

**DESARROLLO DE UNA UNIDAD DE  
ACTUACIÓN:**

**Sector ZM-Ch-4, previsto en el Plan General de  
Ordenación Urbana de Murcia**

**La problemática de las Juntas de Compensación**

**Master en Política Territorial y Urbanística.-**

**Universidad Carlos III**

Tutor: D. Vicente Laso

Alumno: Antonio Albarracín García

Getafe, 7 de Noviembre de 2.008

## ÍNDICE:

0. INTRODUCCIÓN
  - 0.1 EL PLAN COMO CONCEPTO PRIMORDIAL DEL Dº URBANÍSTICO.
  - 0.2 EL PLAN PARCIAL.
  - 0.3 LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.
  - 0.4 DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE EJECUCIÓN: LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.
1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN 1 DEL SECTOR ZM-CH 4 DE CHURRA (MURCIA).
2. EL ÁMBITO TERRITORIAL.
  - 2.1. JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.
  - 2.2. LÍMITES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.
  - 2.3. CUADRO DE SUPERFICIES.
3. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR Y LA PROBLEMÁTICA DE LAS TITULARIDADES DE LAS PARCELAS.
4. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN. PROGRAMA DE TRABAJO.
5. GARANTÍAS.
  - 5.1 GARANTÍAS DE EJECUCIÓN.
  - 5.2 SOBRE LA CESIÓN DEL 10 %.
  - 5.3 COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL O FIANZA.
6. LA PROBLEMÁTICA DE LOS ESTATUTOS Y BASES. CONCLUSIONES.  
(6 SUPUESTOS)
7. BIBLIOGRAFÍA
8. ANEXOS
  - 8.1 BASES.
  - 8.2 ESTATUTOS.
  - 8.3 PLANO.

## **O. INTRODUCCIÓN:**

### **0.1 El Plan como concepto primordial del Derecho Urbanístico:**

La aparición del término “Plan” en el Derecho positivo, viene dado por las primeras normas urbanísticas, en cuyo contexto se le atribuye un significado equivalente al de plano, es decir, como una forma de representación gráfica de una realidad determinada.

Esta idea primeriza de plan se extiende hasta la llegada de la Ley de 1956, la cual provoca un cambio radical en la concepción de dicho término. La citada Ley expresa lo que se espera de los planes, tanto en su aspecto material como en el jurídico, citando en su Exposición de Motivos la gran importancia de planeamiento dentro del derecho urbanístico: *“el planeamiento es la base necesaria y fundamental de toda ordenación urbana”*.

Con respecto al aspecto material, el TR76 en su art.3 precisa que la competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá una serie de facultades, en virtud de las cuales, los planes prefiguran y anticipan lo que, al cabo de tiempo, será la ciudad o el concreto espacio territorial por ellos considerado. Ahora bien, dada la inmensa casuística de que se nutre el derecho urbanístico, no es posible realizar una Ley General reguladora de toda la materia y sus detalles, sino utilizar, como lo hizo la Ley del Suelo de 1956, una técnica normativa de carácter bifásico, consistente en fijar ella misma las líneas maestras del sistema y en remitir a los planes la concreción en el espacio de las mismas.

Los arts. 76 y 61 del TR76 y de la Ley de 1956, respectivamente, lo expresaron del siguiente modo: *“La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios”*.

## 0.2 El Plan Parcial:

Podemos definir el Plan Parcial como el instrumento de ordenación con carácter normativo y de finalidad genérica, integrado dentro del denominado planeamiento de desarrollo, que tiene por misión desarrollar con precisión las previsiones y determinaciones del planeamiento general, para poder con posterioridad pasar a la fase de ejecución del planeamiento por medio de la urbanización, que transformará la realidad física de acomodarla a los parámetros establecidos en aquél.

En la Ley del Suelo de la Región de Murcia en su art. 95.2, define a los planes parciales, los planes especiales y los estudios de detalle, como el planeamiento urbanístico de desarrollo del plan general:

*“1. La ordenación urbanística de los municipios se establecerá a través de Planes Generales Municipales de Ordenación, que son instrumentos de ordenación de un término municipal completo.*

*A petición de los Ayuntamientos afectados, podrán formularse planes generales que comprendan varios términos municipales completos.*

*2. Los Planes Generales Municipales de Ordenación se desarrollarán, según los casos, mediante Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.*

*Asimismo podrán elaborarse estos instrumentos, aunque no estén previstos en el planeamiento general municipal, para las finalidades que se prevén en la presente Ley.”*

Los Planes parciales son instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, que contienen la ordenación detallada de una parte o “sector” del suelo clasificado como urbanizable, es decir, tiene que completar la ordenación global, con una ordenación detallada que permita llevar a cabo su ejecución.

El ámbito del Plan parcial ha de proyectarse sobre sectores “completos” (art. 43.2 RPU) – sin perjuicio de que su ejecución se realice en una o varias Unidades de Actuación-, bien delimitados por el Plan General, en suelo llamado por eso “sectorizado”, o bien con posterioridad, conforme a los criterios fijados a este respecto por el Plan General, en suelo urbanizable “sin sectorizar”.

Tanto el Plan General como el Plan parcial, tienen naturaleza normativa, aunque éste último, en la jerarquía del planeamiento se halla subordinado al Plan General, cuyas determinaciones no puede por ello alterar o modificar.

Mientras que la legislación urbanística precedente (ya sea LS76, art.13.1, como RPU, art.44) prohibía la modificación del plan general por vía del plan parcial, la jurisprudencia y doctrina si admiten la posibilidad de modificar determinaciones del Plan General vía Plan parcial, en el caso de que dichas determinaciones excediesen de las funciones urbanísticas propias del Plan General, respecto del suelo urbanizable (como la regulación usos globales), para el caso de establecer respecto a éste el propio Plan General una ordenación pormenorizada, ya que esta es una función propia del plan parcial. Esta doctrina la acoge la LS murciana en sus arts. 97.3.2, y 105.2.:

*“Art. 97:*

*3. En suelo urbanizable, establecer la regulación genérica de los usos globales y niveles de intensidad, la definición de los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, el carácter público o privado de las actuaciones previstas y los compromisos para su desarrollo en las actuaciones concertadas, así como establecer sectores de planeamiento y la forma y condiciones en que podrán delimitarse e incorporarse al desarrollo urbano.*

*El Plan General podrá establecer una ordenación básica del suelo urbanizable sectorizado u ordenar pormenorizadamente el mismo sin necesidad, en este último caso, de la posterior tramitación de un plan de desarrollo.*

*Art. 105:*

*2. Cuando el planeamiento general haya ordenado pormenorizadamente un sector de suelo urbanizable, podrá modificarse su ordenación a través de un Plan Parcial, sin necesidad de modificar previamente el Plan General, siempre que no se altere la estructura general establecida por éste, y se justifique adecuadamente su conveniencia y oportunidad.”*

El plan General se comporta a modo de Plan parcial, pero en el suelo urbano, ya que le proporciona una regulación pomenorizada, hasta sus últimos detalles del uso y aprovechamiento del suelo. Es en el suelo urbanizable, como el caso práctico que se ha

escogido para desarrollar una Unidad de Actuación, donde falta esa regulación pormenorizada del uso y aprovechamiento de los terrenos e, incluso, puede faltar hasta su ordenación básica cuando el Plan General se limita a establecer para ese suelo los usos que considera incompatibles y las intensidades máximas que estima admisibles. Precisamente, la función propia de los Planes parciales es aportar ambas cosas para un determinado sector, de forma que quede completo el cuadro normativo.

Estos son, por lo tanto, instrumentos de desarrollo del Plan General. Por eso, precisamente, y para hacer frente a una práctica viciosa anterior que la jurisprudencia del Tribunal Supremo había intentado frenar, el art. 13.1 TR76 afirma categóricamente que *“no podrán redactarse Planes parciales sin Plan General o Normas Subsidiarias de planeamiento”*, añadiendo acto seguido que *“en ningún caso podrán modificar las determinaciones de uno y otras”* (casuística que ya hemos analizado anteriormente).

Por lo tanto, las actuaciones en suelo urbanizable requieren la previa aprobación del plan parcial del sector correspondiente, exigencia que sólo se exceptúa en aquellos casos en que a actuación se refiera única y exclusivamente a la ejecución de los Sistemas Generales de la ordenación urbanística previstos en los Planes Directores o en los Planes Generales o bien a la de algunos elementos aislados de dichos sistemas, dado que su especial índole, no es materialmente precisa la redacción del Plan parcial.

### **Determinaciones y documentación del Plan parcial:**

Los Planes parciales han de contener una serie de “determinaciones”, que constituyen su contenido sustancial; determinaciones que tienen por objeto desarrollar y completar las que de modo global establece el Plan General para el suelo urbanizable, y que son las siguientes:

- a. Delimitación territorial.
- b. Ordenación detallada.
- c. Normas urbanísticas.
- d. Aprovechamiento urbanístico del sector.
- e. Sistema de espacios libres sectorial.
- f. Reservas para equipamientos de dominio y uso público.
- g. Cómputo de aprovechamiento.

- h. Red viaria del sector.
- i. Galerías y redes de servicios.
- j. Evaluación económica (estimativa).
- k. Plan de actuación.

Las determinaciones señaladas que el Plan parcial ha de contener, han de materializarse en la documentación que la LS murciana establece en su art.123. Los documentos del plan parcial han de ser, de modo general y como mínimo, los que siguen:

- a. Memoria.
- b. Cartografía.
- c. Normas Urbanísticas.
- d. Plan de actuación.
- e. Estudio económico-financiero.
- f. Programa de Actuación (los planes de iniciativa particular).
- g. Evaluación de Impacto territorial o ambiental (cuando legalmente proceda).

### **0.3 Los Programas de Actuación Urbanística.**

Los Programas de Actuación Urbanística tienen la función de la ordenación ulterior de vacíos dejados por el Plan General en una parte del suelo urbanizable, para poder ajustarla a las nuevas necesidades o, a necesidades que en que en el momento de elaborar el plan no aparecían suficientemente perfiladas.

La función y contenido de los programas, se basa en el desarrollo de los sistemas generales, señalar usos e intensidades con referencia al aprovechamiento tipo, trazado de redes fundamentales y división del territorio en sectores, cuyo desarrollo y ejecución, ha de llevarse a cabo mediante Planes parciales.

### **0.4 Delimitación de los ámbitos de ejecución: Las Unidades de Actuación.**

El ámbito de ejecución, es el espacio físico predeterminado para ejecución sistemática de planeamiento tanto en su aspecto material (urbanización) como en su aspecto jurídico (cesión y equidistribución, siendo ésta última función principal que debe alcanzar).

El estado físico de los terrenos incluidos en su delimitación, y los costes derivados de la ejecución del Plan, varían entre unos ámbitos de ejecución y otros hasta el punto de condicionar la gestión de la actuación por escasa rentabilidad. En el suelo urbanizable, el mecanismo utilizado para asegurar un aprovechamiento subjetivo homogéneo a los propietarios incluidos dentro del mismo Área, es el aprovechamiento medio, y en el caso de que éste no coincidiese con el aprovechamiento objetivo debido a las condiciones urbanísticas concretas de los terrenos, la ley regula unos mecanismos para regularlos (para ámbitos excedentarios o deficitarios).

Los requisitos específicos para la delimitación de ámbitos en suelo urbanizable vienen interrelacionados con la aplicación del aprovechamiento referencial o promediado –tipo (At), medio (Am), etc...- por cada ámbito de equidistribución que se establezca en la misma. Rige el criterio sustantivo para la delimitación de los ámbitos de ejecución consistente en que no se efectúe estableciendo diferencias por encima del porcentaje señalado (usualmente el 15 por 100) entre su aprovechamiento lucrativo total y el que corresponda por aplicación de aquel aprovechamiento referencial.

El momento para proceder a la delimitación de los ámbitos de ejecución, es en la aprobación del planeamiento general u otro posterior (pero no en el proyecto de reparcelación, STS de 23 de julio de 1994). Si no se delimita mediante planeamiento general, deberá de haber un acuerdo del Ayuntamiento, ya sea de oficio o a instancia de parte, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante 20 días. Informadas las alegaciones que se hubiesen realizado, el procedimiento termina con el acuerdo definitivo realizado por el propio Ayuntamiento. La citación personal de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de ejecución es generalmente de carácter preceptivo, en caso contrario acarrearía la nulidad del procedimiento.

## **1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN 1 DEL SECTOR ZM-CH 4 DE CHURRA (MURCIA).**

Según el art. 172 de la Ley Regional del Suelo 1/2005, de Murcia, se establece que los Programas de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.



El Plan Parcial correspondiente al sector que vamos a desarrollar (Sector ZM-Ch-4), está previsto en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, está aprobado definitivamente, y contempla para su desarrollo, la división del sector en tres Unidades de Actuación.



El apartado 1.4.8. de la memoria del Plan Parcial, establece que la mencionada Unidad de Actuación 1, deberá ser desarrollada mediante el Sistema de Compensación. Del mismo modo se menciona en el apartado 5.2. del plan Parcial, relativo a los Sistemas de Actuación.

Por tanto, en el proceso de desarrollo y ejecución de las previsiones del Plan Parcial, deberá aportarse la documentación relativa y necesaria a cada una de las Unidades de Actuación, independientes cada una de ellas, ya que se encuentran en diferentes etapas de desarrollo, o se les ha asignado sistemas de actuación distintos, compensación en el caso que nos ocupa, y concertación indirecta en otro.

## 2. EL ÁMBITO TERRITORIAL.

### 2.1. Justificación del ámbito territorial y Sistema de Actuación.

El ámbito territorial de la Unidad de Actuación que vamos a desarrollar tiene una peculiaridad con respecto a la generalidad, y es que no quedó completamente definida en el Plan Parcial del Sector ZM-Ch-4 ya que en el mismo, en cumplimiento de lo que se dispone en la ficha de este Sector, que establece el Plan General, y que se desarrolla en el Plan Parcial, además de la superficie de la Unidad de Actuación, también se incorpora una zona de Sistema General, en el ámbito del Sector, y asimismo se le adscriben otros Sistemas Generales, que en el momento de aprobación del Plan General, se cuantifican en cuanto a su superficie, pero quedan indeterminados en su localización precisa en el territorio.

Los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia, redactaron el expediente de Modificación Puntual nº 13 del Plan General Municipal de Ordenación de Murcia, mediante el cual concretaron la localización de los Sistemas Generales adscritos al Sector ZM-Ch-4.

En esta modificación se dibujan los terrenos concretos asignados como Sistemas Generales adscritos a la Unidad de Actuación 1 del Sector ZM-Ch-4, indicándose que tienen una superficie de 15.765 metros cuadrados.

Por lo tanto el conjunto de la superficie bruta de terreno que según el Plan Parcial ZM-CH-4 y la Modificación nº 13 del Plan General se debía considerar que forma parte de la Unidad de Actuación nº 1, a los efectos de su desarrollo es el siguiente:

|   |                       |
|---|-----------------------|
| - Superficie de la Unidad de Actuación..... | 60.500 m <sup>2</sup> |
| - Sistema General del Plan Parcial.....     | 6.973 m <sup>2</sup>  |
| - Sistemas Generales adscritos.....         | 15.765 m <sup>2</sup> |
| -----                                       |                       |
| SUMA.....                                   | 83.238 m <sup>2</sup> |

Sin embargo, cuando para la preparación de los documentos de desarrollo, el Programa de Actuación y el Proyecto de Reparcelación se ha levantado un plano preciso de las superficies,

tanto de la propia Unidad de Actuación 1, como, y sobre todo, de las zonas adscritas como Sistemas Generales, comprobando lo siguiente:

- El límite real del Plan Parcial, teniendo en cuenta el trazado de la Avenida Juan de Borbón (avenida de nueva creación hacia donde se desarrolla la ciudad de Murcia y donde se ubican los nuevos centro comerciales, tales como IKEA, Nueva Condomina y Thader), debe ajustarse para que coincidan ambos límites y evitar así dejar una fina tira de terreno, que ni fue expropiada en su momento, ni coincide exactamente con el borde o delimitación del Plan Parcial.

De acuerdo con este ajuste de superficies, la extensión de la Unidad de Actuación que se tiene en cuenta en el Programa de Actuación es de 86.272,16 m<sup>2</sup> como resultado de la medición de los terrenos comprendidos en los distintos ámbitos discontinuos que integran la Unidad de Actuación 1.

## **2.2. Límites de la Unidad de Actuación.**

Una vez tratada la cuestión del pequeño ajuste de límites que viene obligada por la propia documentación del Plan General, la descripción de los límites de la Unidad de Actuación es la siguiente:

- NORTE: Límite del Plan Parcial que corresponde con el eje de la Avenida catedrático Eusebio Aranda, del suelo urbano de Churra.
- ESTE: Unidad de Actuación 2 del mismo Plan Parcial.
- SUR: Calle nº 5 que pertenece de igual modo a la Unidad de Actuación 2 del Plan Parcial.
- OESTE: Avenida de Juan de Borbón.



### 2.3 Cuadro de superficies.

El cuadro de superficies de las diversas calificaciones de suelo que forman parte de la Unidad de Actuación es el detallado a continuación:

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <i>Superficie total de la Unidad de Actuación</i>  | 86.272,16 m <sup>2</sup>      |
| <i>Superficie real bruta del ámbito propio de la Unidad de Actuación dentro del Sector ZM-CH-4</i> | 84.683,34 m <sup>2</sup>      |
| <i>Superficies del ámbito GM-Ch4 adscrito a este ámbito</i>  | 7.241,16 m <sup>2</sup>       |
| <i>Superficie del ámbito adscrito de Sistema General adicional que se sitúa en ámbito GD-DI</i>    | 17.611,55 m <sup>2</sup>      |
| <i>Superficie de las parcelas edificables</i>  | 40.352,45 m <sup>2</sup>      |
| <i>Edificabilidad total de la Unidad de Actuación</i>  | 51.763,29 m <sup>2</sup> edif |
| <i>Espacios Libres</i>   | 4.289,00 m <sup>2</sup>       |
| <i>Dotaciones o equipamientos</i>  | 5.148,00 m <sup>2</sup>       |
| <i>Viarío Local</i>  | 11.630,00 m <sup>2</sup>      |

|   |                          |
|---|--------------------------|
| <i>Viario de Sistemas Generales</i>               | 7.241,16 m <sup>2</sup>  |
| <i>Superficie de Sistemas Generales Adscritos</i> | 17.611,55 m <sup>2</sup> |

La aprobación definitiva del Plan Parcial ZM-Ch-4, tuvo lugar en el Ayuntamiento de Murcia el 27 de noviembre de 2003, según acuerdo del Pleno.

El Plan Parcial prevé, en cuanto al Sistema de Actuación, el de Compensación y para el que se dispone de la mayoría necesaria que se establece en la legislación urbanística de aplicación.

### **3. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR Y LA PROBLEMÁTICA DE LAS TITULARIDADES DE LAS PARCELAS.**

El conjunto de los propietarios de las Unidades se refleja en el cuadro adjunto, señalado como Anexo nº1 de los Estatutos adjuntos, haciendo la salvedad que existe una gran movilidad de numerosos titulares, debido a que en los dos últimos años las transacciones de parcelas han sido continuas, por lo que el cuadro adjunto, es susceptible de sufrir algún cambio de titularidad durante la tramitación de los documentos de gestión.

En el citado cuadro que se adjunta con los propietarios de las parcelas, se reflejan los propietarios “conocidos” al momento de la presentación del Programa de Actuación, los datos catastrales y registrales de que se disponen, las superficies computables de cada una de las parcelas y el porcentaje de participación que le corresponde en el conjunto de la Unidad de Ejecución.

Para facilitar la posterior transformación jurídica de las parcelas iniciales en las de resultado, que se producirá en la reparcelación, las mismas se han mantenido diferenciadas aún cuando fuesen del mismo propietario.

En relación con los derechos de los propietarios, se debe hacer mención a una costumbre que se va consolidando en las transacciones de propiedades y de parcelas en las áreas de huerta del entorno de la ciudad de Murcia, afectadas por desarrollos urbanísticos.

Se trata de que los propietarios originales en cuya parcela existe una vivienda o construcción, habitada o no, están vendiendo la tierra, y los derechos urbanísticos vinculados a la misma, pero se reservan los derechos indemnizatorios que puedan resultar de la valoración de dichas edificaciones y sus circunstancias de ocupación.

Como resulta de estas operaciones de venta, el nuevo titular es el propietario de los terrenos a los efectos de los trámites de reparcelación, pero los anteriores propietarios, aunque ya no son dueños de la tierra en la que se levantan las construcciones existentes, figuran como receptores de las indemnizaciones que puedan corresponder a dichas edificaciones.

Sobre la documentación acreditativa de la titularidad de las diversas parcelas, como se han producido las numerosas y recientes transacciones comentadas anteriormente, en algunos casos el proceso de escrituración e inscripción de esos cambios de titularidad aún no ha finalizado, por lo que se ha considerado la documentación que en cada caso se nos ha aportado, contratos privados, escrituras sin registrar, etc..., sin perjuicio de que en el momento de la sustitución registral de las antiguas parcelas por las nuevas que resultan de la reparcelación, deban aportarse en el registro la documentación que sea necesaria para tal operación jurídica.

### **Identificación del urbanizador.**

En lo que respecta a la identificación del urbanizador, y la demostración de que se dispone del porcentaje legalmente necesario para impulsar el proceso de gestión, en la actualidad, tras las ventas y adquisiciones realizadas, existe una gran mayoría de propietarios que desean que se termine con la urbanización de la Unidad de Actuación nº 1.

No obstante se relacionan a continuación los más significativos, sobre todo por el tema de la operatividad, evitando así que el listado de los propietarios que asumen la condición de urbanizador, pierda agilidad por ser excesiva e innecesariamente numeroso.

Los propietarios que asumen la condición de urbanizador son los siguientes:

ARTEMUR S.L.

TROFU S.A.

Como se puede comprobar, el conjunto de los porcentajes de participación que detentan estos propietarios supera con un amplio margen el 50% de la superficie de la Unidad, establecido así en el artículo 180 de la Ley 1/2005 para el Sistema de Compensación.

Al adoptarse el Sistema de Compensación, de acuerdo con lo que establece el artículo 180.2 de la Ley 1/2005 de la Ley de 24 de Abril de Suelo de la Región de Murcia, los propietarios, constituidos en Junta de Compensación asumirán el papel urbanizador, estando representados en los órganos plenario y de dirección de dicha Junta el Ayuntamiento de Murcia.

#### **4. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN. PROGRAMA DE TRABAJO.**

Aunque todavía no se han redactado ni el Proyecto de Reparcelación, en el que se estudia con detalle las cuestiones relativas a indemnizaciones y tampoco se ha elaborado el Proyecto de Urbanización correspondiente a la Unidad de Actuación nº 1, como estos documentos están en fase de redacción y se dispone de información suficiente para un conocimiento bastante ajustado de las cantidades que corresponden, se aportan esas cifras.

El conjunto de gastos de urbanización que se tienen en cuenta son los que se relacionan en el artículo 160 de la Ley Regional del Suelo, que a grosso modo serían:

1. Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.
2. Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles.
3. Ejecución de los espacios libres públicos, incluido jardinería y mobiliario urbano.
4. Redacción y tramitación de los planes y proyectos, así como los honorarios profesionales y otros gastos justificados e imputables a tal fin.
5. Indemnizaciones a los propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan por la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones.

También disponemos de mayor información sobre el montante de las indemnizaciones una vez que se han visitado todas las edificaciones de forma individualizada y se han contrastado los criterios que actualmente está aplicando para estas cuestiones el Ayuntamiento de Murcia.

Según lo expuesto anteriormente, los gastos previstos para el desarrollo de la Unidad, sería de 4.973.352,15 € Esta cantidad supondría los siguientes costes unitarios:

a. Repercusión sobre superficie bruta:

$$4.973.352,15 \text{ €} / 86.272,16 \text{ m}^2 = 57,64 \text{ €/m}^2 \text{ bruto}$$



b. Repercusión sobre metro cuadrado edificable:

$$4.973.352,15 \text{ €} / 51.763,30 \text{ m}^2 \text{ edific.} = 96,07 \text{ €/m}^2 \text{ edific.}$$

c. Y considerando la superficie de parcelas netas de la Unidad nº 1 resulta:

$$4.973.352,15 \text{ €} / 40.352,40 \text{ m}^2 = 123,24 \text{ €/m}^2 \text{ parcela neta.}$$

Por último, considerando únicamente las parcelas netas que recibirán los propietarios de suelo, una vez deducido el 10% que le corresponde al Ayuntamiento, resulta:

$4.973.352,15 \text{ €} / 36.317,20 \text{ m}^2 \text{ edific.} = 136,94 \text{ €/m}^2$  de parcela neta a adjudicar a los propietarios.

En cuanto al Programa de trabajo, de acuerdo con lo que se indica en el Plan Parcial, se debería desarrollar del siguiente modo:

La Unidad de Actuación nº 1 se encuentra incluida dentro de la primera etapa de desarrollo del Plan Parcial, con una duración total de cuatro años y las siguientes actuaciones parciales:

A partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, durante el primer año se redactarán los documentos técnicos necesarios para el desarrollo y gestión de la Unidad, que son el Programa de Actuación, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto o Proyectos de Urbanización necesarios.

Durante el segundo año y una vez superados los trámites administrativos necesarios para los diversos documentos técnicos indicados, y efectuada la contratación de las obras de urbanización se iniciará su ejecución.

A lo largo del tercer año de esta primera etapa, se terminarán las obras de urbanización, así como la solicitud de las primeras licencias de edificación que podrán ser simultáneas a las obras de urbanización.

Durante el cuarto año se irán solicitando las licencias de edificación del resto de las parcelas, sin perjuicio de que en alguna de las parcelas esta solicitud se demore algo, tampoco

esto puede considerarse un inconveniente para considerar que la previsión del planeamiento y de este Programa de Actuación, se cumple razonablemente.

Las inversiones a realizar se irán acompasando al calendario indicado, iniciándose por los gastos de documentación y gestión, las indemnizaciones que no sea conveniente compensar con la participación en los gastos de urbanización de los afectados, y finalmente y de acuerdo con el ritmo de ejecución de las obras, el pago a la empresa constructora, de las diversas certificaciones de obra por la realización de las obras de urbanización de la Unidad.

## **5. GARANTÍAS.**

### **5.1. Garantías de ejecución.**

La aportación a los gastos de urbanización y gestión de los diversos intervinientes, se establecerá de conformidad con la superficie aportada por cada uno de ellos, incluidos los propietarios de Sistemas Generales adscritos al Sector.

De conformidad con el artículo 160 de la L.S.R.M., los costos serán asumidos por los propietarios en proporción a su participación sin perjuicio de que con carácter anticipado los promotores y urbanizadores tengan que hacer frente a aquellos gastos que sea necesario afrontar y, posteriormente sean reintegrados por los mismos.

En cuanto a los medios y económicos y otra índole con que cuentan los promotores de esta Unidad de Actuación nº 1 del Plan Parcial ZM-Ch-4 de Murcia, hay que indicar, que en este momento una parte mayoritaria de la superficie, ha sido adquirida por propietarios cuya finalidad es la construcción de las parcelas netas que les corresponden, por lo que en lo concerniente a los plazos de ejecución, son ellos los primeros interesados en que el proceso de gestión y urbanización se desarrolle en el espacio más breve de tiempo, aportando para ello los medios económicos y necesarios y cumpliendo los compromisos que su condición de urbanizadores implica.

Con respecto a la entrega al Ayuntamiento de Murcia de las parcelas relativas al 10% del aprovechamiento urbanístico o edificabilidad que sea posible en las manzanas edificables existentes en la Unidad de Actuación nº 1, se hará mención en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

### **5.2. Sobre la cesión del 10%.**

Los asociados de la Junta de Compensación a constituir, asumirán la obligación de la cesión del 10% del aprovechamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18.4 de la Ley 6/98 y el artículo 80 de la L.S.R.M.

*“Artículo 80. Deberes vinculados a la transformación urbanística.*

*Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado estarán sujetos a los deberes siguientes:*

- d. Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 % del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.”*

### **5.3. Compromiso de prestación de aval o fianza.**

Según lo establecido en el artículo 162 de la Ley Regional del Suelo, y recogido también en el artículo 172 para los Programas de Actuación, una vez aprobado definitivamente el Programa, y como requisito para su efectividad, los promotores y urbanizadores deben asumir el compromiso de constituir una garantía o aval equivalente al 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización y gestión que de acuerdo con las cantidades y conceptos que se han expuesto para el caso práctico en cuestión, suponen una cifra de 497.335,21 €

## 6. LA PROBLEMÁTICA DE LOS ESTATUTOS Y BASES. CONCLUSIONES.

**Supuesto 1:** Durante el periodo de información pública para realiza alegaciones, el propietario D....., impugna los acuerdos del Pleno del Ayuntamiento de Murcia en los que se aprueban definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación y la Escritura de constitución de la Junta de Compensación, invocándose la ilegalidad del art. 29.3 de los Estatutos.

*“Artículo 29.3: Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, designación y cese del Presidente y Secretario, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas, formalización de operaciones de crédito o emisión de títulos de deuda y la aprobación por la Junta del Proyecto de Reparcelación para su tramitación por el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, requerirán en todo caso el voto favorable de las dos terceras partes del total de cuotas de participación.”*

A pesar de que la autonomía de la voluntad reina a la hora de establecer el quórum necesario para aprobar o decidir los temas propuestos por la Junta, el trámite necesario para la aprobación del Proyecto de Reparcelación discurre por cauces diversos. Para los temas de vital importancia dentro del seno de la Junta y para el buen discurrir de la misma, la legislación establece una mayoría específica para la toma de algunas decisiones, y específicamente la adopción del acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación.

Si bien es cierto que el Reglamento de Gestión Urbanística, en su artículo 174 establece que el proyecto de compensación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Junta “debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que a su vez represente los dos tercios de las cuotas de participación”, en el caso que nos ocupa, no podemos ceñirnos al Reglamento de Gestión, ya que el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en su artículo 182 establece:

*“1. Constituida la Junta de Compensación, ésta elaborará el Proyecto de Reparcelación y se someterá, previa audiencia de todos los afectados, por plazo de un mes, para aprobación inicial por la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente más del 50% de las cuotas de participación.*

*2. El proyecto así tramitado se elevará a la administración actuante para su aprobación definitiva, si procede.*

*3. En el Sistema de Compensación, por acuerdo unánime de la Junta, podrán fijarse criterios de reparcelación distintos de los establecidos en el artículo 175.2 de esta Ley, siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento, ni lesivos para los intereses públicos o de terceros.”*

**Conclusión.-** La conclusión a la que llegamos, es que los Estatutos son contrarios a Derecho, y que a pesar de haber seguido los criterios del Reglamento de Gestión Urbanística, el redactor de los Estatutos debería haber estado a lo establecido en su legislación autonómica, esto es, Decreto Legislativo 1/2005, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, donde se establece claramente un quórum del 50% y no de las 2/3 partes de las cuotas de participación.

**Supuesto 2:** Durante el periodo para realizar alegaciones tras la aprobación inicial del Programa de Actuación y de los Estatutos, Dña. Concepción Flores Clavel, propietaria incluida dentro de la Unidad de Actuación, tras poner el asunto en manos de un abogado, presenta el siguiente escrito en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Murcia:

**AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA  
GERENCIA DE URBANISMO**

**SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA  
SECCIÓN: COMPENSACIÓN  
EXPTE. 111GC06**

**DÑA. CONCEPCIÓN FLORES CLAVEL**, mayor de edad, con D.N.I. N° 11.111.111-X, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Unamuno, N° 7, PB, C.P. 30.100, Churra (Murcia), ante la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Murcia comparezco y, como mejor proceda en Derecho **DIGO**:

Que en fecha 8 de Agosto de 2008, se ha publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia el acuerdo de Aprobación Inicial de los Estatutos y Programa de Actuación de la Junta de Compensación a constituir para la gestión de la Unidad de Actuación N°1 del Plan Parcial del sector ZM-CH 4, Churra, Murcia, concediéndose un plazo de 20 días a partir de su publicación para poder consultar y examinar el referido expediente y presentar las alegaciones que estime oportunas.

Que dicho acuerdo, dígase con el debido respeto y en aras de estricta defensa, es lesivo para mis intereses y contrario a Derecho, por lo que, en tiempo y forma al derecho de esta parte interesa formular las siguientes

## ALEGACIONES

*Primera y única-* Que habiendo sido aprobados inicialmente los Estatutos y Programa de Actuación de la Unidad de Actuación N°1 del Plan Parcial del sector ZM-CH 4, Churra, Murcia, y atendiendo al contenido del artículo 9º de los Estatutos, relativa a las “cuotas de participación”, según el cual, **serán miembros adheridos los propietarios de terrenos que soliciten la incorporación a la Junta de Compensación durante el periodo de información pública del Proyecto de Estatutos y Programa de Actuación de la Junta de Compensación. En virtud del art. 181.1 a) de la Ley 5/2001 del Suelo de la Región de Murcia, una vez aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento, los someterá a información pública por término de veinte días y los notificará a los propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, en el cual podrán adherirse a la Junta los propietarios no integrados inicialmente en la misma, mediante escrito en el que haga constar expresamente su decisión de incorporarse a la Junta de Compensación y la aceptación del contenido de los Estatutos y Programa de Actuación aprobados inicialmente, debiendo aportar documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos; he de poner de manifiesto que, ante la imposibilidad de poder realizar un levantamiento topográfico para comprobar la superficie real de las fincas de mi propiedad afectadas por el citado Plan Parcial, debido a las fechas en que se publicó en el Boletín Oficial de la Región de Murcia la aprobación inicial de Estatutos y Programa de Actuación (8 de Agosto), en el caso de optar por adherirme a la citada Junta de Compensación en tiempo y forma reglamentaria, me reservaría el derecho de aportar un levantamiento topográfico particular para el caso de que los metros cuadrados aportados a la Junta, no coincidiesen con los reflejados en el Anexo que se acompaña por los promotores en el Programa de Actuación.**

En su virtud,

**SOLICITO A LA GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA** que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por formuladas las alegaciones que anteceden a los efectos oportunos.

En Murcia a x de xxxxxxx de 200x.

**Fdo. Dña. Concepción Flores Clavel.**



La propietaria Dña. Concepción Flores Clavel entiende, que si finalmente tomase la decisión de adherirse a la Junta de Compensación, lo haría bajo la condición de poder aportar un levantamiento topográfico con la medición de sus fincas, ya que según los Estatutos, si decidiera adherirse debería aceptar el contenido de los mismos y del Programa de Actuación, en donde se establece un listado de propietarios con la superficie de cada uno de ellos.

**Conclusión.-** La ejecución del planeamiento conlleva una transformación física y jurídica de los terrenos afectados para su adaptación a las determinaciones establecidas por el Plan a ejecutar. Por lo que la aprobación del planeamiento supone el diseño de un nuevo modelo territorial que exige una modificación de la realidad existente tanto física como jurídicamente. En este proceso, la reparcelación se situaría, tal y como señalan los profesores GARCÍA DE ENTERRÍA Y PAREJO ALFONSO (1), “en el último escalón del proceso de definición del contenido del derecho de propiedad del suelo, encuadrado no en la fase de fijación de la ordenación urbanística, sino en la de gestión o ejecución de la misma”.

La sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 1990 considera que

*“la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos, tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con respecto al Plan.”*

Por consiguiente, el primer factor a tener en cuenta a la hora de elaborar el proyecto de equidistribución, será el determinar la superficie de cada una de las fincas. Para ello, habrá de estarse en principio a la superficie que conste en el título público que ampare el dominio de cada propietario. No obstante, puede ocurrir que esta superficie no coincida con la extensión real de la finca aportada (como teme Dña. Concepción Flores), en tal caso, conforme al art. 103 del Reglamento de Gestión Urbanística prevalecerá ésta sobre aquella.

A estos efectos, para la determinación de la superficie real deberá acudir a la medición física de los terrenos acreditada mediante levantamiento topográfico emitido por técnico competente.

Por lo que debemos entender que, Dña. Concepción tiene razón a la hora de reservarse el derecho de aportar un levantamiento topográfico de parte, si bien no es menos cierto que, la redacción de los Estatutos no intentan anular ese derecho, sino aportar un listado con los propietarios y la superficie de sus fincas, tan sólo a efectos informativos, ya que el documento que determinará la superficie final que aporta cada uno de los propietarios, será el proyecto de reparcelación, compensación en su caso.

**Supuesto 3: Se impugnan los acuerdos de la Junta de Compensación, instándose su nulidad, al no haberse procedido al recuento de votos en presencia de la Asamblea General, al levantamiento de acta sobre el resultado de las votaciones y a dar publicidad a los resultados tras finalizar la sesión de la Asamblea, actuaciones que no fueron realizadas sino hasta varios días después, lo que entiende D. Javier Oñate pudo provocar que fueran objeto de manipulación.**

Con carácter previo, debe recordarse que tal como establece el artículo 184 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1.978, los acuerdos tanto de la Junta como de sus órganos rectores o sociales pueden ser impugnados en la vía administrativa ante el Ayuntamiento y en vía jurisdiccional contencioso-administrativa.

Tal como resulta de los Estatutos de la Junta, la Asamblea puede determinar que la redacción y aprobación del acta se lleve a efecto por el Presidente, Secretario y dos Interventores designados en la propia sesión, en el plazo que se señale, con lo que la redacción del acta puede deferirse para un momento posterior.

Lo que no es admisible es posponer para un momento posterior el recuento de votos y la publicación de los resultados de las votaciones sobre cada punto del orden del día y no realizarlo al terminar la Asamblea, estimándose que es principio básico exigido por la necesidad de transparencia de las Asambleas y de salvaguarda de los derechos de los asistentes que en el acto de la misma se dé a conocer el resultado de las votaciones, en orden a conocer si se ha aprobado o no cada punto del orden del día y si lo ha sido con las mayorías legal y estatutariamente exigidas en cada caso, máxime en el supuesto presente en que la votación se realiza por escrito mediante una papeleta que se acompaña a la convocatoria de la Junta.

**Conclusión:** No se aprecia imposibilidad material alguna que pueda enervar la necesidad de dar publicidad a los resultados de la votación en la propia Asamblea, fundamentada en la necesidad de comprobar los coeficientes de participación de cada parcela, que lo mismo que son comprobados al inicio de la Asamblea para conocer el quórum, pueden y deben de serlo en cada votación para conocer el resultado de la misma (TSJ Madrid 17-4-2000).

**Supuesto 4: A la hora de redactar los Estatutos, se puso sobre la mesa la siguiente cuestión.- ¿Cabe la posibilidad de privar a los propietarios morosos de su derecho de voto en las Asambleas de las Juntas de Compensación?**

La jurisprudencia del Tribunal Supremo es rotunda al afirmar que a los propietarios morosos no se les puede privar de su derecho de voto en las entidades urbanísticas colaboradoras y que sus deudas deben de ser exigidas en vía de apremio.

Pero lo que no se puede obviar, es la importancia del problema que surge en las Juntas de Compensación con la morosidad en el pago de las cuotas de urbanización por los propietarios, así pues, en un intento por disuadir a los propietarios morosos de continuar en dicha situación, determinadas Juntas de Compensación y Entidades de Conservación acordaron privarles de su derecho de voto en las mismas, hasta que realicen el pago de las deudas pendientes. Sin embargo, el Tribunal Supremo rechazó tajantemente esta medida de presión mediante una doctrina que actualmente se encuentra consolidada y que comenzó con la sentencia de 14 de Diciembre de 1989.

A pesar de que existían argumentos como que la propia subsistencia y gobernabilidad de la Entidad exigían la adopción de medidas de presión tales como la suspensión del derecho de voto de los propietarios morosos, ya que era la única manera posible para intentar poner fin a las paupérrimas situaciones económicas en que se encontraban las Entidades en el momento de adoptar el acuerdo y otras justificaciones más, el Tribunal Supremo no atendió a ninguno de estos argumentos.

El Tribunal Supremo, por el contrario, se limitó a aplicar la normativa vigente haciendo abstracción de las circunstancias excepcionales del caso concreto y, consecuentemente, afirmó que dado que los miembros de las Entidades Urbanísticas tienen reconocido el derecho a concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación y aunque es cierto que dichos derechos comportan correlativamente el cumplimiento de una serie de obligaciones- entre ellas la de satisfacer las cuotas que establezca la Asamblea General- el incumplimiento del pago de las cuotas no puede impedir el ejercicio de un derecho reconocido por los Estatutos de la entidad, como es el de votar.

El mecanismo de que disponen las Entidades urbanísticas para reclamar el pago de las cuotas debidas por los propietarios es la vía de apremio, pero no pueden utilizarse instrumentos de presión sustitutivos que impliquen la privación de derechos inherentes a la condición de propietario incorporado a la misma.

El derecho de voto se reconoce a los partícipes en razón de sus derechos sobre el suelo comprendido en la Entidad, sin que ello suponga que ante el impago de las cuotas, ésta quede indefensa frente a los morosos, ya que la vía de apremio es el medio adecuado para exigir el cumplimiento de sus obligaciones a los propietarios que responden con sus propios bienes –entre ellos la parte del suelo objeto de la actuación urbanizadora que les corresponde de esa obligación.

La doctrina jurisprudencial antes expuesta no se ve desvirtuada en modo alguno por la posterior sentencia del Tribunal Supremo, de 12 de mayo de 2003, en la cual se afirma que la privación del derecho de voto a los copropietarios morosos no conculca el derecho proclamado por el art. 23.1 de la CE 78 ya que el Tribunal Supremo no entró a debatir la ilegalidad del acuerdo por el que se priva del derecho de voto a los propietarios de la Junta de Compensación, sino que se limitó a declarar la inexistencia de una vulneración de la CE 78 al ser este el único motivo alegado por el recurrente para obtener la nulidad del acuerdo impugnado.

**Conclusión.-** Si los propietarios incorporados a una Junta de Compensación no pagan sus correspondientes cuotas, la Entidad Urbanística debe instar de la admón. Actuante al cobro de las deudas por la vía de apremio, pero no puede utilizar mecanismos alternativos como la privación del derecho en los órganos de la Entidad como medida de presión para forzar el pago de las cuotas.

**Supuesto 5: Dña. Concepción Flores Clavel, impugna el acuerdo municipal aprobatorio del Proyecto de Compensación-Reparcelación, alegando que dicho proyecto no había sido precedido de la constitución formal de la Junta de Compensación.**

El artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística exige que la Junta de Compensación se constituya mediante escritura pública, en la cual deben de quedar asignados los cargos del órgano rector, la relación de los propietarios, fincas, personas del órgano rector y **el Acuerdo de Constitución**, y aprobada la constitución del órgano urbanístico actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la entidad autonómica correspondiente para su inscripción en el registro de entidades urbanísticas, inscripción que será notificada al Presidente de la Junta, formulará el Proyecto de Compensación-Reparcelación –conforme al artículo 172 del citado Reglamento-, cumpliendo así el procedimiento establecido en su artículo 174.

**Conclusión.-** Dña. Concepción Flores Claves vuelve a tener razón en su impugnación (al igual que en supuesto Nº 2), ya que el acto impugnado es disconforme a Derecho. Del análisis realizado anteriormente, se entiende que no se puede formular ni aprobar validamente el Proyecto de Compensación-Reparcelación, sin legitimar previamente la constitución de la Junta de Compensación, que condiciona todo acuerdo en este sentido, determinando así la nulidad del acuerdo municipal (TS 7-4-2001).

**Supuesto 6: La entidad mercantil “OTROS, S.L.”, que es propietaria de unas fincas con arbolado de nogales y algunas edificaciones, impugna el acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento por el que se desestima el recurso ordinario formulado contra la desestimación presunta por la Junta de Compensación de la petición de la mercantil de que se abone la indemnización e intereses, en concepto de gasto de urbanización, por la demolición y derribo de diversas edificaciones, instalaciones y arbolado, como consecuencia de la ejecución del Plan Parcial.**

En los supuestos como el que tenemos delante, en los que intervienen pluralidad de propietarios, la ejecución del planeamiento de la zona de Churra se realiza mediante la aportación de los propietarios de suelo de los terrenos de cesión obligatoria y realizando a su costa la urbanización, en los términos establecidos por el planeamiento a ejecutar.

Para lograr la articulación de esta solidaridad de beneficios y cargas se constituyen los propietarios en Junta de Compensación, cuyas normas de organización y funcionamiento, internas y externas, se recogen en los Estatutos anexos, siendo las Bases de Actuación de la Junta de Compensación las que regulan los elementos básicos de la finalidad sustantiva de ésta, es decir, distribuir los beneficios y las cargas (equidistribución y cesión), así como la forma de abonar los gastos de urbanización y ejecutar ésta.

El contenido de las Bases de Actuación viene determinado en el artículo 167 del Reglamento de Gestión Urbanística y con sujeción a lo establecido en dichas Bases se formula por la Junta el correspondiente Proyecto de Compensación, de definitiva aprobación por la Administración municipal.

Es en dicho Proyecto de Compensación-Reparcelación donde se materializan los elementos básicos de las Bases con una importante aproximación a la técnica de redistribución propia del sistema de cooperación, dada la remisión a la reparcelación.

El Proyecto de Compensación-Reparcelación permite dar cumplimiento a los deberes de equidistribución y cesión, predeterminando el coste de urbanización previsible, en principio, a cargo de cada una de las parcelas adjudicadas. Su determinación o contenido material viene fijado en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística y en él será

donde, entre otros aspectos, se cuantifique el derecho de cada partícipe, se determinen las cargas y gravámenes que afecten a cada parcela adjudicada por no ser incompatible con el planeamiento, las compensaciones en metálico, si fueran procedentes por diferencias en las adjudicaciones, indemnizaciones a abonar por bienes o derechos que se extinguen, cuenta de liquidación provisional, etc.

**Conclusión.-** Será, por tanto, entonces, cuando se aprueba el Proyecto de Compensación, cuyos efectos jurídicos son los mismos que los de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, cuando se determine, en su caso, el importe de la indemnización que pudiera corresponder a la mercantil y no por acuerdo adoptado en el seno de la Junta de Compensación y no incluido en el Proyecto.

En la medida en que todavía no se ha producido la aprobación definitiva por la Administración actuante del Proyecto de Compensación, no resulta posible, no se pudo determinar el “quantum”, sino ni siquiera declarar el derecho de la mercantil recurrente a indemnización o compensación alguna por su aportación a la Junta de Compensación de terrenos con instalaciones, edificaciones y arbolado incompatible con el planeamiento (TSJ Andalucía (Sevilla) 2-6-2000).



## **7. BIBLIOGRAFÍA.**

- Derecho Urbanístico de la Región de Murcia. José Antonio López Pellicer y Salvador Pérez Alcaraz. Diego Marín Librero Editor. 2006.
- Teoría y Práctica de las Juntas de Compensación. Francisco Javier López Farré, Mónica Torres Yárnoz, Marta Colsa Trueba y Primavera Martínez Castellanos. La Ley grupo Wolters Kluwer/ EL CONSULTOR de los Ayuntamientos y Juzgados. 2006.
- El Uso del Suelo. César Tolosa Tribiño. DAPP. 2007.
- Manual de derecho Urbanístico. Tomás-Ramón Fernández. La Ley grupo Wolters Kluwer/ EL CONSULTOR de los Ayuntamientos y Juzgados. 2006
- Manual de Urbanismo. Serie Administración General. Colección Manuales. INAP. 2001.
- Lecciones de derecho urbanístico. Civitas. Madrid. 1.981.
- Privación del derecho de voto a los propietarios morosos. La Verdad de Murcia. 5 de Junio de 2.005. Gabriela Álvarez-Palacios. Garrigues Cáceres.
- Ley Regional del Suelo 1/2005, de Murcia.
- Reglamento de Gestión Urbanística, R.D. 3288/1978.
- Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.
- Plan Parcial ZM-CH-4 de Churra (Murcia).
- Texto Refundido del Programa de Actuación de la Unidad de Actuación 1 del Sector Zm-Ch 4, en Churra (Murcia).

# PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 DEL "SECTOR ZM-CH 4 DE CHURRA (MURCIA)

---

## SUMARIO.

- 1º. *Generalidades.*
- 2º. *Criterios de valoración de las fincas aportadas.*
- 3º. *Criterios de valoración de los derechos reales.*
- 4º. *Criterios de valoración de plantaciones, construcciones, edificaciones u obras.*
- 5º. *Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras.*
- 6º. *Determinación de las cuotas de participación.*
- 7º. *Contratación de obras de urbanización.*
- 8º. *Ejecución de obras de urbanización.*
- 9º. *Criterios de valoración de las fincas resultantes.*
- 10º. *Criterios de adjudicación.*
- 11º. *Supuestos de incumplimiento por los miembros.*
- 12º. *Costes de ejecución de la urbanización.*
- 13º. *Forma y plazos para efectuar aportaciones a la junta.*
- 14º. *Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.*
- 15º. *Supuestos de compensación en metálico de las diferencias de adjudicación.*
- 16º. *Momento potencial de edificación.*
- 17º. *Forma de exacción de las cuotas.*
- 18º. *Expropiación de terrenos.*
- 19º. *Conservación.*

## **BASES DE ACTUACIÓN.**

### ***1.ª Generalidades.***

- 1.1. Las presentes Bases se refieren a la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación 1 del Sector Zm-Ch 4 de Churra (Murcia), del PGOU de Murcia, en orden a su gestión y ejecución. La situación del Sector en relación con el Termino Municipal se localiza al Norte, mediante una parte de la Avenida Catedrático Eusebio Aranda, limita con el núcleo urbano de El Churra; al Sur, con el sistema general GC-D1 (Zona deportiva) y la futura Ronda Este; al Este, con la huerta perimetral de Murcia; y al Oeste, con el sistema general adscrito, GM-CH 4, paralelo a la autovía, prolongación de D. Juan de Borbón y límite con el sector ZM-CH 6.
- 1.2. La gestión urbanística y la ejecución de la urbanización de la unidad de actuación por el Sistema de Compensación, se ajustará a las determinaciones de la Ley Regional del Suelo 1/2.008, de Murcia; la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones; el Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de Agosto, Reglamento de Gestión Urbanística; Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU'78 [RD. 2159/1978]), de 23 de junio de 1978; RD 1093/1997, de 4 de julio; Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística 1093/1997, de 4 de julio; Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954; Reglamento de Expropiación Forzosa; Legislación Hipotecaria, Fiscal y Mercantil y a lo que se prevea en estas Bases.
- 1.3. De conformidad con lo dispuesto en el art. 167 del RGU, las presentes Bases de Actuación enuncian las prescripciones que, junto a los Estatutos de esta Junta de Compensación, han de regir en la ejecución del planeamiento.

### ***2.ª Criterios de valoración de las fincas aportadas.***

- 2.1. El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Murcia clasifica como suelo urbanizable los terrenos comprendidos en el ámbito de la UA-1.

- 2.2. La participación de los propietarios se determina en función de la superficie aportada, según criterio establecido por la Ley 1/2005, de Ordenación Urbana de Murcia, de acuerdo con el artículo art. 86 RGU.
- 2.3. La valoración de los terrenos se determinará de conformidad a los criterios establecidos en la Ley 1/2005, de Ordenación Urbana de Murcia, y en el Reglamento de Gestión Urbanística, arts. 87 a 90 y arts. 98 a 100.
- 2.4. Las superficies computables se acreditarán mediante nota simple del Registro de la propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. Con arreglo a lo dispuesto en el art. 103.3 del RGU, en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos.
- 2.5. A cada una de las fincas se le asignará un valor concreto en euros, o en unidades convencionales que determinará la cuota de participación para el reconocimiento del derecho al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación y adjudicación de las parcelas resultantes en las que ha de localizarse el aprovechamiento urbanístico, así como para el cumplimiento de las obligaciones de su propietario como miembro de la Junta de Compensación.
- 2.6. Para fijar las cuotas de participación individualizadas de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones de la misma se seguirá el siguiente proceso:
  - A) Determinación de la superficie total real del suelo de propiedad privada, y pública patrimonial en su caso, aportada por los miembros de la Junta, y cálculo del valor de dicha superficie con arreglo al criterio señalado en la Ley 1/2005, de Ordenación Urbana de Murcia.
  - B) Asignación de un valor unitario por metro cuadrado de suelo a que se refiere el apartado anterior.
  - C) Determinación del valor de cada una de las fincas aportadas, por aplicación del valor unitario obtenido a la superficie real de cada una de ellas.
  - D) Suma de los valores de la totalidad de las fincas.

- E) Cuantificación de la cuota porcentual de participación correspondiente a cada una de las fincas en función de los valores resultantes de los apartados C) y D).

### ***3.ª Criterios de valoración de los derechos reales.***

- 3.1. Los derechos y las cargas que graviten sobre las fincas aportadas se considerarán, en principio, compatibles con el planeamiento y en consecuencia se subrogarán sobre las fincas resultantes adjudicadas al mismo titular que aportó la finca gravada.
- 3.2. El propietario afectado compartirá con el titular del derecho real la cuota atribuida.
- 3.3. La fincas aportadas que se hallen gravadas con algún derecho real que resulte incompatible con el planeamiento que se ejecuta, se valorará éste a tenor de lo previsto en la Ley 1/2005, de Ordenación Urbana de Murcia; la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones; la Ley 10/2.003, de 20 de Mayo, que modifica esta anterior, sobre Medidas Urgentes en el Sector Inmobiliario y Transportes; y la legislación expropiatoria La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación comportará su extinción.
- 3.4. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga, y el procedimiento a seguir, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 123 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### ***4.ª Criterios de valoración de plantaciones, construcciones, edificaciones u obras.***

- 4.1. Las plantaciones, obras, edificaciones, e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo al Proyecto, en concepto de gastos de urbanización.
- 4.2. El criterio de valoración será el establecido por el art. 31 de la Ley 6/1.998, de Suelo y Valoraciones.

- 4.3. En cuanto a las construcciones existentes, incompatibles con el planeamiento, cabe su demolición anticipada a partir de la fecha de aprobación definitiva del presente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.
- 4.4. En este supuesto el valor a tomar en consideración en favor del propietario de las mismas en el Proyecto de Compensación será el determinado mediante la aplicación al valor catastral de las edificaciones vigentes a la fecha en que se efectúe la demolición de las construcciones; los gastos derivados de la demolición, debidamente acreditados computarán en la cuenta de liquidación en favor del propietario.

#### ***5.ª Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras.***

- 5.1. En caso de que empresas urbanizadoras se incorporen a la Junta, su aportación puede consistir en la elaboración de los proyectos, la realización de todo o parte de las obras, o en la dirección técnica.
- 5.2. El Pleno por unanimidad, en reunión convocada al efecto, determinará el coeficiente porcentual de participación en la Junta para las empresas urbanizadoras, en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del polígono.
- 5.3. Los derechos políticos anexos al coeficiente de participación de la empresa o empresas urbanizadoras, se efectuará en la medida y en proporción al importe de las certificaciones de obras aceptadas salvo supuesto de aval bancario por la totalidad de los costes asumidos por la empresa urbanizadora que concedería inmediatamente la plenitud de los derechos económicos y políticos.

#### ***6.ª Determinación de las cuotas de participación.***

- 6.1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de compensación serán proporcionales al valor de las respectivas fincas aportadas a la actuación, ponderadas conforme a los criterios de valoración señalados en la Base Segunda.
- 6.2. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá al señalamiento de las cuotas de participación mediante acuerdo de la Asamblea General.
- 6.3. Si, a consecuencia de la incorporación de una Empresa Urbanizadora o por las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Compensación, hubieran de

modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente, la Asamblea General fijará las nuevas cuotas que correspondan.

- 6.4. El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación habrán de referirse en cada momento a la cuantía de las cuotas de participación asignadas.

### **7.<sup>a</sup> Contratación de obras de urbanización.**

La contratación de las obras total o parcialmente se realizará por la Junta de Compensación por adjudicación directa o mediante concurso, o concurso-subasta de conformidad con las bases que haya acordado el Pleno, haciéndose constar la sumisión a la jurisdicción contenciosa-administrativa.

### **8.<sup>a</sup> Ejecución de las obras de urbanización.**

#### 8.1. Proyecto de Urbanización

- 8.1.1. En desarrollo de las previsiones del planeamiento urbanístico se procederá a la redacción del Proyecto de Urbanización que definirá las características de las obras de urbanización a ejecutar por la Junta de Compensación.
- 8.1.2. El contenido del Proyecto de Urbanización se ajustará a lo dispuesto en los arts. 98 y 99 de la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los arts. 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, debiendo contener, asimismo, los conceptos enunciados en el art. 59.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### 8.2. Contratación de las obras de urbanización.

- 8.2.1. En el supuesto de que se hubiera incorporado a la Junta de Compensación una Empresa Urbanizadora, corresponderá a ésta la financiación ó ejecución de las obras de urbanización con arreglo a las condiciones establecidas en el acuerdo de la Asamblea General que hubiese aprobado su incorporación.
- 8.2.2. Si no concurriera la circunstancia anterior, la realización de las obras de urbanización serán objeto de contrato de ejecución de obra con

suministro de materiales mediante el procedimiento que acuerde la Asamblea General.

8.2.3. En el contrato que se formalice, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, se harán constar aquellas que se recogen en el art. 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### 8.3. Responsabilidad frente al Ayuntamiento.

8.3.1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente al Ayuntamiento, de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución, tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras como a los plazos en que éstas hubieran de terminarse y entregarse a la Administración.

8.3.2. El Ayuntamiento tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones, según dispone el art. 175.3 del Reglamento de Gestión Urbanística. Si alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutare de conformidad con el proyecto, la Administración podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación, quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procediere.

### 8.4. Afección de las parcelas resultantes.

8.4.1. Las parcelas resultantes quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada una de aquellas en función del saldo definitivo del costo de la actuación; y el aludido Proyecto determinará, a los efectos de dicha afección y para su constancia registral, la carga económica que, con carácter provisional, gravará cada una de dichas parcelas.

8.4.2. La referida afección será preterente a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos a favor del Estado a que se refiere el número 1 del art. 1923 del Código Civil y a los demás créditos tributarios a favor del Estado que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro antes de practicarse la afección.



8.4.3. De conformidad a lo establecido en los arts. 178.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y 20 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística 1093/1997, de 4 de julio, dicha afección podrá ser cancelada a instancia de parte interesada, a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación expresiva de estar pagados totalmente los costes de la actuación correspondientes a la parcela de que se trate, certificación que no se podrá expedir hasta tanto no se hayan recibido las obras por el Órgano actuante. En todo caso la afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva, y si no constare, a los siete años de haberse extendido la nota de afección. La cancelación se practicará a instancia de parte interesada o de oficio al practicarse algún otro asiento o expedirse certificación relativa a la finca afectada.

#### ***9.ª Criterios de valoración de las fincas resultantes.***

- 9.1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 88 del Reglamento de Gestión Urbanística, la superficie susceptible de edificación o de aprovechamiento privado que daba ser objeto de adjudicación se valorará con criterios objetivos y generales para toda la Unidad de Ejecución, con arreglo a su uso y volumen edificable y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.
- 9.2. La valoración se basará en el volumen corregido por los restantes conceptos, a cada uno de los cuales se asignará un coeficiente debidamente justificado.
- 9.3. La valoración podrá hacerse en puntos o unidades convencionales, pero éstos habrán, en su caso, de tasarse en dinero a efecto de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación.

#### ***10.ª Criterios de adjudicación.***

En aplicación de lo dispuesto en el art. 102 de la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y arts. 89 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a los bienes y derechos aportados serán las siguientes:

- a.** Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- b.** Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15 por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.
- c.** En todo caso las diferencias de adjudicación si existieren serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, sin incluir los costes de urbanización, o se adjudicarán entre varios propietarios en pro indiviso.
- d.** 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 su edificación conforme al planeamiento.
- e.** Cuando se aporten las fincas a régimen de propiedad indivisa, la adjudicación se realizará de forma individualizada a cada uno de los copropietarios en proporción a su cuota de propiedad. A no ser que se solicite expresamente por la totalidad de copropietarios la adjudicación en pro indiviso.
- f.** Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Municipio se realizarán, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación de la UA-1 del Sector Zm-Ch4 de Churra (Murcia) del PGOU de Murcia.
- g.** Las adjudicaciones al Municipio se harán en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento urbanístico.

### ***11.ª Supuestos de incumplimiento por los miembros.***

- 11.1. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros serán exigibles por vía de apremio, mediante petición de la Junta a la Administración actuante.

- 11.2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la actuación habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria, (art. 181 del RGU'78).
- 11.3. La responsabilidad de los miembros de la Junta de Compensación se circunscribe exclusivamente a las fincas aportadas por cada uno de ellos, con indemnidad del resto de su patrimonio.
- 11.4. Asimismo, aquellos propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación o afectos al mismo, que en el plazo de un mes –desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases, conteniendo la advertencia de expropiación– no se adhiresen a la Junta de Compensación podrán ser expropiados sus terrenos en favor de la Junta.

#### ***12.ª Costes de ejecución de la urbanización.***

- 12.1. Los propietarios estarán obligados a soportar el coste de la ejecución de la urbanización. Se considerarán incluidos en el coste de la urbanización:
- a) El valor de los terrenos destinados a viales, espacios públicos y equipamientos, de cesión gratuita.
  - b) El coste de las obras de urbanización, y de demolición de las construcciones existentes.
  - c) El coste de proyectos y dirección técnica.
  - d) Las indemnizaciones por destrucción o inutilización de bienes o instalaciones.
  - e) Los intereses de capitales a invertir.
  - d) Cualquier otro que la Junta determine.
- 12.2. Las obras de urbanización realizadas que puedan conservarse y sean conformes al planeamiento vigente y al Proyecto de Urbanización se valorarán a tenor del coste que representa su no ejecución por la empresa urbanizadora, disminuido por la amortización o demérito sufrido por el uso y antigüedad, valorado por los

técnicos que elaboren el Proyecto de Urbanización, tomando como base los costes unitarios reales del referido proyecto a ejecutar.

***13.ª Forma y plazos para efectuar aportaciones a la Junta.***

13.1. Las aportaciones económicas a la Junta de Compensación para sufragar los gastos pueden realizarse:

1. En metálico.
2. Cesión de terrenos.
3. En industria, caso de adherirse empresa urbanizadora.

13.2. Los propietarios efectuarán una aportación inicial en el momento de constituirse la Junta, no superior al 25% previsto para la ejecución de la total urbanización. El resto de aportaciones se hará efectivo en el momento que lo determine el Pleno de la Junta o Junta de Delegados, de acuerdo a las necesidades de financiación.

***14.ª Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.***

14.1. La distribución entre los miembros de la Junta de Compensación de los beneficios o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la misma se efectuará en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

14.2. Anualmente la Junta presentará balance y presupuesto. Podrá efectuar derramas o reintegros a cuenta, de existir déficit o superávit.

14.3. Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación del Órgano Urbanístico de Control, los Estatutos prevén la distribución del patrimonio que pueda existir entre terrenos, derechos o metálico entre los asociados en proporción a su participación en la Junta de Compensación.

***15.ª Supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.***

15.1. En el supuesto de que se produzcan diferencias de adjudicación éstas serán contempladas en el Proyecto de Compensación, tal y como se recoge en el art. 172.e) del Reglamento de Gestión Urbanística, y se liquidarán a los titulares en la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

15.2. En virtud del art. 100 del Reglamento de Gestión Urbanística, la cuantía de las compensaciones económicas sustitutivas que procedan por diferencias de adjudicación se fijará atendiendo al precio medio en venta de las parcelas, sin incluir los costes de urbanización.

#### ***16.ª Momento potencial de edificación.***

A partir de la ejecutoriedad del Proyecto de Compensación, y simultáneamente a la urbanización, los propietarios que garanticen suficientemente su parte proporcional de conformidad a su coeficiente de participación, de la totalidad del coste de urbanización prevista, podrán acogerse a la facultad de iniciar las obras de construcción previa obtención de la correspondiente licencia municipal, (arts. 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística).

#### ***17.ª Forma de exacción de las cuotas.***

La Junta de Compensación confeccionará presupuesto en función de los costes previstos ejecutar en el próximo semestre y exigirá a sus miembros por trimestres adelantados en proporción a su coeficiente de participación los gastos consignados en éste. Los miembros dispondrán de un plazo de un mes desde la recepción de la derrama, para efectuar el ingreso.

#### ***18.ª Expropiación de terrenos.***

Los terrenos que se obtengan en favor de la Junta por expropiación a los propietarios no adheridos o de los que incumplan sus obligaciones de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión, quedarán a libre disposición de la Junta que podrá enajenarlos al precio que la misma acuerde, o adjudicarlos en la compensación.

#### ***19.ª Conservación.***

19.1. La Junta de Compensación se responsabilizará de la ejecución de las obras de urbanización de conformidad al Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

- 19.2. La Junta de Compensación se hará cargo de la conservación de los servicios urbanísticos sólo hasta el momento en que se perfeccione su cesión al Ayuntamiento de Murcia. Tal cesión puede efectuarse de forma parcial, o por fases de obra realizada.
- 19.3. Los gastos de conservación que estén a cargo de la Junta de Compensación, se distribuirán en proporción al derecho de cada uno de los propietarios.

**PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE  
COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N°1  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR ZM-CH 4, CHURRA,  
MURCIA.**

**SUMARIO**

**TÍTULO I.- I. Nombre, domicilio, objeto y fines**

*Art. 1.º Denominación.*

*Art. 2.º Domicilio.*

*Art. 3.º Objeto.*

*Art. 4.º Fines.*

**II. Órgano urbanístico tutelar**

*Art. 5.º Órgano tutelar.*

**III. Objeto**

*Art. 6.º Objeto.*

**IV. Duración**

*Art. 7.º Duración.*

**TÍTULO II. Capítulo I. De los Miembros de la Junta, incorporación, patrimonio, derechos y deberes**

*Art. 8.º Miembros de la Junta de Compensación.*

*Art. 9.º Incorporación tardía.*

*Art. 10.º Transmisión de la titularidad.*

*Art. 11.º Del patrimonio.*

**Capítulo II. De la Constitución de la Junta de Compensación**

*Art. 12.º Acto de Constitución.*

*Art. 13.º Convocatoria.*

*Art. 14.º Constitución.*

*Art. 15.º Adopción de acuerdos.*

*Art. 16.º Acta de Sesión de Constitución.*

**Capítulo III.** *De los derechos y obligaciones de los Miembros de la Junta*

*Art. 17.º Cuotas sociales.*

*Art. 18.º Terrenos con gravamen real.*

*Art. 19.º Derechos de los Miembros de la Junta.*

*Art. 20.º Obligaciones de los Miembros de la Junta.*

**TÍTULO III. De los Órganos de Gobierno**

*Art. 21.º Órgano de Gobierno y Administración.*

**Capítulo I.** *De La Asamblea General*

*Art. 22.º Naturaleza.*

*Art. 23.º Clases de Asamblea General.*

*Art. 24.º La Asamblea General Ordinario.*

*Art. 25.º La Asamblea General General Extraordinario.*

*Art. 26.º Derecho de Asistencia.*

*Art. 27.º Convocatoria.*

*Art. 28.º Constitución.*

*Art. 29.º Régimen de sesiones.*

*Art. 30.º Reajuste de cuotas.*

*Art. 31.º Actas y Certificaciones.*

**Capítulo II.** *Del Presidente, del Vicepresidente, del Secretario y del Gerente*

*Art. 32.º Presidente, Vicepresidente y Secretario.*

*Art. 33.º Duración del cargo.*

*Art. 34.º Competencia.*

*Art. 35.º Funciones.*

*Del Secretario*

*Art. 36.º Nombramiento.*

*Art. 37.º Funciones.*

*Art. 38.º Sustitución.*

*Del Gerente*

*Art. 39.º Nombramiento.*



*Art. 40.º Facultades.*

*Art. 41.º Ingresos de la Junta de Compensación.*

*Art. 42. Gastos de la Junta de Compensación.*

*Art. 43.º Pago de aportaciones.*

*Art. 44.º Actuación.*

#### **TÍTULO IV. Del Régimen Jurídico**

*Art. 45.º Vigencia de los Estatutos.*

*Art. 46.º Ejecutoriedad.*

*Art. 47.º Ejercicio de acciones.*

*Art. 48.º Recursos administrativos.*

*Art. 49.º Responsabilidad de la Junta de Compensación.*

#### **TÍTULO V. De la disolución de la Junta de Compensación**

*Art. 50.º Causas de la disolución.*

*Art. 51.º Liquidación.*

*Art. 52.º Destino del patrimonio común.*

*Art. 53.º De la transformación.*

**DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.-**

**DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.-**

**PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE**  
**COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE**  
**ACTUACIÓN N°1 DEL PLAN PARCIAL DEL**  
**SECTOR ZM-CH 4, CHURRA, MURCIA.**

**TÍTULO I**

**I. Nombre, domicilio, objeto y fines**

***Art. 1.º Denominación.***

1. Con la denominación de «Junta de compensación de la unidad de actuación N°1 del plan parcial del sector ZMCH 4, Churra, Murcia» se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad legal desde su inscripción en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Excmo. Ayuntamiento de Murcia.

2. La Junta de Compensación estará compuesta por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el Polígono o Area de Actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen. También tendrán derecho a formar parte de la Junta de Compensación los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en el Area objeto de la actuación.

Dicha Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en la legislación aplicable, y a lo que se prevé en los presentes Estatutos.

***Art. 2.º Domicilio.***

1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en C/Jacobo de las Leyes, 10 Entlo. C.P. 30.001, Murcia, pudiendo designar otro domicilio a efectos de notificaciones.

2. Este domicilio podrá ser trasladado, por acuerdo de La Asamblea General, a otro lugar, dando cuenta a los Órganos Urbanísticos competentes.

**Art. 3.º Objeto.**

El objeto de la Junta de Compensación consiste en la gestión y ejecución de la urbanización del Sector ZM-CH 4, de Churra, Murcia, del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Murcia, sita en Churra (Murcia) delimitada: al Norte, mediante una parte de la Avenida Catedrático Eusebio Aranda, limita con el núcleo urbano de El Churra; al Sur, con el sistema general GC-D1 (Zona deportiva) y la futura Ronda Este; al Este, con la huerta perimetral de Murcia; y al Oeste, con el sistema general adscrito, GM-CH 4, paralelo a la autovía, prolongación de D. Juan de Borbón y límite con el sector ZM-CH 6.

**Art. 4.º Fines.**

1. Además de los establecidos por la normativa urbanística, serán fines primordiales de la Junta de Compensación que se enuncian a título indicativo que no limitativo, los siguientes:

A) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, y llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, de modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la Legislación urbanística, redactando y dando traslado al Excmo. Ayuntamiento de Murcia del Proyecto de Reparcelación para su tramitación, en conformidad con el art. 182.1 de la Ley 1/2005 del Suelo de la Región de Murcia, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

B) Ceder a la Administración actuante los terrenos que preceptivamente le corresponda.

C) Redactar Proyectos de Urbanización y ejecutar las obras en ellos previstas, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa o mediante concurso o concurso subasta, de conformidad a lo que acuerde La Asamblea General o mediante la

incorporación de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, ejerciendo en todo caso el control de su ejecución.

*D)* Aprobar los Presupuestos para la ejecución de las obras.

*E)* Gestionar el cobro a los miembros de la Junta de las cuotas y derramas que procedan para satisfacer los costos de urbanización y las indemnizaciones y demás gastos que se aprueban de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos.

*F)* Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos de aprovechamiento privado, o los específicamente asignados a la Junta de Compensación para tal finalidad.

*G)* Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.

*H)* Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones y los particulares.

*I)* Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.

*J)* Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación.

*K)* Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación correspondan en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.

*L)* Interesar de los Organismos Urbanísticos competentes la aprobación de los Proyectos de Reparcelación, Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.

*M)* Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

*N)* Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de la Provincia, para el supuesto que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos en los términos establecidos por el artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística.

O) Interesar del órgano urbanístico actuante, la expropiación a favor de la Junta de Compensación de los suelos de los propietarios incluidos o adscritos al ámbito de actuación que no se haya incorporado o adherido a la Junta o los de aquellos que habiéndose incorporado deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones.

P) Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.

Q) Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta, incluido en su caso, la propia Junta, y las cesiones de terrenos obligatorias al órgano urbanístico actuante.

R) Llevar a cabo la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector, e interesar de la Administración la recepción de las mismas.

S) Exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tengan que correr a cargo de los usuarios.

T) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.

2. En el supuesto de tener que instar la expropiación de propietarios del polígono, la expropiación forzosa se realizará por el órgano urbanístico actuante siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación; dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de aquélla que estén interesados en su adjudicación, salvo que el Plenario acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que estime pertinentes.

## **II. Órgano urbanístico tutelar**

### ***Art. 5.º Órgano tutelar.***

La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Murcia y en ejercicio de sus funciones corresponde al mismo: Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación, instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester.

### **III. Objeto**

#### ***Art. 6.º Objeto.***

Constituye el objeto de la Junta de Compensación la actuación por compensación del Sector descrito en el Artículo 3.º de estos Estatutos, y con tal finalidad aportará los terrenos de cesión obligatoria y gratuita según el Plan General de Ordenación Urbana a favor de la Administración actuante y ejecutará la urbanización y, en su caso, la edificación de los terrenos comprendidos en su ámbito, con solidaridad de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

### **IV. Duración**

#### ***Art. 7.º Duración.***

La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el total cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 49 de estos Estatutos.

## **TÍTULO II**

### **Capítulo I**

#### *De los Miembros de la Junta, incorporación, patrimonio, derechos y deberes*

#### ***Art. 8.º Miembros de la Junta de Compensación.***

1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, del P.G.O.U. de Murcia, incorporados a aquella en forma reglamentaria, así como aquellos a los que legalmente se les reconozca tal derecho.

Serán miembros fundadores quienes hubieren presentado a la Administración actuante el Proyecto de Estatutos y Programa de Actuación de la Junta de Compensación.

2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del polígono, en las condiciones que sean aprobadas por el Plenario y estarán representados por una sola persona.

3. Un representante de la Administración actuante.

4. En el supuesto de que alguna de las fincas afectadas pertenezca a menores de edad o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, la propiedad estará representada en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de aquellos.

5. Si alguna de las fincas afectadas perteneciere en nuda propiedad a una persona y cualquier derecho de naturaleza real limitativo sobre la misma a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera; sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que, en su caso, constituya el contenido del mismo.

#### ***Art. 9.º Incorporación tardía.***

1. Serán miembros adheridos los propietarios de terrenos que soliciten la incorporación a la Junta de Compensación durante el periodo de información pública del Proyecto de Estatutos y Programa de Actuación de la Junta de Compensación. En virtud del art. 181.1 a) de la Ley 1/2005 del Suelo de la Región de Murcia, una vez aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento, los someterá a información pública por término de veinte días y los notificará a los propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, en el cual podrán adherirse a la Junta los propietarios no integrados inicialmente en la misma, mediante escrito en el que haga constar expresamente su decisión de incorporarse a la Junta de Compensación y la aceptación del contenido de los Estatutos y Programa de Actuación aprobados inicialmente, debiendo aportar documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

2. Por acuerdo del 65 % de los miembros de la Junta de Compensación adoptado en sesión de La Asamblea General, se podrá admitir la incorporación de propietarios una vez ya formalizada la Escritura Pública de constitución de la Junta de Compensación. En tal caso el nuevo miembro deberá ingresar en la Caja de la Junta de Compensación, y a disposición de la misma, la cantidad que les corresponda con arreglo a los gastos ya realizados y que se obliguen a pagar las previsiones para futuras etapas, en función de las cuotas respectivas.

3. El pago de la cantidad a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser dispensado en caso alguno, debiendo incrementarse con el importe del interés legal de la misma incrementado en 2 puntos, calculado desde la fecha en que han sido devengados los pagos realizados por los demás miembros.

***Art. 10.º Transmisión de la titularidad.***

A) La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los inmuebles incluidos en el ámbito de actuación. En caso de transmitirse la propiedad por actos intervivos o mortis-causa, operará automáticamente la subrogación del adquirente. Subrogación real en todos los derechos y obligaciones del transmitente, de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos y en la legislación autonómica propia y subsidiariamente en el art. 28 del Reglamento de Gestión Urbanística.

B) El transmitente y en su defecto el adquirente, deberán comunicar al Presidente las circunstancias personales del nuevo propietario, así como su domicilio. Mientras no sea cumplido este requisito, la Junta de Compensación sólo reconocerá como miembro al primitivo propietario.

***Art. 11.º Del patrimonio.***

1. Las fincas expropiadas constituyen el patrimonio común inmobiliario de la Junta. Las parcelas resultantes serán asignadas a la Junta quien podrá disponer libremente de las mismas para atender los costes de urbanización y de existir superávit en el momento de su disolución se distribuirán, como todo el patrimonio activo si lo hubiere en la forma prevista en estos estatutos.

En la enajenación de dichas parcelas resultantes ya urbanizadas, se reconoce el derecho de tanteo en favor de los miembros de la Junta a tenor de las determinaciones del Código Civil y de ser varios los interesados se prorrateara en función de los derechos que ostenta cada uno en la Junta de Compensación.

Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de sesenta días, contados a partir de la recepción de la notificación practicada en forma fehaciente.

2. No se incorporarán, ni bajo ningún concepto formarán parte de los bienes de la Junta, los terrenos cedidos por los propietarios para el pago de sus cuotas, por tratarse de una dación para pago. De igual modo no formarán parte del patrimonio de la Junta de Compensación, las cantidades satisfechas para cubrir las derramas o cuotas por los miembros de la Junta de Compensación, para atender el pago de las obras de urbanización o su conservación, no pudiéndose integrar bajo ningún concepto al patrimonio, dada su



vinculación específica, para atender las obligaciones de la Junta con la Administración, y además por cuanto la Junta de Compensación es tan sólo fiduciaria, e instrumento de gestión.

## **Capítulo II**

### *De la Constitución de la Junta de Compensación*

#### ***Art. 12.º Acto de Constitución.***

En virtud del art. 181.1.d) de la Ley 1/2005, del Suelo de la Región de Murcia, una vez publicada la aprobación definitiva de los Estatutos y Programa de Actuación, todos los propietarios del ámbito quedarán vinculados a la actuación en proporción a sus respectivos derechos y obligaciones, incluida la Administración actuante, y obligados a constituir la Junta de Compensación, mediante otorgamiento de Escritura Pública, antes de dos meses desde la publicación.

#### ***Art. 13.º Convocatoria.***

1. Los propietarios promotores de la Junta convocarán a todos los propietarios para dicha constitución. La convocatoria se realizará mediante comunicación fehaciente, remitida, con una antelación de diez días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse y señalándose en ella el objeto de la convocatoria.

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación de que La Asamblea General Constituyente habrá de resolver la constitución de la Junta de Compensación.

#### ***Art. 14.º Constitución.***

La Asamblea General Constituyente quedará válidamente constituida, cuando concurren a ella propietarios que representen, al menos el 60% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos.

#### ***Art. 15.º Adopción de acuerdos La Asamblea General Constituyente.***

1. La Asamblea General Constituyente, acordará la constitución de la Junta de Compensación; designará las personas que han de ocupar los cargos de Presidente,

Vicepresidente y Secretario en la Junta de Compensación; a no ser que hallándose reunidos la totalidad de los propietarios decidan constituirse y adoptar los acuerdos que procedan.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas presentes representadas, computándose en la forma que establece el artículo 17 de los Estatutos, teniendo en caso de empate, el voto del Presidente, calidad dirimente.

***Art. 16.º Acta de Sesión de Constitución.***

1. El Secretario levantará acta La Asamblea General Constituyente en que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, siendo firmada también por el Presidente.

2. En el acta se hará constar:

A) Nombre, apellidos, y domicilios de los propietarios y representantes, con indicación de sus respectivas cuotas y títulos de propiedad.

B) Acuerdos tomados.

C) Constitución de la Junta de Compensación.

3. Del contenido del acta se librará certificación para su incorporación en la Escritura Pública de constitución de la Junta de Compensación la que deberá efectuarse en la forma prevista en la Ley 1/2005 del Suelo de la Región de Murcia.

### **Capítulo III**

#### *De los derechos y obligaciones de los Miembros de la Junta*

***Art. 17.º Cuotas sociales.***

1. La participación de los Miembros de la Junta de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrán definidos por la cuota o porcentaje que sobre el total a cada uno corresponda.

2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad del ámbito a desarrollar. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes representadas, computándose las participaciones en la forma señalada en estos Estatutos, teniendo en caso de empate, el voto del Presidente, calidad dirimente.

3. La propiedad se acreditará por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite éste.

4. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo a lo establecido al efecto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. En el supuesto de no declararse alguna carga, o que las declaraciones no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieren resultar en el momento de la equidistribución serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de la finca de resultado que le correspondan.

6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Reparcelación; no influirá en el coeficiente de participación de los Miembros de la Junta y se satisfarán con cargo al Proyecto de Urbanización.

7. En el supuesto de la incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los Miembros de la Junta, asignándose la cuota correspondiente a la Empresa Urbanizadora incorporada en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del polígono.

***Art. 18.º Terrenos con gravamen real.***

En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo del dominio a otra, corresponderá al propietario la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo.

***Art. 19.º Derechos de los Miembros de la Junta.***

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

A) Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad, y las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por el Plenario, en función de sus aportaciones, y de la cuota de Patrimonio común en su caso sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico y en estos Estatutos.

B) Concurrir personalmente o mediante representante debidamente acreditado, a las reuniones de La Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

C) Participar, como elector o candidato en la designación del Presidente, Vicepresidente y Secretario.

D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 10 de los Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.

E) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

F) Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el artículo 46 de estos Estatutos.

G) Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación.

H) Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere.

I) Presentar proposiciones y sugerencias.

J) Satisfacer las cuotas de urbanización total o parcialmente mediante cesión a la Junta de parte de su terreno o cuota en la proporción establecida a cada miembro, o en aquella otra valoración de tipo general que la Junta pueda acordar por unanimidad.

K) Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Disposiciones legales aplicables.

***Art. 20.º Obligaciones de los Miembros de la Junta.***

1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

B) Facilitar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el artículo 17.3 anterior, y si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas, gravámenes, así como, la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, acompañando los contratos o documentación

existente. En todo caso, la Junta de Compensación, interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.

*C)* Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por el Plenario y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

*D)* Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.

*E)* Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por La Asamblea General, la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.

*F)* Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.

*G)* Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación.

*H)* Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, públicas, etc. resultante del planeamiento urbanístico y en el Proyecto de Reparcelación.

*I)* Designar en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos, verificando dicha designación –en caso de no existir acuerdo entre los interesados– el Presidente, a favor necesariamente de uno de los copropietarios. Pudiendo representar cada copropietario su parte proporcional de su derecho de propiedad.

*J)* Notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración, o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.

*K)* Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.

*L)* Los demás que se deriven de los Estatutos, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.

2. El incumplimiento de deberes con el alcance definido en las Bases adjuntas, legítima a la Junta para promover la expropiación.

### **TÍTULO III**

#### **De los Órganos de Gobierno**

##### ***Art. 21.º Órgano de Gobierno y Administración.***

El Gobierno se efectuará por la Asamblea General. La Junta de Delegados o Comisión Gestora y por el Presidente.

### **Capítulo I**

#### *La Asamblea General*

##### ***Art. 22.º Naturaleza.***

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación al que corresponden las facultades de gobierno y dirección con carácter soberano, y está compuesto por todos los Miembros de la Junta, y el representante de la Administración actuante, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados al cumplimiento de sus acuerdos todos los miembros, incluidos los disidentes y los ausentes, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercitar.

##### ***Art. 23.º Clases de Asambleas.***

Las Asambleas podrán ser ordinarias y extraordinarias.

##### ***Art. 24.º La Asamblea General Ordinaria.***

1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá como mínimo una vez al año, dentro del primer trimestre en el día, lugar y hora que determine el Presidente, a fin de aprobar la gestión en común y, en su caso la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo.

##### ***Art. 25.º La Asamblea General Extraordinaria.***

1. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando lo estime oportuno el Presidente, o cuando lo soliciten por escrito los Miembros de la Junta que representen al menos el 25% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar. En este último supuesto La Asamblea General deberá celebrarse dentro de los siguientes 30 días naturales desde la presentación de la solicitud en la Secretaría de la Junta de Compensación. Si el Presidente no la convocara en el plazo señalado, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento para que éste la curse. Al igual, el Ayuntamiento, de oficio y por motivos suficientemente justificados, podrá convocar la Asamblea General Extraordinaria.

2. Serán atribuciones de La Asamblea General:

A) Aprobación de la memoria de actuación.

B) Aprobación de las cuentas y balances del ejercicio anterior.

C) Aprobación del Programa de actuación del ejercicio siguiente.

D) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior.

E) La imposición de las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste.

F) Disponer el cese del Presidente o Secretario, y el nombramiento de quienes hubieran de sustituirles, hasta la inmediata renovación reglamentaria.

G) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.

H) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

I) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.

J) Resolver la incorporación de Empresas Urbanizadoras.

K) Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.

L) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el Título V de estos Estatutos.

M) Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta.

N) Acordar la retribución en su caso, del Presidente o Secretario.

O) Encomendar y aprobar el Proyecto de Reparcelación y por ende la reparcelación, el de urbanización y tramitar su aprobación administrativa.

P) Cuantas tareas sean precisas para la gestión común.

4. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo lo dispuesto en el artículo 28.4.

#### ***Art. 26.º Derecho de Asistencia.***

Podrán asistir a las sesiones La Asamblea General las personas físicas, los representantes de las personas jurídicas en quienes concurra la calidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante de la Administración.

Igualmente podrán asistir para aspectos informativos que puedan interesar, los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente el Presidente de la Junta quienes, en tal caso, intervendrán con voz pero sin voto.

#### ***Art. 27.º Convocatoria.***

1. Las reuniones de La Asamblea General, Ordinario o Extraordinario, serán convocadas por el Presidente o el Secretario de la Junta de Compensación mediante comunicación fehaciente a los miembros de la misma, con antelación cuanto menos a diez días naturales a la fecha en que hayan de celebrarse.

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de La Asamblea General.

3. La convocatoria de La Asamblea General Ordinaria expresará el lugar en que estará a disposición de los Miembros de la Junta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

#### ***Art. 28.º Constitución.***

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella por sí o por representación, miembros de la Junta de



Compensación, que representen al menos el 75% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos.

2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida La Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquier que sea el número de los asistentes.

3. Los Miembros de la Junta podrán designar, por escrito con su N.I.F. firmado y para cada reunión, a otras personas que les representen en La Asamblea General.

4. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los Miembros de la Junta, y el representante de la Administración y por unanimidad acuerdan celebrar La Asamblea General, quedará ésta válidamente constituido sin necesidad de previa convocatoria.

#### ***Art. 29.º Régimen de sesiones.***

1. El Presidente, o en su ausencia el Vicepresidente, presidirá La Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación si procediere.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas, a no ser que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos un quórum específico, en cuyo caso se regularán por éste. Las participaciones se computarán en la forma señalada por el artículo 17 de estos Estatutos. En caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

3. Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, designación y cese del Presidente y Secretario, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas, formalización de operaciones de crédito o emisión de títulos de deuda y la aprobación por la Junta del Proyecto de Reparcelación para su tramitación por el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en conformidad con el art. 182.1 de la Ley 1/2005, del Suelo de la Región de Murcia, requerirán en todo caso el voto favorable de las dos terceras partes del total de cuotas de participación.

4. Los acuerdos La Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales pertinentes.

***Art. 30.º Reajuste de cuotas.***

Si a consecuencia de la incorporación de Empresas Urbanizadoras, o por virtud de aportaciones en terrenos o expropiaciones que hayan tenido que efectuarse, o después de practicada la compensación y como resultado de las compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por La Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan, previo acuerdo aprobatorio del Órgano Urbanístico de control a que se refiere el artículo 5 de estos Estatutos, a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los Miembros de la Junta de la Junta de Compensación.

***Art. 31.º Actas y Certificaciones.***

1. De cada reunión de La Asamblea General se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión y en la que se hará constar, clara y suficientemente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, comunicándola a los miembros de la Junta.

2. Dichas actas figurarán en el libro correspondiente o en folios numerados correlativamente o con medios informáticos constatables, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación y dos Miembros de la Junta asistentes a la propia Asamblea.

3. A requerimiento de los Miembros de la Junta o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

## **Capítulo II**

### *Del Presidente, del Vicepresidente, del Secretario y del Gerente*

***Art. 32.º Presidente, Vicepresidente y Secretario.***

El Presidente y Vicepresidente serán designados por La Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, pudiendo ejercer sus cargos mediante representante. El Secretario podrá ser persona que tenga acreditada competencia en materia jurídica en cuyo caso puede ser retribuido.

***Art. 33.º Duración del cargo.***

1. El nombramiento del Presidente Vicepresidente y Secretario, tendrá una duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido de su cargo en cualquier momento por acuerdo de la propia Asamblea.

2. En caso de fallecimiento o renuncia del Presidente, Vicepresidente o Secretario, La Asamblea General podrá designar a quienes hayan de sustituirlos hasta la renovación inmediata de la composición de aquél.

3. Si La Asamblea General acordase el cese de uno u otro representante, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona, o personas que hubieren de sustituirlos hasta la renovación inmediata del mismo.

***Art. 34.º Competencia.***

Son los responsables de la ejecución de los acuerdos de La Asamblea General, y como tales le corresponde al Presidente las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, debiendo, en aquellos casos que la urgencia obligase a adoptar una resolución previa a la celebración La Asamblea General someter al conocimiento y ratificación de la misma dichos asuntos.

***Art. 35.º Funciones.***

1. Serán funciones del Presidente.

A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de La Asamblea General, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.

B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a favor de abogados y procuradores para el ejercicio de dicha representación judicial y extrajudicial.

C) Autorizar las Actas de La Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

D) En la forma que La Asamblea General determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes, y de ahorro en toda clase de Bancos o instituciones de Crédito y de Ahorro, disponer de esas cuentas, si bien para ello precisará la concurrencia de otra firma de uno de dos miembros que designe la Junta de Compensación a tal efecto, conjuntamente con la suya, firmar la correspondencia, recibos y resguardos, librar, endosar y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de acepta-

ción o de pago de letras de cambio, y en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas, por la actividad de la Junta de Compensación.

*E)* Ejercer y hacer cumplir los acuerdos de La Asamblea General.

*F)* Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por La Asamblea General y específicamente, tendrá las siguientes funciones:

*a)* Administrar los fondos de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas al Pleno.

*b)* Ejecutar los acuerdos de La Asamblea General.

*c)* Proponer al Pleno el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida de lo correspondiente.

*d)* Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.

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

*f)* Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.

*g)* Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, banco de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.

*h)* Proponer al Pleno las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.

*i)* Nombrar y separar a un Gerente y/o al resto del personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.

*j)* Fijar las cantidades a que se refiere el artículo 20.1. E, de estos Estatutos, para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacer, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.

k) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquéllos.

l) Proponer al Pleno el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los Miembros de la Junta dicho cambio, mediante carta certificada.

m) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.

n) Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los Miembros de la Junta morosos.

2. El Vicepresidente ejercerá las mismas funciones que el presidente en los casos de vacante, en ausencia o enfermedad de éste. Y será coadyuvante en el ejercicio de las funciones del presidente.

#### *Del Secretario*

##### ***Art. 36.º Nombramiento.***

El Secretario será designado por La Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración indefinida, pudiendo ser removido de su cargo por acuerdo de la Asamblea General. No será preciso que sea socio, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto.

##### ***Art. 37.º Funciones.***

Serán funciones del Secretario:

A) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de La Asamblea General.

B) Levantar acta de las sesiones de La Asamblea General con el visto bueno del Presidente, transcribiéndola en el libro de Actas correspondiente.

C) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

D) Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico-administrativas que le fueran encomendadas por La Asamblea General.

E) Llevar un Libro-Registro en el que se relacionarán todos los Miembros de la Junta integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres,

apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

F) Notificar a los miembros de la Junta los acuerdos de La Asamblea General, cuando por su naturaleza o entidad proceda.

G) Ejercitar las acciones correspondientes para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros que hayan sido declarados formalmente incursos en mora, instando la vía de apremio y, en su caso, la expropiación.

**Art. 38.º *Sustitución.***

El cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por la persona que La Asamblea General designe, pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

*Del Gerente*

**Art. 39.º *Nombramiento.***

1. El nombramiento del Gerente se efectuará por la Asamblea General.

2. Su duración será indefinida, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento, con las mismas formalidades exigidas para dicho nombramiento.

**Art. 40.º *Facultades.***

A) Asistir con voz pero sin voto a las sesiones de la Asamblea General.

B) Representar a la Junta de Compensación a efectos meramente administrativos.

C) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.

D) Las funciones ejecutivas que expresamente se le asignen.

**TÍTULO IV**

**Del Régimen Económico**

**Art. 41.º *Ingresos de la Junta de Compensación.***

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

A) Las aportaciones iniciales de los Miembros de la Junta.

B) Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por los Miembros de la Junta con carácter ordinario o extraordinario.

C) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.

D) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.

E) Las rentas y los productos de su patrimonio.

F) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de los fines urbanísticos.

***Art. 42. Gastos de la Junta de Compensación.***

Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

A) Los de desarrollo de la actuación urbanística.

B) Ejecución y financiación de las obras de urbanización, así como de las que acuerden los Órganos de Gobierno y Administración.

C) El coste de redacción y tramitación del Programa de Actuación, Estatutos y Proyecto de Reparcelación, así como el abono de honorarios de gestión profesionales, y administrativos.

D) Justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.

E) Indemnizaciones que deban satisfacerse por abuso de derechos que deban extinguirse con cargo al Proyecto de Urbanización.

F) Remuneraciones o dietas del Presidente y Secretario en la cuantía que acuerde la Asamblea.

G) Cuantas vengán exigidas por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

***Art. 43.º Pago de aportaciones.***

1. El Presidente, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados por la Junta, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por La Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 17 de estos Estatutos, o a sus

modificaciones ulteriores, y sustituible en la cesión de terrenos en la forma y condiciones fijadas en estos Estatutos.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los Miembros de la Junta se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo de La Asamblea General, acordando el pago y transcurrido dicho plazo, el juntero que no haya ingresado podrá ser sancionado, mediante acuerdo La Asamblea General, con un recargo del diez por ciento de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de un mes a contar del requerimiento de pago que por La Asamblea General se le practique.

4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la Junta de Compensación a través del Secretario, procederá contra el socio moroso por vía de apremio sobre la finca afectada, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento, o utilizando el derecho de expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el juntero moroso queda en suspenso del derecho de voto, a no ser que hubiese impugnado judicialmente las cuentas o a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

#### ***Art. 44.º Actuación.***

La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad, y eficacia, mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostente cargos sociales, en cuyo supuesto, el Presidente acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por La Asamblea General.

## **TÍTULO V**

### **Del Régimen Jurídico**

#### ***Art. 45.º Vigencia de los Estatutos.***

1. Los presentes estatutos una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras serán vinculantes para la Administración, y los miembros de la Junta de Compensación.



2. Cualquier modificación de los Estatutos que por La Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 25.2. D. requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

***Art. 46.º Ejecutoriedad.***

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos.

***Art. 47.º Ejercicio de acciones.***

1. Para el ejercicio por los Miembros de la Junta de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo 48 de estos Estatutos.

2. Los Miembros de la Junta no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando ésta ejerce sus facultades de disposición fiduciaria, u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

***Art. 48.º Recursos.***

1. Los actos y acuerdos de los órganos de la entidad serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos. Ello sin perjuicio de los recursos y acciones legales que a continuación se indican.

2. Los acuerdos adoptados por la Junta de Delegados, que no hayan sido sometidos a La Asamblea General o ratificados por esta, podrán ser impugnados por los socios de la Junta de Compensación ante la Asamblea General, dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación de aquellos, debiendo resolver la Asamblea General en el término de tres meses a partir de la formulación del recurso. En el supuesto de no adoptarse acuerdo por la Asamblea General en el plazo indicado, se entenderá desestimado el recurso por silencio negativo.

3. Contra los acuerdos, expresos o tácitos de la Asamblea General, podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Murcia, dentro del plazo de cinco días hábiles a la adopción del acuerdo por los socios presentes a la Asamblea, y dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo por los socios ausentes a la misma, conforme a lo dispuesto en los artículos 181 y 182 de la Ley 1/2005, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, y 29 del Reglamento de Gestión Urbanística o del transcurso del plazo señalado en el apartado anterior para la desestimación presunta.

4. Serán requisitos para la formulación del recurso de alzada al que se refiere el párrafo tercero anterior:

- a) Haber votado el socio recurrente contra el acuerdo que se impugne, en el supuesto de haber concurrido, por si o por representación, a la sesión de la Asamblea General en la que se hubiere adoptado el acuerdo.
- b) No hallarse en suspenso en el ejercicio de sus derechos como socio de la Junta de Compensación.

5. El Ayuntamiento concederá trámites de audiencia a la Junta de Compensación y, a solicitud de esta o del recurrente, recibirá el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo, debiendo resolver dentro de los tres meses siguientes a la formulación del recurso.

6. La interposición del recurso no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos.

#### ***Art. 49.º Responsabilidad de la Junta de Compensación.***

La Junta de Compensación será directamente responsable de la Urbanización completa del Polígono frente a los Órganos Urbanísticos.

El patrimonio del miembro de la Junta, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y en consecuencia, los Miembros de la Junta responden de las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado al coeficiente que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto de patrimonio de cada uno de los miembros.

## **TÍTULO VI**

### **De la disolución de la Junta de Compensación**

#### ***Art. 50.º Causas de la disolución.***

1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:
  - A) Por orden judicial o prescripción legal.
  - B) Cumplimiento del objeto por el cual fue creada.

C) Acuerdo de La Asamblea General, una vez cumplidos sus fines, adoptado por el voto favorable de los socios que representen dos terceras partes del total de cuotas de participación de la Junta de Compensación.

D) Transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose voto de la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico actuante.

E) Resolución firme de la Administración sustituyendo el Sistema de Compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

#### ***Art. 51.º Liquidación.***

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

#### ***Art. 52.º Destino del patrimonio común.***

El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Junta de Compensación.

#### ***Art. 53.º De la transformación.***

En los supuestos B y C del art 50 de estos Estatutos, la Junta de Compensación podrá acordar transformarse en Entidad Urbanística de Conservación. A tal fin La Asamblea General aprobará los Estatutos de la nueva Entidad Urbanística, y su legalización.

#### ***DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.-***

1.- Dentro del plazo establecido en el requerimiento que, en su caso, practique el Excmo. Ayuntamiento de Murcia a los promotores de la actuación y, en su defecto, dentro de los dos meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Programa de Actuación, se procederá al otorgamiento de la Escritura Pública de constitución, todo ello con arreglo a lo dispuesto en el art. 181.1.d) de la Ley 1/2005, del Suelo de la Región de Murcia y 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- Los promotores de la actuación designarán notario autorizante, lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública; y lo notificarán fehacientemente a los demás

socios, con una antelación de diez días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

3.- Los propietarios que no concurran al otorgamiento de la Escritura podrán otorgar Escrituras de adhesión dentro del plazo que al efecto señale la Administración actuante, de conformidad con el art. 181.1.e) de la Ley 1/2005, del Suelo de la Región de Murcia.

4.- Una copia autorizada de la escritura de constitución y de las de adhesión, en su caso, se presentará en el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, quién adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de treinta días siguientes.

5.- Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Murcia elevará el acuerdo, junto con copia autorizada de la Escritura o Escrituras, a la Comisión de Urbanismo de Murcia, para su inscripción en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras; archivándose en éste un ejemplar de los Estatutos de la Junta de Compensación, autorizado por funcionario competente.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.-

En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la Ley 1/2005, del suelo de la Región de Murcia, Reglamento de Gestión Urbanística y disposiciones concordantes o supletorias, y en su defecto en la Ley de Sociedades Anónimas.

**ANEXO 1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES APROXIMADAS**

| <b>TITULAR</b>                        | <b>SUPERFICIE</b>               | <b>% PARTICIPACIÓN</b> |
|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>ARTEMUR S.L.</b>                   | <b>43.333,70 m<sup>2</sup>.</b> | <b>52,06 %</b>         |
| <b>Francisco Javier Oñate y Otros</b> | <b>5.968,16 m<sup>2</sup>.</b>  | <b>7,17 %</b>          |
| <b>Concepción Flores Clavel</b>       | <b>6.659,04 m<sup>2</sup>.</b>  | <b>8,80 %</b>          |
| <b>TROFU S.A.</b>                     | <b>3.795,65 m<sup>2</sup>.</b>  | <b>4,56 %</b>          |
| <b>FRANCISCO CLAVEL S.A.</b>          | <b>3.495,99 m<sup>2</sup>.</b>  | <b>4,20 %</b>          |
| <b>OTROS S.L.</b>                     | <b>19.311,21 m<sup>2</sup>.</b> | <b>20,41 %</b>         |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>83.238 m<sup>2</sup>.</b>    | <b>100 %</b>           |