concreta de las cuotas que

M. J. J. J.

correspondan satisfacer a cada asociado, se efectuará en el proyecto de compensación que se elabore en desarrollo de las presentes bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidos.

IV.- DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS.-

BASE 11ª.- TRANSMISION DE TERRENOS AFECTADOS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACION: La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar (por ministerio de la Ley) en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de compensación. No obstante la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos, para la realización de las obras de urbanización.

Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviere prevista en el Plan y proyecto de urbanización aplicable, se cederán al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta. El período de garantía, por la Junta, ante el Ayuntamiento, para responder de defectos de construcción, será de un año a partir de la fecha de cesión de las obras.

El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le correspondan en pago del 10 por 100 del aprovechamiento medio, caso de que el pago se haga en terrenos.

BASE 12.- CUOTAS DE PARTICIPACION: La participación de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas situadas dentro de la delimitación del polígono, conforme al artículo 86 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En aplicación del anterior criterio, las cuotas de participación correspondientes a cada una de las fincas del polígono, expresadas mediante porcentaje (o tanto por mil) en relación a la superficie total de éste, serán las que constan relacionadas en el anexo adjunto a las presentes bases.

Los promotores aceptan formalmente dichas cuotas de participación. La incorporación de los demás propietarios, en forma reglamentaria, llevará implícita la aceptación de aquéllas.

No obstante, la Entidad podrá modificar la asignación de cuotas de participación, de oficio o a instancia de parte, mientras no se apruebe definitivamente la adjudicación de parcelas. Se estimarán tolerables y no alterarán las cuotas de participación los errores, materiales en la medición de parcelas, cuando las diferencias de medición sean inferiores al 3 por 100.

En el supuesto de incorporación de otros propietarios o de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el momento de su integración es ésta, procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de

M. Martínez

los socios, asignándose a cada uno la nueva cuota que corresponda.

BASE 13ª.- VALORACION Y ADJUDICACION DE LAS FINCAS EDIFICABLES RESULTANTES: Para la distribución entre los asociados de los solares resultantes incluidos los correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación por la Entidad, se formará y aprobará por ésta (conforme al artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística) el correspondiente proyecto de Compensación, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística.

En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para edificación conforme al Plan vigente.

Los titulares de cuotas de participación que no alcanzaren el mínimo necesario para obtener una finca edificable resultante, se agruparán para que se les adjudique una en comunidad proindiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario. No obstante, si la cuantía de estos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico, que se satisfará con cargo a la cuenta del proyecto de compensación.

En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, referido al aprovechamiento concreto recibido en exceso o dejando de percibir "in natura". Compensaciones económicas que se reflejarán, asimismo, en el proyecto de compensación.

En caso de incorporación a la Junta de empresa urbanizadora, para la adjudicación a la misma de terrenos en contrapartida a su aportación se estará al correspondiente convenio acordado por la Asamblea General, conforme a lo previsto en el artículo 11 de los Estatutos.

BASE 14ª.- MOMENTO DE LA ADJUDICACION: La aprobación definitiva del proyecto de compensación (por el Ayuntamiento) y el otorgamiento de escritura pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, con el contenido señalado en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el número 3 del artículo 129 de la Ley del Suelo.

BASE 15ª.- REGIMEN ECONOMICO: Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los asociados deberán ingresar en la Entidad las cantidades que les correspondan satisfacer, dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectuare el requerimiento por la Junta de Delegados a dicho efecto.

Transcurrido dicho plazo, sino se hubiere efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta sufrirá un recargo equivalente al interés básico del Banco de

M. Martínez

España, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en esta misma base.

Por acuerdo mayoritario de la Junta, la Entidad podrá exigir de sus asociados, con antelación de seis meses, el ingreso de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

Previo acuerdo con los propietarios interesados que se apruebe en la Asamblea General, el pago de estos costes podrá realizarse cediendo gratuitamente o libre de cargas terrenos edificables, en la proporción que se estime conveniente para compensarlo.

La Entidad por acuerdo de su órgano de administración podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio, para exigir a sus asociados el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la expropiación al miembro moroso, tal y como se regula en el artículo 181.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, en beneficio de la Junta. A tal efecto será suficiente una certificación librada por el Secretario de la Entidad, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, el nombre, los apellidos y el domicilio del asociado moroso, la cantidad adeudada, el concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada.

El Ayuntamiento requerirá al interesado, concediéndole un plazo de diez días para que manifieste lo que estime conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la Caja de la requirente, a disposición de la Junta de Compensación y transcurrido dicho plazo resolverá lo procedente sobre la prosecución del procedimiento de apremio.

También podrá la Junta instar la expropiación, como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por plazo no inferior a tres meses, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la Ley del Suelo en los términos señalados en el artículo 130 número 3 de dicha Ley y 181 y concordantes de su Reglamentación de Gestión.

En éste último supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta.

BASE 16ª.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION: Hasta el momento de la extinción o disolución de la Junta, la conservación de la Urbanización correrá a cargo de la misma, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de las cuotas de conservación.

En los compromisos entre la Junta o los propietarios de las fincas resultantes y los adquirientes de éstas en el futuro, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que, conforme al planeamiento urbanístico, hayan de asumir en lugar de aquéllos los futuros propietarios.

Para ello la Junta o propietarios vendedores

M. Justina

deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de solares o edificios, con expresa aceptación de tales compromisos por los adquirientes. Los contratos serán debidamente formalizados en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante esta administración y se produzcan la subrogación de los propietarios a tal efecto.

Mr. Martin

Cortijo Cabrera 2 de Noviembre 1.991.

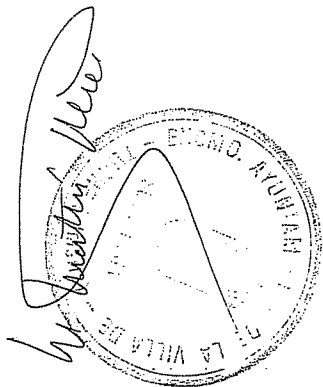
Adjunta una relacion de los propietarios de la Junta de Compensacion Poligono UNO, Sector r-3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de TURRE, ALMERIA, "CORTIJO CABRERA", indicando el total de los metros quadrados por propietario segun la escritura del dos de Agosto 1.991 de la constitucion de dicha Junta de Compensacion.

Las empresas promotoras tienen en su propiedad:

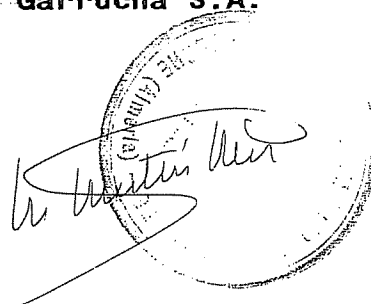
Urbanizacion Cabrera S.A.	62,06 %
Active Retirement Villages Ltd.	6,64 %
David Bryant Bowling Centre S.A.	1,33 %
Cabrera M.G. S.A.	7,84 %
Promociones Mataix S.A.	12,47 %
Fortview Properties Ltd	1,51 %
Promociones Mojacar, Vera y Garrucha S.A.	1,09 %

TOTAL 92,94 %

El total de la propiedad de las empresas promotoras asciende a aproximadamente el 93 %, el resto de la propiedad, siendo 69.936,5 metros quadrados, está dividido entre 100 propietarios, cada uno de ellos teniendo como pro medio un 0,07 % del poligono.



1.	Urbanizacion Cabrera S.A.	615.349	62'06 %
2.	Broadway Bristol Engineering Company Ltd.	500	0'05
3.	Debaff Holdings Ltd.	1.250	0'12
4.	Norlan Co. Ltd.	2.400	0'24
5.	Sres.Golding	2.800	0'28
6.	Sra.J.A.Wilson	851	0'08
7.	Sra.J.A.Osborn	1.741	0'17
8.	Xenia Enterprises Corp.	2.441	0'24
9.	Sra.A.B.Thorne	2.500	0'25
10.	Sr.Suheil Abdel Karin Eid Brieshi	2.500	0'25
11.	Redwood Homes Ltd.	1.900	0'19
12.	Sres.Tuttle	800	0'08
13.	Pathtop Property Comp.Ltd.	1.644	0'16
14.	Sr.E.E.Harvey	1.250	0'12
15.	Sra.S.T.Brock	1.250	0'12
16.	Sres.Lagae	600	0'06
17.	Sres.Schoon	1.500	0'15
18.	Sres.Peat	128	0'01
19.	Sr.H.J.Tuttle	515	0'05
20.	Sr.B.A.Cooper	869	0'08
21.	Sra.F.E.Crossland	600	0'06
22.	Sres.Caparros	1.600	0'16
23.	F.C.Invests A.S.	1.128	0'11
24.	Sres Hughes y hijos	800	0'08
25.	Maxman A.G.	100	0'01
26.	Sra.B.Sundberg	100	0'01
27.	Max Manus Diktereingsmaskiner A.S.	100	0'01
28.	Sr.R.W.Schmidt	100	0'01
29.	Sr.T.Honningstad	100	0'01
30.	Max Manus A.S.	100	0'01
31.	Sres.Salisbury	195	0'01
32.	Sres.Dean	200	0'02
33.	Snuggledown of Norway-U.K. Ltd.	100	0'01
34.	Active Retirement Villages Ltd.	65.800	6'63
35.	Casa Development S.A.	2.653	0'26
36.	Lauderdale Estates Ltd.	1.000	0'10
37.	Landkeep Ltd.	460	0'04
38.	Fortview Properties Ltd.	15.016,5	1'51
39.	Sres.Peacock	62,5	0'006
40.	Sres.Hall	650	0'06
41.	George Manus A.P.S.	1.400	0'14
42.	Sres.Woods	100	0'01
43.	Sra.P.Hall	180	0'01
44.	Carabela Holdings Ltd.	530	0'05
45.	Sres.Buckle	1.312	0'13
46.	Butler and Bootham Ltd.	1.150	0'11
47.	Sres.Aspin	400	0'04
48.	Sres.Page	420	0'04
49.	Sres.Pollit	400	0'04
50.	Sres.Andersen	400	0'04
51.	Sres.Middleton	200	0'02
52.	Sr.M.G.Mortimore	400	0'04
53.	Promociones Mojacar, Vera y Garrucha S.A.	10.800	1'08
54.	Sres.Meeks	300	0'03
55.	Sra.C.A.L.Grosscurth	1.200	0'12
56.	Sres.Ravander	690	0'06



 A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem.

57.	Sr.F.A.Guil Guerrero	450	0'04%
58.	David Bryant Bowling Centre S.A.	13.200	1'33
59.	Sr.G.R.Denny	4.000	0'40
60.	Sra.L.J.Denny	2.000	0'20
61.	Tilani Ltd.	1.250	0'12
62.	Sr.J.A.Fuller	1.700	0'17
63.	Sres.Jones	160	0'01
64.	Sr.D.Corfield	100	0'01
65.	Espancon S.A.	29	0'002
66.	Sres.Hewitt	62,5	0'006
67.	Graphic Wedge Ltd.	62,5	0'006
68.	Sr.G.G.Kemp y Sra.A.C.Goodman	62,5	0'006
69.	Donacourt Ltd.	62,5	0'006
70.	Sra.C.Iles Collet	1.430	0'14
71.	Sr.S.G.Seager y Sra.T.V.Bentley	200	0'02
72.	Sres.Nilsen y Sres.Bjerrum	1.400	0'14
73.	Sres.Wilson	131	0'01
74.	Sres.Rathbone	200	0'02
75.	Sres.Shannan	100	0'01
76.	Sres.Maggs y Sres.Daw	1.700	0'17
77.	Nazela Holdings Ltd.	200	0'02
78.	Sres.Lomax	400	0'04
79.	Sr.K.P.Mukherjee	600	0'06
80.	Sres.Bird	430	0'04
81.	Sr.R.Lutken	180	0'01
82.	Sra.A.ten Cate	200	0'02
83.	Almandine Ltd.	600	0'06
84.	Sres.Chaplin y Sres.Hudson	500	0'05
85.	Sres.Berry	100	0'01
86.	Sres.de Groot	350	0'03
87.	Sr.A.L.Luyckx y Sra.G.M.T.op de Beeck	550	0'05
88.	Medema S.A.	600	0'06
89.	Sra.M.L.Lander	1.250	0'12
90.	Sres.Pryce	97	0'009
91.	Sres.Kingaby	160	0'01
92.	Sres.Walters	106	0'01
93.	Sres.Saunders	90	0'009
94.	Sres.Mawby	136	0'01
95.	Sres.Eggers	73	0'007
96.	Whitsunden Investments Ltd.	80	0'008
97.	Sres.Behrens	79	0'007
98.	Sra.E.Jerez Requena	136	0'01
99.	Sres.Wynne	159	0'01
100.	Sres.Whitehead	202	0'02
101.	Sres.Bunnell	287	0'02
102.	Sr.C.F.Rex y Sra.H.E.I.Routley	160	0'01
103.	Sres.Gilbert	190	0'01
104.	Sres.Bunday	182	0'01
105.	Hedgemere Ltd.	170	0'01
106.	Cabrera M.G. S.A.	77.788	7'84
107.	Promociones Mataix S.A.	123.639	12'46

TOTAL METROS CUADRADOS:

991.529

