

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....24 MAYO 2023.....
Logroño,.....
El Secretario General,

22/05/2023
RE. 27 330



ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN de la Unidad de Ejecución UE N7.10 RÍO SAN MIGUEL DE LOGROÑO.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

Art. 1. Denominación.

La entidad urbanística se denominará JUNTA DE COMPENSACIÓN de la Unidad de Ejecución UE N7.10 RÍO SAN MIGUEL DE LOGROÑO.

Art. 2. Naturaleza.

La Junta de Compensación, como Entidad urbanística colaboradora, tendrá naturaleza jurídico-administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

Art. 3. Constitución de la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación funcionará "en constitución" desde su creación, en virtud de la adhesión de los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación que la promueven, hasta la adquisición de personalidad jurídica en los términos previstos en el Artículo 163 RGU. En virtud de los presentes Estatutos y de su aceptación por los propietarios adheridos, los actos, negocios, derechos y obligaciones asumidos por la entidad en constitución en orden a su perfección y desarrollo de la Unidad de Ejecución, corresponderán a la Junta de Compensación una vez constituida

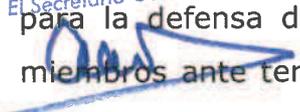
y en particular, los relativos a los costes derivados del proceso de constitución de la entidad, ordenación y gestión del ámbito de actuación.

Art. 4. Objeto y fines.

1. La Entidad tendrá por objeto, además de la defensa de los intereses comunes de los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, la gestión y urbanización, a través del sistema de actuación por "compensación", del referido ámbito de actuación determinado en el art. 7, y con tal finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre los asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar la unidad de ejecución, así como efectuar las cesiones al municipio de terrenos previstas legalmente y del aprovechamiento urbanístico, ya urbanizado, que en su caso resulte de cesión obligatoria, por exceder del aprovechamiento subjetivo de los propietarios del suelo.
2. Le corresponde el impulso del desarrollo urbanístico del ámbito con todo lo que comprende y, en particular, sin ánimo de exhaustividad, la ejecución material de las obras de urbanización de manera directa o contratándola a terceros, el depósito del Proyecto Compensación en el Registro de la Propiedad, solicitar la expropiación en beneficio de la Junta de Compensación, instar la vía de apremio, solicitar y gestionar los beneficios fiscales de cualquier clase que establezca la legislación vigente y, en general, el ejercicio de cuantos derechos y acciones le correspondan.
3. A tales efectos podrá contratar la redacción de instrumentos de planeamiento, proyectos de urbanización, ejecutar las obras, contratarlas, ejercer, en calidad de beneficiaria, la expropiación forzosa de terrenos en los supuestos previstos en la legislación urbanística y en particular en los artículos 168.2 y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística y cuantas actividades sean

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**24 Mayo 2023**..... Logroño,.....

El Secretario General,

precisas a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora, para la defensa de los intereses comunes de la entidad y de sus miembros ante terceros y ante la Administración y los Tribunales, y para el cumplimiento de los objetivos previstos en la legislación urbanística, incluso la edificación de solares resultantes si así se acordase por unanimidad de los asociados.

4. Ejercicio de la gestión y defensa de los intereses comunes de sus miembros, ante cualesquiera administraciones públicas y frente a particulares, en el cual corresponderá su representación, tanto en vía administrativa como jurisdiccional y extrajudicial al Presidente de la entidad, en cuyo ejercicio está facultado para otorgar los correspondientes poderes para pleitos.

Art. 5. Capacidad.

1. La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica para el cumplimiento de sus fines, con el alcance y en los términos previstos en la legislación urbanística y en los presentes Estatutos.
2. La Entidad podrá adquirir, poseer, enajenar y gravar bienes de su patrimonio, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando en este caso como entidad beneficiaria de la expropiación.
3. La incorporación de los propietarios a la Entidad no determina la transmisión a la misma del dominio de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común, pero la totalidad de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación quedarán - a excepción de aquellos cuyos propietarios soliciten la expropiación - de conformidad con los Artículos 141 LOTUR y 168 y 169 RGU directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, de lo que se practicará anotación marginal en el registro de la propiedad. En virtud de ello, los propietarios de suelo incluido en la Unidad de Ejecución estarán obligados a otorgar los actos, contratos o negocios jurídicos necesarios

para constituir sobre las fincas aportadas fianza u otra garantía del cumplimiento de las obligaciones exigidas por la Administración urbanística actuante.

Art. 6. Órgano urbanístico bajo cuyo control actúa.

1. La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Logroño, el cual, como administración urbanística actuante controlará y fiscalizará su gestión dentro del ámbito de sus competencias y de estos Estatutos.
2. En ejercicio de esta función de control de la actuación de la Entidad, corresponde al Ayuntamiento:
 - a) Aprobar los Estatutos y las Bases de Actuación.
 - b) Aprobar el correspondiente proyecto de compensación conforme a lo establecido en las Bases de Actuación.
 - c) Designar un representante en el órgano rector de la Junta de Compensación.
 - d) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
 - e) El ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, en los supuestos legalmente previstos.
 - f) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por cualquiera de sus miembros, a solicitud de la Junta de Compensación.

- g) Resolver los recursos contra acuerdos de la Junta de Compensación que impliquen el ejercicio de potestades públicas atribuidas por la normativa urbanística.
- h) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y del Planeamiento urbanísticos aplicables.

Art. 7. *Ámbito de actuación.*

Coincide con el de la Unidad de Ejecución UE N7.10 RÍO SAN MIGUEL DE LOGROÑO, abarcando la totalidad del PERI nº 41 RÍO SAN MIGUEL del PGM de Logroño.

Art. 8. *Duración.*

La Entidad tendrá una duración indefinida, desde su constitución, hasta el cumplimiento total del objeto social, salvo que se produjera su disolución en los casos y con los requisitos y efectos previstos en estos Estatutos.

Art. 9. *Domicilio.*

Radificará en Logroño, Gran Vía del Rey Juan Carlos I Nº 45 Entreplanta 4.

CAPÍTULO II. Miembros

Art. 10. *Propietarios Asociados.*

1. Formarán parte de la Junta de Compensación:

- a) Los propietarios de bienes y derechos incluidos en el ámbito de actuación que, aceptando los presentes Estatutos concurrieron al acto fundacional de la entidad en constitución y los que se adhieran al mismo sucesivamente o una vez constituida.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....

24 MAYO 2023

Logroño,.....

El Secretario General,



- b) Quienes sobrevenidamente puedan resultar propietarios de los citados terrenos como consecuencia de su trasmisión por miembros de la Junta.
- c) La empresa urbanizadora que, resultando seleccionada para la ejecución de las obras, pactara total o parcialmente el pago del precio del contrato mediante la adjudicación de parcelas resultantes.

2. Los propietarios que no se hubieran adherido a la Junta de compensación anteriormente, quedarán por ministerio de la Ley incorporados a la misma con la aprobación definitiva de los presentes Estatutos, sin perjuicio de separarse de la misma en los siguientes términos previstos en el Artículo 137 LOTUR 5/2006:

1. El acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos implica la incorporación automática de todos los propietarios al sistema de compensación, quedando vinculados en lo sucesivo por los Acuerdos de la Junta de Compensación y de la Administración actuante.

2. Sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, los propietarios incorporados a la Junta de Compensación que no deseen participar en el sistema, podrán dirigirse a la Administración actuante antes de la fecha en que se apruebe el Proyecto de Compensación, solicitando la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, de la que quedarán excluidos desde el mismo día de la presentación de la solicitud sin que ello implique la paralización del sistema.

3. En este supuesto, la Administración actuante deberá iniciar el ejercicio de su potestad expropiatoria por el procedimiento de urgencia en el plazo máximo de tres meses.

Los derechos y obligaciones correspondientes a las fincas expropiadas se adjudicarán a la Junta de Compensación, que ostentará la condición de beneficiario.

3.- Los propietarios no adheridos previamente, entregarán, en el plazo de 10 días desde la notificación de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, declarando las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, nombres y domicilio de los titulares de los derechos reales, de arrendamiento o de otra índole que pudieran existir sobre las

mismas, así como – en su caso – la pendencia judicial de controversia alguna sobre unas u otros.

4. La cuota de participación de cada uno de los propietarios del ámbito de actuación en los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento será fijada en proporción a la superficie de las fincas aportadas con derecho a aprovechamiento lucrativo, cuya titularidad se acreditará por medio de certificación registral o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición, y a falta de ambos, por declaración jurada del propietario en la que se haga constar su superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada, un plano de los terrenos, con su levantamiento topográfico y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario.

5. Tanto los asociados fundadores como los adheridos a la Junta tendrán las mismas obligaciones y derechos. En especial será necesario que, además de dar cumplimiento a las obligaciones del apartado 3º de este artículo, abonen a la Junta, el importe que resulte de aplicar la proporcionalidad de cuotas a las cantidades aportadas hasta el momento de su incorporación por los fundadores y previamente adheridos, más el interés legal que se devengue después de transcurrido 1 mes desde la notificación de la constitución de la Junta de Compensación.

Art. 11. Derechos.

1. Los miembros de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos:

- a) Participar, en las reuniones de la Asamblea general, con voz en igualdad de derechos y con voto proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....24 MAYO 2023.....
Logroño,.....
El Secretario General,



- b) Elegir a los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad, y ser elegibles para ellos.
 - c) Presentar proposiciones y sugerencias.
 - d) Participar en los beneficios que se obtuvieren por la entidad como resultado de su gestión urbanística en proporción a su cuota de participación y siempre que hubieran contribuido en la misma medida a sus gastos.
 - e) Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.
 - f) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.
 - g) Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.
2. Las personas físicas o jurídicas cotitulares del dominio de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución, podrán ejercer individualmente - en proporción a su participación - los derechos que resulten jurídica y materialmente ejercitables por cuotas. La misma regla se aplicará al cumplimiento de sus obligaciones.
- Para el resto de situaciones, habrán de atribuir, en documento fehaciente, a una sola de ellas, la representación de los cotitulares, con facultades suficientes para el ejercicio de las de asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones derivan de su condición.
3. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

4. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación – en los términos previstos por estos Estatutos - por quienes ostenten la representación legal de los mismos y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil, conforme a la legislación administrativa y urbanística aplicable.

Art. 12. Obligaciones.

1. Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanístico vigentes y de los acuerdos adoptados por la administración actuante y los órganos de gobierno y administración de la Junta, los asociados vendrán obligados a:
 - a) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las garantías y cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación, del planeamiento urbanístico y de los acuerdos de la administración actuante, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por ésta.
 - b) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de constitución y gestión de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por la Asamblea la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.
 - c) Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan en concepto de gastos de urbanización.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día..... 24 MAYO 2023

Logroño,.....

El Secretario General



- d) Incorporar, a los efectos previstos en el Artículo 27 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, en los eventuales títulos traslativos de los terrenos de su propiedad, los compromisos relativos al desarrollo del ámbito de actuación que pudieran estar pendientes a la fecha de la enajenación, así como la obligación del adquirente de subrogarse en su posición a todos los efectos respecto de la entidad. Su omisión dará lugar a la indemnización de los daños y perjuicios que cause a la Junta de Compensación y a sus miembros. Para la determinación del derecho a la indemnización y la cuantificación de su importe, se estará al régimen legal de la responsabilidad extracontractual (Artículo 1902 y concordantes del Código Civil), debiendo ser, en todo caso, equivalente al daño o perjuicio producido.
 - e) Comunicar a la Junta, en el plazo de 10 días desde su perfección, la transmisión de terrenos en el ámbito de la unidad de ejecución.
 - f) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
 - g) Comunicar a la Junta de Compensación el domicilio o lugar a efecto de notificaciones y los cambios del mismo.
 - h) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables, guardando la debida proporción entre la obligación y la cuota de participación.
2. El incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas a cualquier propietario por la legislación y planeamiento urbanísticos y por los presentes Estatutos y Acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación, legitima a la Junta para instar, al amparo del artículo 142 LOTUR 5/2006, de la Administración Urbanística actuante la exacción por la vía de apremio de las cantidades adeudadas y para

expropiar los derechos de los incumplidores en favor de la Junta, en los términos previstos en la legislación vigente.

Art. 13. Transmisiones.

Los miembros de la Entidad urbanística podrán enajenar sus terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará, en el plazo de 10 días desde su perfección, en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a efectos de su necesaria constancia.
- b) El adquirente, por cualquier título, quedará, frente a la Junta, subrogado en los derechos y en todas las obligaciones y compromisos pendientes asumidos por el transmitente.

CAPÍTULO III. Órganos de la Entidad

Art. 14. Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación actuará a través de los siguientes órganos cuyos nombramientos – en el caso de los unipersonales - tendrán una duración de 5 años, sin perjuicio de su reelección:

- a) La Asamblea General.
- b) El Presidente/a
- c) El Gestor-Secretario/a.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 24 MAYO 2023..... Logroño,.....

El Secretario General,



Art. 15. Asamblea General.

1. Tendrá tantos miembros como personas físicas o jurídicas tengan la condición de asociados, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 11.2 sobre la obligación de representación única en el caso de copropiedad.
2. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que legalmente procedan.

Art. 16. Reuniones.

1. La Asamblea General celebrará una reunión ordinaria anual y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente/a, o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el diez por ciento (10 %) de las cuotas de participación definidas en las Bases de Actuación, en cuyo caso el Presidente/a deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada, dentro de los diez días siguientes a la solicitud, sin que, en este caso, la reunión pueda fijarse y celebrarse antes de quince días desde su convocatoria. Si no lo hiciere, los solicitantes podrán solicitar del Ayuntamiento la convocatoria, previa acreditación de la legitimación de cuotas exigible.
2. Entre los asuntos a incluir en el Orden del Día de la convocatoria de la sesión ordinaria anual, que se celebrará en el primer trimestre del año, estará la aprobación del presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio y las aportaciones a satisfacer durante el mismo, así como la memoria y las cuentas del ejercicio anterior.
3. Junto a los anteriores asuntos de debate obligatorio para la reunión ordinaria anual, en éstas y en las extraordinarias se tratarán cuantos asuntos el Presidente/a incluya en el Orden del Día de la Convocatoria. Sin perjuicio de su debate, la Asamblea general no podrá adoptar acuerdos sobre asuntos no incluidos en el Orden del Día de la

convocatoria, salvo que la misma lo acuerde por razones de urgencia con el voto a favor del 10 % de las cuotas de participación.

4. Todas las reuniones se celebrarán en el Domicilio Social, sin perjuicio de la posibilidad de celebrarse telemáticamente (Artículo 21.7).
5. Hasta la aprobación del presupuesto económico de un determinado ejercicio, quedará prorrogado automáticamente el del ejercicio anterior.

Art. 17. Atribuciones.

Corresponden a la Asamblea las facultades siguientes:

- a) Aprobación del presupuesto anual de gastos e inversiones.
- b) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Compensación, conforme a las Bases de Actuación, y sin perjuicio de la aprobación del órgano urbanístico competente.
- c) Aprobación del Proyecto de Urbanización.
- d) Aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas.
- e) Propuesta de disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- f) Actuar como Órgano de Gobierno de la Entidad.
- g) La aprobación de presupuestos extraordinarios para asuntos no previstos en el Presupuesto anual ordinario.
- h) La Propuesta de modificación de los presentes Estatutos.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 24 MAYO 2023 en Logroño,.....

El Secretario General,



- i) Autorizar la disposición, mediante su enajenación, de los terrenos que hubiesen sido reservados, en su caso, para financiar con su importe los gastos de urbanización, así como concertar préstamos con garantía hipotecaria de los terrenos aportados a la Junta de Compensación para financiar las obras de urbanización.
- j) Contratar las obras de urbanización con la empresa o empresas que se determinen.
- k) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras cuya retribución por la ejecución de las obras, se realizaría mediante la adjudicación de terrenos resultantes de la urbanización, acuerdo que exigiría el voto a favor del 50% de las cuotas y que la valoración de los terrenos a entregar como contraprestación se realice de acuerdo a un cuadro de equivalencias – con arreglo a su valor - que se habrá de aprobar en el momento de adopción del acuerdo de la incorporación.
- l) Resolver los recursos de carácter interno interpuestos por los miembros de la Junta contra acuerdos del Presidente/a y de la propia Asamblea.
- m) Determinar las aportaciones que deban exigirse a los miembros de la Junta de Compensación.
- n) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos, tanto civiles como mercantiles y Administrativos, sin perjuicio de las competencias que la Ley o los presentes Estatutos reserven expresamente a la Asamblea.
- o) Fijación de las cuotas de participación de los socios, sin perjuicio de su determinación definitiva en el Proyecto de Compensación.
- p) Contratar los servicios profesionales necesarios para el cumplimiento de los fines sociales.

- q) Solicitar a entidades financieras, créditos para realizar las obras de urbanización y/o Avales, para garantizar las obligaciones de la junta de compensación y en particular los previstos en los Artículos 46 y 139 del Reglamento de Planeamiento, en ambos casos con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.
- r) Cualesquiera otros asuntos que la legislación vigente le atribuya con carácter imperativo.

Art. 18. Nombramientos

1. En la sesión constitutiva de la Entidad, la Asamblea nombrará a un Presidente/a y al Gestor-Secretario/a.
2. La Administración actuante designará en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de los Presentes Estatutos y de las Bases de Actuación, su representante en la Asamblea (órgano de Gobierno de la Entidad).
3. En caso de que el Presidente/a o Secretario/a renunciara, falleciera, fuera incapacitado/a para el ejercicio del cargo o perdiera la cualidad de asociado la persona física titular del cargo o la persona jurídica en cuya representación se ostente, será objeto de sustitución, por acuerdo de la Asamblea. Ambos podrán ser suplidos por quienes designen fehacientemente.
4. Las personas físicas que actúan en representación de personas jurídicas como miembros de los órganos colegiados podrán ser suplidos o sustituidos libremente por éstas.

Este documento que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 24 MAYO 2023

Logroño,.....
El Secretario General,



Art. 19. Presidente/a de la Junta de Compensación.

1. Como órgano de Gestión, Administración y Representación de la Junta de Compensación, le corresponden las siguientes atribuciones, todas ellas delegables en el Gestor-Secretario/a:
 - a. Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad y dirimir los empates con voto de calidad.
 - b. Ejercer la representación institucional de la Entidad.
 - c. Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial. A modo enunciativo, le corresponden las siguientes facultades y todo cuanto con ellas esté relacionado, ampliamente y sin limitación alguna: Comparecer ante particulares, Administraciones Públicas y órganos jurisdiccionales y ante ellos iniciar, continuar, y seguir toda clase de procedimientos, sin limitación alguna, así como interponer recursos administrativos y jurisdiccionales, transigir y desistir.
 - d. Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las Leyes y a estos Estatutos.
 - e. Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General.
 - f. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
 - g. Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.

- h. Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico, que serán sometidas a la Asamblea general.
- i. Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sea su causa jurídica.
- j. Ejercer las actuaciones bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad, abriendo, continuando y cancelando en nombre de la entidad cuentas corrientes, de ahorro y crédito, fijando las condiciones de los depósitos y cuentas y disponiendo de unos y otros, en los términos previstos en el Artículo 31
- k. Custodiar los fondos de la Junta; rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad; y cumplir todas las demás obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Junta.
- l. Solicitar, descargar, instalar, renovar, suspender, revocar y utilizar cualesquiera certificados de firma electrónica emitidos por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda o por otros prestadores de servicios de certificación, tanto los certificados expresados en las leyes, como cualesquiera otros de los emitidos por la citada Fábrica Nacional y otros prestadores de servicios de certificación electrónica, incluidos, pero no limitados, a certificados de persona física, de representante de persona jurídica, de representante de entidad sin personalidad jurídica, de dispositivo móvil, de servidor, de componentes, de firma de código, de personal al servicio de las administraciones públicas, de sede electrónica, de sello electrónico para la actuación administrativa automatizada y cualesquiera otros

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 24 MAYO 2023..... Logroño,.....
El Secretario General,



certificados electrónicos que pudieran surgir con posterioridad de conformidad con el estado de la técnica.

- m. Las demás facultades y funciones de la Entidad no reservados expresamente a la Asamblea General o le sean delegadas por la misma.

Art. 20. Gestor-Secretario/a de la Junta de Compensación.

Corresponden al Gestor-Secretario/a de la Junta de Compensación las siguientes funciones:

- a) Prestar asesoramiento jurídico-urbanístico a los demás órganos de la Entidad.
- b) Ejercer la dirección técnica de los procedimientos y Recursos en vía administrativa en los que la Entidad tenga la condición de interesada.
- c) Impulsar y coordinar las actuaciones necesarias para la redacción y tramitación, en su caso, de eventuales iniciativas de modificación de la Ordenación del ámbito, para la redacción y aprobación del Proyecto de Compensación y para la aprobación del Proyecto de Urbanización, que comprenderá la conexión con la trama urbana del entorno y con los servicios e instalaciones que sean necesarios para la edificación prevista.
- d) Negociación y tramitación, en su caso, de convenios con la administración actuante para la gestión y ejecución del ámbito.
- e) Impulsar y coordinar las actuaciones necesarias para la licitación, adjudicación y coordinación de la ejecución del Proyecto de urbanización.

f) Relación, mediación y negociación con los agentes que intervienen el proceso, entre ellos los Organismos sectoriales afectados como Demarcación de carreteras del Estado, Consorcio de Aguas y Residuos del Gobierno de La Rioja, las Compañías distribuidoras de servicios (electrificación, red de gas, compañías telefónicas), la empresa adjudicataria de las obras de urbanización, y la administración urbanística actuante: Ayuntamiento de Logroño.

g) Llevanza de la administración contable y fiscal de la Junta de Compensación.

h) Librar, aceptar, endosar, avalar, intervenir, denegar la aceptación, pagar, rehusar, protestar y contestar al protesto de letras de cambio u otros documentos mercantiles.

i) Solicitar, descargar, instalar, renovar, suspender, revocar y utilizar cualesquiera certificados de firma electrónica emitidos por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda o por otros prestadores de servicios de certificación, tanto los certificados expresados en las leyes, como cualesquiera otros de los emitidos por la citada Fábrica Nacional y otros prestadores de servicios de certificación electrónica, incluidos, pero no limitados, a certificados de persona física, de representante de persona jurídica, de representante de entidad sin personalidad jurídica, de dispositivo móvil, de servidor, de componentes, de firma de código, de personal al servicio de las administraciones públicas, de sede electrónica, de sello electrónico para la actuación administrativa automatizada y cualesquiera otros certificados electrónicos que pudieran surgir con posterioridad de conformidad con el estado de la técnica.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **24 MAYO 2023**.....
Logroño,.....
El Secretario General,



k) Cuantas funciones le sean delegadas por el/la Presidente/a o la Asamblea de la Entidad.

l) Levantar Acta de los acuerdos de la Asamblea.

m) Expedir certificaciones del contenido de las Actas y de los Acuerdos adoptados por los órganos colegiados de la Entidad.

n) Llevar un libro registro de socios, en el que figurarán los miembros de la Junta de Compensación, con expresión de sus cuotas, circunstancias personales, fechas de incorporación y cuantas otras circunstancias complementarias se estimen pertinentes para los fines de la Junta.

2. Tendrá voz pero no tendrá derecho de voto en las reuniones de la Asamblea.

3. En casos de ausencia o enfermedad, el Gestor-Secretario/a designará su sustituto/a.

Art. 21. Convocatoria de sesiones.

1. La Asamblea de la Entidad será convocada por el Presidente/a de la misma, que lo hará, en el caso de la sesión constitutiva de la Junta de Compensación - una vez otorgada por la administración urbanística actuante la aprobación definitiva de los presentes Estatutos y Bases de actuación - como Presidente/a de la entidad en constitución, en los términos previstos en la Disposición Transitoria Segunda.

2. La convocatoria de la sesión constitutiva, incluirá la indicación, asimismo, del lugar en que la reunión ha de celebrarse con asistencia de Notario previamente designado para formalizar la constitución de la Entidad mediante escritura pública.

3. Las convocatorias expresarán los asuntos que podrán ser objeto de deliberación y acuerdo; en el domicilio social se hallará a disposición de los asociados, la documentación correspondiente a tales asuntos, hasta el día anterior a la reunión.
4. No serán válidos los acuerdos adoptados sobre asuntos no incluidos en el orden del día, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 16.3 de los presentes Estatutos.
5. La convocatoria de la Asamblea General se hará mediante carta o E-mail remitido a los domicilios designados por los asociados, con cinco días de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión.
6. Para la participación en reuniones de la Asamblea General los miembros de la Junta de Compensación podrán atribuir su representación – que deberá acreditarse documentalmente por escrito y para cada reunión – a otras personas.
7. La Asamblea podrá celebrarse por medios telemáticos a través de teleconferencia, audioconferencia u otros.

Art. 22. Quórum de constitución.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, presentes o representados (con representación por escrito y para cada reunión), asociados que representen más del cincuenta por ciento (50%) del total de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará al menos media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea, cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen, siempre que asista el Presidente/a, o persona que lo sustituya, y el Gestor/a o persona que lo sustituya.

ILIGENCIA:
Para haber constatado que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 24 MAYO 2023.....
Logroño,.....

El Secretario General,

Página 21



2. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la asamblea se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Art. 23. Adopción de los acuerdos.

1. Los acuerdos de la Asamblea sobre asuntos respecto de los que la Ley o estos Estatutos no establezcan una previsión especial se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación presentes, de forma que se entenderá otorgada la aprobación de los acuerdos propuestos cuando la correspondiente votación arroje un mayor porcentaje de cuotas de participación a favor de la propuesta que las cuotas correspondientes a los votos en contra de la misma.
2. Mayoría cualificada: La aprobación del Proyecto de Compensación y la declaración de urgencia habilitante para la adopción de acuerdos sobre asuntos no incluidos en el orden del día de las reuniones de la Asamblea, requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta de cuotas de participación (más del 50 % de la propiedad).
3. Mayoría Especial: La Disolución voluntaria de la Junta de Compensación y modificación de los presentes Estatutos y Bases de actuación requerirá Unanimidad de las cuotas de participación.

Art. 24. Cómputo de votos en la Asamblea.

El cómputo de los votos de la Asamblea se hará por las cuotas de participación señaladas en proporción a la titularidad de la superficie aportada con derecho a aprovechamiento lucrativo.

Art. 25. Cotitularidad.

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de miembro, según lo previsto en el art. 11.2 de estos Estatutos.

Art. 26. Asistencia de profesionales.

Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado.

Art. 27. Actas.

1. De los acuerdos de la Asamblea se levantará acta que será aprobada en la misma reunión.
2. A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, deberá el Gestor-Secretario/a de la Junta, expedir certificaciones del contenido de las Actas.

CAPÍTULO V. Régimen Económico

Art. 28. Ingresos.

Serán Ingresos de la Junta de compensación los siguientes:

1. Las aportaciones de sus miembros.
2. Las subvenciones, créditos, indemnizaciones, donaciones etc. que se obtengan.
3. El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
4. Las rentas y productos de su patrimonio.

ATENCION:
Hacer constar que este documento fue
generado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....24 MAYO 2023.....
Logroño,.....
El Secretario General,



5. Las participaciones e ingresos que se deriven de convenios o contratos suscritos con otras entidades y organismos para la realización de sus fines.

Art. 29. Aportaciones de los socios.

1. Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:

a) Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea, sin perjuicio de la posibilidad de su aprobación por la Asamblea de las que resulten necesarias en el proceso de constitución de la entidad, antes de la aprobación del presupuesto.

b) Extraordinario, con destino al pago de justiprecios e indemnizaciones de fincas pertenecientes a propietarios no incorporados y de los gastos de urbanización.

2. La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará por la Asamblea en función de las cuotas de participación, determinadas conforme a los presentes Estatutos y Bases de Actuación.

Art. 30. Recaudación de las Aportaciones

1. Las aportaciones se exigirán en el caso de las ordinarias, en los términos previstos en el Presupuesto de la entidad o acuerdos previamente adoptados por la Asamblea y las de carácter extraordinario en virtud de las previsiones relativas a los gastos que las originan.

2. El ingreso de las aportaciones deberá verificarse dentro del mes siguiente a la fecha del correspondiente requerimiento; transcurrido dicho plazo sin haberlo atendido, se incurrirá en un recargo resultante de la aplicación del tipo de interés básico del banco de España,

incrementado en cuatro puntos. Si después de un nuevo requerimiento, el socio moroso no hubiera ingresado en el plazo de un mes el importe del principal debido más el recargo resultante de su demora, El Consejo Rector procederá contra él, instando del Ayuntamiento de Logroño su cobro por la vía de apremio administrativo, la expropiación de los terrenos correspondientes, o ejerciendo las acciones jurisdiccionales pertinentes. A tal efecto, el Gestor expedirá, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva. Una vez instado el procedimiento expropiatorio, el pago de las cantidades adeudadas más el recargo derivado del impago en periodo voluntario, antes del levantamiento del acta previa a la ocupación, determinará el archivo del mismo.

3. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por la Asamblea, a nombre de la entidad.

Art. 31. Gastos

Tendrán tal consideración:

1. Los derivados del proceso urbanístico.
2. Los derivados de la financiación del coste de las obras a que se refieren los Artículos 18.1 c) del TRLS Real Decreto Legislativo 7/2015, 134.2 LOTUR 5/2006, 59,60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como de las que acuerde la Asamblea General.
3. Los devengados por los servicios profesionales, administrativos y de gestión de la entidad.
4. Los derivados de las indemnizaciones y pago del justiprecio de bienes y derechos que se deriven de la ejecución del ámbito de actuación.

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 24 MAYO 2023. Logroño,.....
El Secretario General,



5. Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto y fines de la Junta de Compensación y en la Legislación urbanística.

Art. 32 Contabilidad.

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

2. Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Gestor-Secretario/a de la Entidad.

CAPÍTULO VI. Régimen jurídico

Art. 33. Ejecutividad.

Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Entidad, tomados dentro de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación de la Administración de tutela, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de las acciones que procedan contra ellos. Sólo podrán suspenderse en los casos previstos en el Artículo 117.2 de la Ley 39/2015 LRJPAC y previa caución por el importe de los daños y perjuicios que la misma pudiera ocasionar y en caso de los acuerdos relativos a las aportaciones de los socios, previo depósito a disposición de la Junta de Compensación del importe de la aportación más un 25 % adicional para responder de los daños y perjuicios que se deriven de la demora.

Art. 34. Recursos.

1. Contra los acuerdos de la Asamblea General que impliquen el ejercicio de potestades públicas atribuidas por la normativa urbanística que no tengan la naturaleza jurídica de actos de trámite cabrá recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Logroño.
2. Los recursos podrán interponerse por cualquier miembro que no hubiera votado a favor del acuerdo que se impugne, en el plazo de un mes computado desde su adopción, en el caso de estar presente en la correspondiente sesión, o desde que tuviera conocimiento de ésta, en caso contrario.
3. Teniendo naturaleza revisora, los recursos no se podrán fundar en hechos, documentos o alegaciones del recurrente que no se hubieran aportado en el trámite pertinente para ello.

CAPÍTULO VII. Disolución y liquidación

Art. 35. Disolución.

1. La Junta de Compensación se disolverá cuando haya sido ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución o se acuerde de forma voluntaria mediante el voto de los asamblearios.
2. En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad aprobación por el Ayuntamiento, en cuanto organismo bajo cuyo control actúa la Junta de Compensación.
3. La Junta de Compensación se disolverá de modo forzoso sin necesidad de aprobación municipal, cuando así se establezca por mandato judicial o por prescripción legal.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 24 MAYO 2023
Logroño,.....
El Secretario General,



Art. 36. Liquidación.

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Asamblea, previa dación de cuentas, procederá a la liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los asociados en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación.

Disposición final. 1. Los presentes Estatutos y sus modificaciones, una vez aprobados por el Ayuntamiento serán inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de La Rioja.

Disposiciones Transitorias:

Primera.- En tanto no sean aprobados definitivamente por la Administración actuante, los presentes Estatutos vinculan a sus miembros en virtud de su adhesión a la entidad en fase de constitución y aceptación íntegra de su contenido, que los propietarios adheridos se comprometen a mantener por sí o a través de la subrogación de hipotéticos adquirentes de sus terrenos, en el acto constitutivo de la entidad. A tal efecto se obligan a incluir en el hipotético título traslativo, la obligación del adquirente de subrogarse en las obligaciones y compromisos que se derivan de los presentes Estatutos y del Acta fundacional de la Entidad en constitución, obligándose en caso de no hacerlo a responder de los daños y perjuicios que tal omisión cause.

Segunda.- Mientras la Junta de Compensación se encuentre jurídicamente "en constitución", su funcionamiento se ajustará también a los presentes Estatutos, permaneciendo sin solución de continuidad en sus cargos los titulares de los órganos de Gobierno de la misma una vez constituida.

Tercera.- Para poder atender los gastos inmediatos derivados del funcionamiento de la entidad en constitución, la Asamblea podrá aprobar las

aportaciones de los socios precisas para la atención de aquellos, debidamente justificados.

Disposición adicional. En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, en la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja (LOTUR) y en lo que no se opongan a las anteriores en el Reglamento de Gestión Urbanística y disposiciones concordantes.

PRESENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el

24 MAYO 2023

El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 24 MAYO 2023.....

Logroño,.....

El Secretario General,



BASES DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N7.10 RÍO SAN MIGUEL DEL PGM LOGROÑO

Base 1.ª Objeto.

1. La gestión urbanística de la Unidad de Ejecución se desarrollará mediante el sistema de compensación regulado en la SECCIÓN SEGUNDA DEL CAPÍTULO TERCERO DEL TÍTULO CUARTO de la LEY 5/2006 de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA (LOTUR), en lo que sea de aplicación, por el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015 y el Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en lo que no se oponga a aquélla.
2. Su objeto es la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento urbanístico en el ámbito de actuación, regularizar la configuración de las fincas, situar el aprovechamiento urbanístico asignado en zonas aptas para la edificación, localizando sobre parcelas determinadas el aprovechamiento subjetivo, con adjudicación de las mismas, así como la ejecución de las obras de urbanización del mismo, según el Proyecto que a tal efecto apruebe la administración actuante.

Base 2.ª Actuaciones que comprende.

La actuación por compensación comprenderá:

- a) La transmisión gratuita al municipio correspondiente en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios conforme al Plan de ordenación aprobado y a lo prevenido en los artículos 44.1 y concordantes LOTUR 5/2006 y 179 y 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) La ejecución, financiación y pago de las obras de urbanización y demás gastos inherentes al sistema, en los términos establecidos en la normativa urbanística, planeamiento, proyecto de urbanización y acuerdos adoptados por la Administración Urbanística actuante.
- c) La adjudicación de los terrenos susceptibles de edificación privada a los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus participaciones respectivas.
- d) La expropiación de las fincas de los propietarios que soliciten su exclusión, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.

Base 3.ª Determinación de Titularidades

1. La descripción de las fincas aportadas se realizará según los títulos aportados y en defecto de éstos, según planos.
2. Los propietarios y titulares de derechos afectados están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas; la omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo del proyecto de compensación; si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.
3. En caso de discordancia entre los Títulos y la realidad física de las fincas, en el Proyecto de Compensación prevalecerá ésta sobre aquellos. Si la discrepancia se plantea en orden a la titularidad de los derechos, la decisión corresponderá a la jurisdicción civil, por lo que el proyecto de Compensación se limitará a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda, y la administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses relativos a esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente.
4. No obstante lo anterior, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente si media la conformidad de los interesados, manifestada mediante comparecencia o cualquier otra forma fehaciente.
5. A falta de inscripción registral y título de las fincas, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada un croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar o servir de indicio de su condición de propietario, tales como el recibo justificativo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, certificación de estar la finca catastrada a su nombre, etc.

Base 4ª. Definición de Derechos

El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas o, en su caso, de la parte de éstas situada dentro del ámbito de ejecución, en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto. Atendiendo a la proporción que represente la respectiva superficie en la total de la Unidad de Ejecución, a cada una de las fincas se le asignará una "CUOTA" de participación en los derechos y cargas que se deriven de su ejecución.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día.....24 Mayo 2023..... Logroño,.....

El Secretario General



Base 5ª. Derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.

1. Los derechos y cargas existentes sobre las fincas aportadas que se declaren compatibles con el planeamiento urbanístico a ejecutar, se relacionarán en el Proyecto de Compensación y sus titulares se subrogarán, en virtud de su aprobación, con plena eficacia real y sin solución de continuidad en el mismo concepto que lo fueren anteriormente, sobre las nuevas parcelas, siempre que quede claramente establecida la correspondencia con las antiguas (subrogación real). En este caso, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida en proporción a sus respectivos valores. Si no se declarase la carga o si las declaradas no se ajustaren a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese omitido o alterado la información y se deducirá del valor de las parcelas que les correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.
2. Si, aún operando la subrogación real de las nuevas por las antiguas parcelas en los términos exigidos por el artículo 122.1º RGU, existieren derechos o cargas que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución, el proyecto de compensación lo declarará justificadamente así, y fijará la indemnización correspondiente conforme a las reglas previstas para la legislación de Expropiación Forzosa, con cargo al respectivo propietario, sin perjuicio de lo que, en su caso, pueda resolver al respecto la Jurisdicción competente. En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidos en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de compensación, que producirá los mismos efectos que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.
3. Respecto de aquellas fincas sobre las que no opere el principio de subrogación real, la extinción de los derechos y cargas sobre las fincas se producirá por la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

Base 6ª. Edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse.

1. Para determinar si las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y actividades que no sean compatibles con el planeamiento urbanístico y que deban derruirse, demolerse, extinguirse o trasladarse, serán o no valoradas independientemente del suelo y su importe se satisfecho a sus propietarios con cargo al proyecto de compensación, en concepto de gasto de urbanización, se atenderá a lo previsto en los Artículos 134.2 b) y c) LOTUR 5/2006 y 3.8.5 de las NNUU del PGM de Logroño y a la Jurisprudencia dictada en aplicación de los citados preceptos. Tal valoración, en su caso, se hará conforme a las reglas que rigen la expropiación forzosa.
2. Se considerará que no pueden conservarse cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario, o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación.
3. Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta los módulos de valoración de los materiales empleados corregidos en función de su estado de conservación.
4. En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás elementos cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendido su valor agrícola y con base en el criterio de reposición.
5. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización o de proyecto.
6. Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo Plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....124 Mayo 2022.....
Logroño,.....

El Secretario General,



Base 7ª. Ejecución de las obras de urbanización

1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo de conformidad con las previsiones contenidas en el proyecto de urbanización, a través de la empresa urbanizadora o contratista idóneo, seleccionado mediante adjudicación directa de la Junta de Compensación.
2. En el contrato de ejecución de obras se recogerán las circunstancias exigidas en el art. 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.
3. Los costes de urbanización serán satisfechos por los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas CUOTAS DE PARTICIPACIÓN EN LA URBANIZACIÓN, que al efecto serán establecidas en el proyecto de compensación, en proporción al valor de las fincas resultantes adjudicadas. Estas cuotas coincidirán con las inicialmente fijadas, excepto en aquellos casos en que existieran defectos/excesos de adjudicación respecto del "aprovechamiento subjetivo" de cada propietario.
La Administración actuante estará exenta de contribuir al pago de los costes de urbanización por las adjudicaciones de parcelas resultantes que tengan lugar en virtud de la cesión del 10 % del Aprovechamiento Medio del ámbito de referencia.
4. Se imputaran como costes de urbanización los que establece el art. 134.2º LOTUR 5/2006 y 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y, en general, los gastos de toda índole que origine la constitución de la Junta de Compensación, la gestión y ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras y el importe de los justiprecios e indemnizaciones con cargo al proyecto de compensación.

Base 8ª Transmisión de terrenos y entrega de las obras de urbanización.

1. La transmisión a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, incluida la cesión al Ayuntamiento de las fincas resultantes donde se localice el 10 % del aprovechamiento medio del ámbito de equidistribución correspondiente, tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de compensación; no obstante, la Junta de Compensación tendrá su plena disponibilidad para la realización de las obras de

urbanización ocupándolos hasta el momento en que - recibidas éstas por la Administración - sea efectivamente entregada su posesión.

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

Base 9ª. Cuotas de participación.

La participación de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas situadas dentro de la delimitación del ámbito de ejecución. Las cuotas se determinarán en los términos previstos en la Base 4ª. Definición de Derechos.

Base 10ª. Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes.

1. En el proyecto de compensación se tendrá en cuenta como criterios para efectuar la valoración de las fincas resultantes los establecidos en la Ley del Suelo.
2. La adjudicación de las parcelas resultantes se acordará en función de las respectivas cuotas de participación de cada propietario, debiendo procurarse que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las fincas aportadas.
3. 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.
4. Los titulares de cuotas de participación que no alcanzaren el mínimo necesario para obtener una finca edificable resultante, se agruparán para que se les adjudique una en comunidad pro indiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario. No obstante, si la cuantía de estos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 24 MAYO 2023

Logroño,.....

El Secretario General,



indemnización en metálico, que se satisfará con cargo a la cuenta del proyecto de compensación.

5. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de las parcelas resultantes sin incluir los costes de urbanización, referido al aprovechamiento concreto recibido en exceso o dejado de percibir in natura; compensaciones económicas que se reflejarán, asimismo, en la cuenta de liquidación del proyecto de compensación.
6. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria, y de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos que se encuentren en alguno de los supuestos previstos en los Artículos 89 y 90 de RGU.
7. La aprobación definitiva del proyecto de compensación determinará la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, gozando tales adjudicaciones de las exenciones fiscales previstas legalmente.
8. El Acta administrativa que con el contenido señalado en el art. 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, documento el acuerdo municipal de aprobación definitiva, será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos previstos en el RD. 1093/1997 por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre acceso al registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Base 11.ª Régimen económico.

1. Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los miembros de la Junta de Compensación deberán ingresar las cantidades previstas en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Compensación, en las condiciones y plazos que acuerden – en los términos previstos en sus Estatutos – los órganos de la Junta de Compensación; expirados los plazos previstos, si no se hubiere efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta sufrirá un recargo equivalente a la aplicación del interés legal del dinero vigente durante el tiempo que se demore el ingreso efectivo incrementado en cuatro puntos, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en los apartados 4 y 5 de esta Base.

2. La Asamblea podrá acordar la exigibilidad de pagos adelantados a cuenta de las respectivas de cuotas de urbanización, salvo en el caso de miembros de la Junta de compensación que tengan la cualidad de entidad integrante del sector público, supuesto en el que se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia y en las bases de ejecución del presupuesto que correspondan.
3. El pago de esos costes podrá realizarse mediante la cesión libre de cargas de terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.
4. La Entidad, por acuerdo de la Asamblea, podrá instar del Ayuntamiento la utilización del Procedimiento de Apremio para la recaudación de las cantidades adeudadas, así como la expropiación, en beneficio de la Junta, de los terrenos propiedad del miembro moroso, en los términos previstos en el artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística. A tal efecto, será suficiente acreditación del incumplimiento habilitante para el ejercicio de ambas potestades la certificación librada por el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, nombres y apellidos y domicilio del propietario moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha exigido y que la misma ha vencido y no ha sido pagada. El Ayuntamiento requerirá al interesado concediéndole el plazo previsto en la Normativa de Recaudación de los ingresos de Derecho Público para que manifieste lo que estimen conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la Caja de la requirente a disposición de la Junta de Compensación, y transcurrido dicho plazo resolverá lo procedente sobre la prosecución del procedimiento de apremio.
5. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley, los Estatutos y el Proyecto de Compensación, habilitará - previo requerimiento por plazo no inferior a tres meses - , para el ejercicio de la Potestad expropiatoria en beneficio de la Junta, en los términos señalados en el artículo 142 LOTUR 5/2006 y 181 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística. En estos supuestos, el justiprecio incluirá las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero no las cuotas ordinarias que no hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora, que quedarán a beneficio de la Junta.

Base 12.ª Conservación de la urbanización.

1. Una vez recibidas las obras de urbanización de la empresa contratista, la conservación de los espacios de dominio público incluidos en la unidad de ejecución, correrá a cargo de la Junta de Compensación hasta la fecha en que sean recibidas por la administración o administraciones a las que se
-

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día.....24 MAYO 2023.....
Logroño,.....

El Secretario General,



afectan, teniendo estos gastos la consideración de gastos de urbanización a todos los efectos.

2. Los miembros de la Junta que hubieran transmitido su propiedad, sólo quedarán liberados de las cargas relativas a la conservación de la urbanización y servicios colectivos que el Planeamiento Urbanístico imponga a las fincas resultantes, si en los contratos translativos del dominio de las fincas resultantes o edificaciones que sobre ellas se construyan, hubieran hecho constar expresamente que los adquirentes conocen y aceptan subrogarse en la posición del transmitente respecto de tales cargas