

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN UE1 DEL PEAU
MILAGROSA

0.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

Los Estatutos de la Junta de Compensación se rigen por las siguientes disposiciones:

- 1.- R.D. Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.
- 2.- DFL 1/2017 de 26 de julio que aprueba el Texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo
- 3.- D.F. 85/95 de 3 de abril desarrollo de la ley 10/94.
- 4.- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Decreto 2.159/1.978, de 23 de junio, en lo sucesivo R.G.U.
- 5.- Demás normas urbanísticas tanto estatales como forales de aplicación.

CAPÍTULO I.- DENOMINACIÓN, OBJETO Y DURACIÓN.

ARTÍCULO 1.- DENOMINACIÓN.

La entidad regulada por los presentes estatutos se denominará “Junta de Compensación UE1 del PEAU Milagrosa”

ARTÍCULO 2.- NATURALEZA Y PERSONALIDAD JURÍDICA.

La Junta tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

Formarán parte de la Junta los Propietarios a que se refiere el anexo de los presentes Estatutos más un representante de la Administración actuante.

También podrán incorporarse a la Junta las Empresas urbanizadoras conforme a lo previsto en los presentes Estatutos.

La Junta gozará de personalidad jurídica desde el acuerdo aprobatorio de los Estatutos y desde su constitución en la correspondiente escritura pública (Art.161 DLF 1/2017 de 26 de julio que aprueba la LFOTU).

ARTÍCULO 3.- DOMICILIO.

Se establece el domicilio de la entidad en C/ Sangüesa 17 – 2º dcha (31003, Pamplona, Navarra)

El domicilio social podrá ser trasladado a otro lugar dentro de la misma localidad, por acuerdo de la Asamblea General dando cuenta al órgano urbanístico de control.

ARTÍCULO 4.- OBJETO Y FINES.

La Entidad tendrá por objeto la gestión urbanística por el sistema de compensación de la unidad UE1 del PEAU Milagrosa

Serán fines de la Junta de Compensación:

a) Agrupar a los propietarios de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad y demás miembros que se incorporasen a la Junta, los cuales, manteniendo la titularidad de sus respectivos bienes y derechos, se integran en una acción común para ejecutar el Planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios.

b) Llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales precisas para alcanzar los anteriores fines y, en especial, la redacción, tramitación y aprobación de los proyectos de Reparcelación y Urbanización, de conformidad con lo establecido en los

arts. 160 y ss. De DLF 1/2017 de 26 de julio que aprueba la LFOTU y los arts. 172 a 174 del R.G.U.

c) Ejecutar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización.

d) Ejercer, en calidad de beneficiaria, el derecho a la expropiación forzosa en los supuestos regulados por los arts. 163 y ss. del DFL 1/2017 de 26 de julio que aprueba la LFOTU y los arts. 162-5, 168-2 y 181 del Reglamento de Gestión.

e) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta ante cualquier autoridad u órgano de la Administración del Estado, Comunidad Foral o Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.

f) Interesar el otorgamiento de los beneficios previstos en la legislación urbanística y fiscal a favor de la Junta, o de cada uno de sus miembros.

g) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera actos de dominio o administración de los bienes que constituyen el patrimonio de la Junta.

h) Adjudicar las parcelas que resulten del proyecto y asignar las indemnizaciones sustitutorias correspondientes a los componentes de la Junta, así como verificar las cesiones gratuitas a la Administración.

i) Interesar de la Administración competente la aprobación de los proyectos que se formulen.

j) Edificar los solares resultantes si así se acordare.

k) Ejercitar cuantos otros derechos y facultades le correspondan según las Leyes vigentes.

ARTÍCULO 5.- CAPACIDAD.

La Junta tendrá plena capacidad jurídica para el cumplimiento de sus fines. Constituida la Junta de Compensación, los terrenos comprendidos en la Unidad quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

La incorporación de los propietarios a la Junta no supone la transmisión a la misma de los inmuebles vinculados a los resultados de la gestión común. Sin embargo, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones que contrajere con anotación marginal en el Registro de la Propiedad. La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los miembros.

En efecto, con arreglo a lo dispuesto en el art. 166 de DFL 1/2017 de 26 de julio que aprueba la LFOTU, la incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma de los inmuebles comprendidos en la Unidad, si bien los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, lo que se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Dicha nota se extenderá a instancia de la Junta de Compensación, con aportación de certificación administrativa de haber quedado constituida la Junta y de estar la finca incluida en la Unidad. Producirá el efecto de que los interesados que hagan constar sus derechos en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente. No obstante, si se personaren en el mismo se seguirán con ellos las sucesivas actuaciones.

Las transmisiones forzosas de terrenos que se realicen como consecuencia de la expropiación o por aportación de los propietarios para hacer frente a los gastos de urbanización, así como las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los mismos propietarios, estarán exentas del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como del Impuesto Municipal sobre Incremento de Valor de los Terrenos.

Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que corresponda al de los terrenos y derechos aportados por el mismo, se practicarán las correspondientes liquidaciones en cuanto al exceso.

ARTÍCULO 6.- CONTROL ADMINISTRATIVO.

La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Pamplona, el cual controlará y fiscalizará su gestión.

En el ejercicio de esta función corresponderá a la Administración:

a) Aprobar los Estatutos, los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización y las sucesivas modificaciones que acuerde la Junta, de estos instrumentos.

b) Designar un representante en el seno de la Entidad.

c) Aprobar la Constitución de la Junta.

d) Ejercitar la potestad de expropiación forzosa en beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios que incumplan sus obligaciones o expresen su decisión de no participar en el sistema de acuerdo con lo establecido en el art. 163 DFL 1/2017 de 26 de julio que aprueba la LFOTU.

e) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquier miembro de la Junta.

f) Resolver los recursos ordinarios promovidos contra acuerdos de la Junta.

g) Cuantas otras atribuciones resulten del ordenamiento jurídico vigente.

ARTÍCULO 7.- AREA DE ACTUACIÓN Y PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente está constituido por el Plan Especial de Actuación Urbana en el barrio de la Milagrosa que fue definitivamente aprobado por Acuerdo del Pleno del Ayto. de Pamplona, de 12 de enero de 2023 (PLE 12-ENE-23 (2/CU)), por el que se acuerda Aprobar definitivamente el documento Texto Refundido del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) Milagrosa, siendo publicada su normativa en el BON n ° 26, de 7 de febrero de 2023.

ARTÍCULO 8.- DETERMINACIONES MÍNIMAS LEGALES.

De conformidad con lo establecido en el art. 167 del Reglamento de Gestión Urbanística, se especifican a continuación las siguientes determinaciones mínimas:

a) Criterios para valorar las fincas aportadas.

El valor urbanístico es idéntico y uniforme para toda la superficie comprendida en la Unidad y para las fincas que fueren adscritas a la misma.

Consecuentemente, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas.

A cada una de las fincas se asignará, por consiguiente, un porcentaje en relación con la superficie total de la Unidad, según consta de manera individualizada en el Anexo adjunto.

b) Criterios de valoración de derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas:

1.- Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas se consideran en principio compatibles con el Planeamiento urbanístico a ejecutar y, en consecuencia, aunque no se les mencionare en el Proyecto de Reparcelación, no decaerá su derecho, sino que permanecerá vigente, y serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente por aplicación del principio de subrogación real.

Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que lo hubiese omitido y se deducirá del valor de las parcelas que le correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

2.- Si existieren derechos o cargas que sean incompatibles con el Planeamiento que se ejecuta, el Proyecto de Reparcelación deberá declararlo así, de modo justificado, y fijar la indemnización correspondiente conforme a las reglas de la legislación de Expropiación Forzosa.

En cualquier supuesto, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidos por virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación. Sin perjuicio de que el titular pueda reclamar la correspondiente indemnización a la Junta, la cual, a su vez, la repercutirá en el propietario.

c) Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban ser derruidas o demolidas.

Las plantaciones se valorarán con arreglo al coste y a su expectativa de rendimiento. Las edificaciones se valorarán de conformidad con los criterios del Real decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana y por el reglamento de valoraciones 1492/2011 de 24 de octubre.

d) Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o contratista idóneo, por adjudicación de la Junta de Compensación de conformidad con la legalidad vigente (art. 165.6 del DLF 1/2017 de 26 de julio que aprueba la LFOTU y de acuerdo con LF 2/2018 de contratos de las administraciones públicas.

e) Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la Unidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de la Unidad es el resultado de multiplicar su superficie por el aprovechamiento tipo.

Los derechos de los propietarios en el presente Proyecto de reparcelación serán proporcionales a la superficie aportada por los mismos.

Las superficies susceptibles de edificación o aprovechamiento privado en la Unidad, que habrán de ser objeto de adjudicación, se valorarán con criterios objetivos y generales.

Tal valoración podrá tener en cuenta las siguientes circunstancias:

- 1ª) Superficie edificable, expresada en metros cuadrados por metro cuadrado.
- 2ª) Uso asignado por el Planeamiento.
- 3ª) La ubicación y características físicas de las parcelas.
- 4ª) Cualquiera otra acordada por la Junta.

La valoración se basará en la superficie edificable corregida, en su caso, por los restantes conceptos, a cada uno de los cuales se le asignará un coeficiente debidamente justificado, salvo que se decida prescindir de los mismos, acudiendo únicamente a la superficie que compute aprovechamiento.

f) Reglas para la adjudicación de las fincas a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de la adjudicación en comunidad, si procediere.

Los terrenos susceptibles de edificación o aprovechamiento privado en la Unidad se adjudicarán a los miembros integrantes de la Junta, en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

1.- No podrá 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.

2.- Siempre que lo permitan las exigencias de la parcelación la adjudicación de fincas independientes será preferible a la adjudicación proindiviso. En las adjudicaciones proindiviso se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.

3.- Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

Esta regla no será aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50% de su superficie, en terrenos destinados por el Plan a viales u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

4.- Toda la superficie que, con arreglo al planeamiento sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación en el proyecto de reparcelación.

5.- De acuerdo con lo previsto en el art 150.6 DFL 1/2017, de 26 de julio, que aprueba definitivamente el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no alcanzase el 15 % de parcela mínima, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

g) Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que darán lugar a la expropiación de sus bienes y derechos.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley, y desarrolladas por el Reglamento de Gestión, así como las contenidas en los presentes Estatutos, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para satisfacer dichos deberes y cargas, habilitará a la Administración para

expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio.

Las cantidades percibidas aplicadas a este procedimiento se entregarán por la Administración a la Junta de Compensación.

A los efectos del presente párrafo se considerará también incumplimiento la constitución de arrendamientos y derechos reales sobre los terrenos, excluidos los de garantía, así como los requerimientos o el ejercicio de acciones que tiendan a obstaculizar la gestión urbanística de la Junta.

h) Forma y plazo en que los propietarios de terrenos o titulares de otros derechos han de realizar las aportaciones a la Junta.

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos, se podrá recabar de los miembros integrantes de la Junta las aportaciones aprobadas para atender los gastos sociales, incluido el importe de las garantías necesarias para asegurar los compromisos de la Junta frente a personas públicas o privadas.

El pago de las cantidades a satisfacer por los miembros se realizará dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de notificación del acuerdo que apruebe el ingreso. Transcurrido dicho plazo, el incumplidor se constituirá en mora sin necesidad de requerimiento alguno, incurriendo en un recargo del 10% de la deuda.

Una vez incurrido en mora uno de los miembros, el Presidente le requerirá para que, durante el plazo último e improrrogable de diez días abone la cantidad adeudada más el recargo.

Transcurrido este último término sin haberse efectuado al pago, la Junta podrá proceder contra el miembro moroso en vía de apremio a través de la Administración actuante, o bien solicitar de la Administración, que lo acordará, la expropiación forzosa de sus bienes y derechos, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan y que se deducirán del justiprecio.

Los miembros de la Junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar, ni de obra nueva, o los procedimientos equivalentes a estos en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, frente a las resoluciones de la Junta adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento establecido.

i) Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

Los beneficios y pérdidas derivados de la actuación por compensación serán distribuidos entre los miembros de la Junta en proporción a sus respectivas participaciones.

j) Cuotas de conservación y subsanación de vicios, su exacción.

Las cantidades acordadas por la Asamblea para la conservación de la urbanización y de la edificación, o para la subsanación de vicios ocultos, seguirán el mismo régimen distributivo que los demás gastos de la Junta.

La recaudación se regirá por las reglas y el procedimiento establecidos en el precedente apartado i), sin perjuicio de que puedan establecerse las oportunas acciones judiciales contra los miembros que incurran en mora.

k) Criterios para valorar las aportaciones de las empresas urbanizadoras.

Las aportaciones de las empresas urbanizadoras serán evaluadas de conformidad con el coste de las obras que hayan de realizar consignado en el Proyecto de Urbanización, minorado en su caso con la baja de adjudicación.

Podrá preverse en el documento de incorporación que el valor definitivo de dichas aportaciones, así como de los terrenos comprendidos en la Sector, se sometan a cláusulas estabilizadoras admitidas en derecho.

ARTÍCULO. 9.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

De acuerdo con los criterios establecidos en los presentes estatutos, la Junta formulará un Proyecto de Reparcelación que contendrá las determinaciones siguientes de acuerdo con el art 150 del DFL 1/2017 de 26 de julio que aprueba la LFOTU:

a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten; el propietario, si fuere conocido, la cuantía de su derecho y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.

b) Descripción de las fincas resultantes, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación, así como las cargas, gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten.

c) Localización de los terrenos que resulten afectados por el uso público.

d) Compensaciones en metálico, si fueren procedentes, por diferencia de las adjudicaciones, e indemnizaciones de todo tipo.

De acuerdo con lo previsto en el art 150.6 DFL 1/2017, de 26 de julio, que aprueba definitivamente el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no alcanzase el 15 % de parcela mínima, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

El proyecto se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros, que representen más del 50 % de

la superficie de la unidad. El Proyecto así tramitado se elevará a la aprobación de la Administración.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, la Administración procederá a expedir, con las solemnidades y requisitos de sus actas y acuerdos, los documentos que permitan la inscripción de los derechos resultantes en el Registro de la Propiedad, con el contenido que preceptúa el art. 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el art. 102 del R.G.U.

Alternativamente, se podrá instrumentar la recomposición de las fincas mediante agregaciones, segregaciones, divisiones, permutas y cesiones a la Administración. Dichas operaciones gozarán de la exención fiscal regulada en el artículo 159 del DFL 1/2017 de 26 de julio que aprueba la LFOT.

Las operaciones jurídicas complementarias precisas, una vez aprobadas por la Administración, se formalizarán en escritura pública o en instrumento administrativo. Se procederá posteriormente a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La afección de las fincas al resultado de la gestión será preferente a cualquier otra, y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepción hecha de los créditos en favor del Estado a que se refiere el art. 1923 del Código Civil, que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro antes de anotarse la afección indicada.

La vinculación se podrá cancelar a instancia de parte interesada acompañándose certificación de la Administración de haberse recibido las obras de urbanización, e igual certificación de la Junta, expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.

Dicha cesión podrá referirse a una parte de la Unidad, cuando se haya completado la urbanización de todo su ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya

un sector funcional directamente utilizable y se haya producido respecto a la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en la Unidad, serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración y la Junta de Compensación.

ARTÍCULO 10.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora, por contrata mediante adjudicación de la Junta de Compensación.

En el contrato de adjudicación de las obras se hará constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes:

a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.

b)- La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración.

c)- Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras, o de los plazos de ejecución.

d)- El modo y plazos para el abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

e)- La facultad de vigilar la ejecución de las obras e instalaciones que corresponde a la Administración, incluyendo, para el supuesto de que alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutase de conformidad con el proyecto, la potestad de la Administración de ordenar la demolición 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.

Para hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que se hubieren reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

ARTÍCULO 11.- TERRENOS DE USO PÚBLICO RESULTANTES DE LA GESTIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, la Junta, al término de su gestión, debe entregar a la Administración los terrenos que se hallen afectados al uso público por el Planeamiento aplicable.

La Administración actuante vendrá obligada a afectar a los fines previstos en la Ordenación urbanística, el suelo y los derechos que ostente como consecuencia de la cesión.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho a la Administración, de los terrenos antes delimitados.

No obstante, la Junta de Compensación y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras podrá ocupar los terrenos objeto de cesión hasta que, finalizadas dichas obras, sean recibidas por la Administración actuante.

La cesión de las obras de urbanización se efectuará por la Junta de Compensación a favor de la Administración dentro de un plazo no superior a los tres meses, contados desde la recepción por la Junta.

CAPÍTULO III. DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA, SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES.

ARTÍCULO 12.- MIEMBROS INTEGRANTES.

Forman parte de la Junta los propietarios de las fincas que se relacionan en el Anexo nº I, quienes han solicitado la iniciación del sistema de actuación, y cuyo derecho representa más del 35 por 100 de la Unidad.

Formarán también parte de la Junta los propietarios de fincas incluidas en la unidad que no expresen su voluntad de ser excluidos de ella, conforme establece el art. 163 del DFL 1/2017 de 26 de julio que aprueba la LFOTU.

ARTÍCULO 13. INCORPORACIÓN DE EMPRESAS URBANIZADORAS.

Podrán incorporarse a la Junta las empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del sector, bien aportando total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, bien ejecutando directamente y previo contrato la totalidad o parte de las obras.

En ambos casos el convenio de incorporación tendrá los requisitos establecidos en el art. 176 del Reglamento de Gestión.

La incorporación de estas entidades requerirá, en cualquier caso, el acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quorum señalado en estos Estatutos.

La empresa urbanizadora que se incorpore a la Junta estará representada por una sola persona designada a tal efecto.

La cuota de participación será proporcional al valor aportado al patrimonio de la Junta.

La valoración de las aportaciones y la cuota de participación de las empresas urbanizadoras se establecerán de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación.

ARTÍCULO 14. CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.

La cuota de participación de cada miembro de la Junta viene definida por el porcentaje que represente la superficie de sus fincas en relación con la superficie total de la Unidad.

Dicha cuota determina el porcentaje de los derechos y obligaciones derivados de la gestión que corresponde a cada propietario.

En consecuencia, el derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas comprendidas dentro de la Unidad, incluso en los supuestos de cesión anticipada al Ayuntamiento para la ejecución de obras de urbanización dentro de la Unidad.

En aplicación del anterior criterio, las cuotas de participación correspondientes a cada una de las fincas, expresadas mediante porcentaje en relación a la superficie total de la Unidad, serán las que se relacionan en el Anexo adjunto. Ahora bien, tales datos no son definitivos por lo que habrá que estar a lo que se fije en el Proyecto de Reparcelación.

La titularidad de las propiedades computables, cuya magnitud superficial se concreta provisionalmente en los Estatutos, se acreditará mediante certificación expedida por el Registro de la Propiedad; en su defecto, por testimonio notarial del título de adquisición, y, a falta de ambos, por la ficha catastral o por declaración jurada de los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración un plano de los terrenos y cuantos documentos puedan servir de prueba.

Si no se acredita fehacientemente la titularidad, no se tendrá en cuenta dicha propiedad ni el porcentaje que representa dentro del ámbito, a los efectos de la adopción de acuerdos.

Cuando la superficie inscrita en los títulos no coincida con la realidad física, se estará a lo prevenido en art. 103.3 del Reglamento de Gestión.

Los promotores aceptan formalmente las cuotas de participación provisional asignadas, que quedarán definitivamente fijadas en el Proyecto de Reparcelación compensándose entonces los defectos de la participación provisional.

Las cuotas de participación asignadas provisionalmente en el Anexo y las que definitivamente fije la Asamblea General, concretarán el voto porcentual de cada uno de los miembros en la Junta.

En el supuesto de incorporarse empresas urbanizadoras, se les asignará una cuota y se procederá al reajuste de las pertenecientes a los demás miembros.

ARTÍCULO 15. TERRENOS CON GRAVAMEN REAL LIMITATIVO DEL DOMINIO.

En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, y a otra distinta algún derecho limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba la indemnización correspondiente.

ARTÍCULO 16. COTITULARIDAD DE FINCAS O CUOTAS.

Cuando una finca pertenezca a varios titulares proindiviso, ello no será obstáculo para que parte de ellos puedan incorporarse a la Junta, aun cuando no representen la totalidad de las cuotas.

Los cotitulares de fincas que se incorporen habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona con poder suficiente para representarles en la Junta.

Todos los cotitulares responderán solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones deriven de su condición.

Si no se designase representante en el plazo que a tal efecto señale la Junta, lo hará la Administración de entre los copartícipes. La persona en quien recaiga tal nombramiento ejercerá sus funciones en tanto los cotitulares no designen en forma a otro representante.

En el supuesto de que el titular que conste en registros hubiera fallecido, para poder participar en la Junta y en concreto en las votaciones y deliberaciones, deberá acreditarse por quien comparezca la condición de dueño.

Si no se acredita tal condición, se descontará el porcentaje que represente esa finca para la adopción de los acuerdos.

ARTÍCULO 17. MENORES O PERSONAS INCAPACITADAS.

Los menores y las personas con limitada capacidad de obrar que tengan la condición de partícipes de la Junta, estarán representadas en sus órganos de gestión por quienes ostenten su representación legal. En este supuesto la disposición de las fincas por la Junta no estará sujeta a las limitaciones de carácter civil.

ARTÍCULO 18. DERECHOS DE LOS ASOCIADOS.

Los miembros de la Junta tendrán los siguientes derechos:

a) Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley, en el Planeamiento Urbanístico vigente, en los Estatutos y en los acuerdos de los órganos de Gobierno, adoptados dentro de la esfera de competencia de la Junta.

b) Participar con voz y voto en las reuniones de la Asamblea General en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

Para participar con voz y voto, deberá acreditarse previamente la condición de dueño por cualquier medio admitido en derecho.

c) Elegir a los miembros de los órganos de Gestión y Administración de la Entidad, y ser elegidos para ello.

- d) Enajenar los terrenos de su propiedad, junto con sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta. En tanto no se comunique fehacientemente la transmisión el vendedor será responsable de cuantas obligaciones deriven de la gestión común.
- e) Adquirir la titularidad, individual o proindiviso, de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas, así como percibir las indemnizaciones que procedan.
- f) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno de la Junta.
- g) Obtener información de la actuación de los órganos de la Entidad.
- h) Presentar proposiciones y sugerencias.
- j) Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales.

ARTÍCULO 19. OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS.

Los miembros de la Junta vendrán obligados a:

- a)- Observar las prescripciones del Planeamiento Urbanístico vigente.
- b) Entregar en la Secretaría de la Junta, en el plazo de un mes a contar de la fecha de su incorporación, los documentos que acrediten la titularidad de la finca conforme a lo dispuesto en el art. 11, junto con la relación de nombres y domicilios de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes, en su caso. La Junta, una vez presentada dicha documentación, interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación marginal indicativa de que los terrenos quedan directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.
- c)- Cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

d)- Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta, un domicilio a efectos de notificaciones, el cual, así como sus modificaciones posteriores, se hará constar en el Registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Entidad.

e)- Pagar las cuotas o cantidades que le correspondan como cargas de urbanización así como para la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos por el art. 139 de la del DLF 1/2017 de 26 de julio que aprueba la LFOTU y concordantes del Reglamento de Gestión.

Se estimarán como costes de urbanización, además de los que establece el art. 139 del DLF 1/2017 de 26 de julio que aprueba la LFOTU del Reglamento de Gestión, los siguientes:

- Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse por ser radicalmente incompatibles con la ordenación que se ejecuta.

Lo dispuesto anteriormente, será igualmente aplicable a las servidumbres y cargas y cualesquiera otros derechos que, por ser incompatibles con la ejecución del Planeamiento, deban extinguirse con la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

- Coste del Proyecto de Reparcelación y del de Urbanización y de cuantos proyectos fueren necesarios para la ordenación y gestión de la unidad.

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

- Los gastos de toda índole derivados de la actuación por compensación, así como los intereses y amortizaciones de los créditos que pudieran concertarse para la realización de las obras de urbanización.

- En general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización conforme al Proyecto que resulte aprobado.

- Los gastos necesarios abonados con anterioridad a la formulación del Proyecto de Reparcelación se reintegrarán en la proporción correspondiente a quienes los anticiparon, devengando un interés anual igual al del I.P.C.

f) Comunicar a la Junta la transmisión de los bienes o derechos afectos a la Reparcelación.

g) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos de la Junta de Compensación.

h) Otorgar, en su caso, los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas derivadas de la gestión, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta.

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

j) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y las disposiciones vigentes.

CAPÍTULO IV.- DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

ARTÍCULO 20. ACTO DE CONSTITUCIÓN.

Dentro del plazo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Junta por la Administración, y, en todo caso, dentro de los 90 días a partir de la adopción del acuerdo, los propietarios solicitantes del sistema convocarán sesión extraordinaria de la Asamblea General para proceder a la constitución de la Junta.

ARTÍCULO 21. CONVOCATORIA.

La Asamblea General extraordinaria para la constitución de la Junta será convocada por los promotores del sistema mediante carta certificada remitida a los miembros integrantes de la Unidad con una antelación de dos días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.

ARTÍCULO 22. CONSTITUCIÓN.

La Asamblea General constituyente quedará válidamente reunida en primera convocatoria cuando concurren a ella miembros de la Junta con cuotas que representen, al menos, el 50 por 100 del total.

Transcurrida media hora sin alcanzar el quorum indicado, se entenderá constituida la Asamblea General Extraordinaria en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de miembros presentes o representados.

ARTÍCULO 23. ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

Actuarán como Presidente y Secretario de la Asamblea General Extraordinaria, los miembros que se designen en el acuerdo preliminar de dicho órgano.

En caso de empate se aplicarán las reglas de la Ley de Procedimiento Administrativo.

El Presidente dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a las votaciones del acuerdo.

El acuerdo de constitución requerirá el voto favorable de miembros cuyas cuotas representen más del 50 por 100 del total.

ARTÍCULO 24. ACTA DE LA SESIÓN DE CONSTITUCIÓN.

El Secretario levantará Acta de la Sesión constituyente, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, y que constará en el libro de Actas diligenciado por la Administración, siendo firmado por todos los asistentes.

Dicha acta se elevará a escritura pública haciendo constar en ella:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, de las Empresas urbanizadoras incorporadas.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector.
- d) Acuerdo de constitución.

CAPÍTULO V. ÓRGANOS DE GOBIERNO.

ARTÍCULO 25. ÓRGANOS DE LA ENTIDAD.

El órgano de Gobierno de la Junta será la Asamblea General.

Las funciones individuales de gobierno serán asumidas por el Presidente y el Secretario.

Potestativamente, por mayoría que represente, cuando menos, el 50 por 100 de las cuotas, la Asamblea General podrá designar una Gerencia con las facultades que se determinan en el artículo 46.

ARTÍCULO 26. LA ASAMBLEA GENERAL. NATURALEZA.

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta, y estará compuesta por todos los miembros de la misma y un representante de la Administración.

La Asamblea decidirá en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos sus miembros, incluso disidentes y no asistentes, al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos previstos en el capítulo IX de estos Estatutos.

ARTÍCULO 27. COMPETENCIA.

Corresponden a la Asamblea General las facultades siguientes:

- a) Aprobar el Proyecto de Reparcelación que se elabore en desarrollo de los Estatutos.
- b) Aprobar el Proyecto de urbanización de la Unidad.
- c) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, así como los de inversiones.
- d) Proponer la modificación de los Estatutos, para su posterior aprobación por la Administración, si procediere.
- e) Actuar como fiduciaria, con pleno poder dispositivo, sobre los bienes y derechos pertenecientes a los miembros de la Junta, acordando la realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, etc.
- f) Disponer con pleno poder de los bienes propios de la Junta.
- g) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad.
- h) Aprobar cuantos contratos y compromisos fueren necesarios para llevar a término la gestión de la Unidad, de conformidad con el Planeamiento

Urbanístico vigente, y adjudicar las obras de urbanización conforme a lo previsto en el art. 176 del Reglamento de Gestión.

i) Contraer los créditos necesarios para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos comprendidos en la Unidad.

j) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.

k) Decidir sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización complementarios de la misma.

l) Establecer las cuotas de participación definitiva de los miembros integrantes de la Junta.

m) Edificar los solares resultantes, en su caso.

n) Proponer la disolución de la Junta.

o) Decidir sobre cualquier otro asunto que afecte a la Entidad.

ARTÍCULO 28. CLASES DE SESIONES.

Las sesiones de la Asamblea General podrán ser ordinarias o extraordinarias.

ARTÍCULO 29. LAS SESIONES ORDINARIAS.

La Asamblea General se reunirá, con carácter ordinario dos veces al año.

Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico, celebrará sesión ordinaria para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior.

En los cuatro últimos meses de cada ejercicio económico se convocará la otra sesión ordinaria para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente y nombrar los censores para dicho ejercicio.

En las reuniones ordinarias de la Asamblea General podrán ser adoptados acuerdos sobre cualesquiera otras materias que figuren en el orden del día.

ARTÍCULO 30. LAS SESIONES EXTRAORDINARIAS.

Toda reunión de la Asamblea General distinta de las señaladas en el artículo anterior tendrá el carácter de extraordinaria.

Esta clase de reuniones se celebrarán por iniciativa del Presidente, o cuando lo soliciten miembros que representen, cuando menos, el 25 por 100 del total de las cuotas.

ARTÍCULO 31. DERECHO DE ASISTENCIA.

Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurra la condición de miembros de la Junta.

Los miembros podrán designar, por escrito y para cada reunión, a las personas que les representen en la Asamblea General.

ARTÍCULO 32. CONVOCATORIAS

Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Secretario, de orden del Presidente, mediante carta certificada remitida a los miembros con una antelación de dos días hábiles.

La convocatoria expresará el lugar, día y hora de la reunión, así como el orden de los asuntos a que se han de ceñir las deliberaciones y los acuerdos.

ARTÍCULO 33. CONSTITUCIÓN.

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, presentes o representados, asociados cuyas cuotas alcancen, por lo menos, el 50 por 100 del total.

En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea cualquiera que sea el número y cuota de los asociados, salvo lo dispuesto en el art. 19, siendo preceptiva en todo caso la presencia del Presidente y del Secretario, o de quienes legalmente les sustituyan.

Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros, el Secretario y el representante de la Administración, acordaren por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará esta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria, pudiendo adoptar acuerdos sobre cualesquiera materias.

ARTÍCULO 34. ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

Serán válidos los acuerdos de la Asamblea que se tomen por mayoría simple de cuotas de participación.

Requerirá el voto favorable de la mayoría de sus miembros cuyas cuotas representen más del 50 por 100 del total, la adopción de acuerdos sobre las siguientes materias:

- a) Modificación de Estatutos y Bases de Actuación.
- b) Aprobación de Estudios de Detalle.

- c) Aprobación del Proyecto de Urbanización.
- d) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- e) Fijación de aportaciones extraordinarias, excepción hecha de las necesarias para pagar las indemnizaciones y justiprecios expropiatorios de fincas afectadas por la actuación.
- f) Contratación de créditos.
- g) Propuesta de modificación del Planeamiento Urbanístico.
- h) Incorporación de empresas urbanizadoras.
- i) Edificación de los solares resultantes.
- j) Propuesta de disolución de la Junta.
- k.) Adjudicación de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 35. CÓMPUTO DE VOTOS.

Se hará por adición de las cuotas de participación.

En caso de que conste inscrita una finca a nombre de persona fallecida en cualquier registro público, quien comparezca deberá acreditar la condición de dueño por el título que corresponda. Si no se acredita, dicha finca no se considerará a los efectos de cómputo de votos y mayorías.

ARTÍCULO 36. ACTAS Y CERTIFICACIONES.

De los acuerdos de la Asamblea se levantará Acta que, una vez aprobada en la reunión siguiente, se transcribirá en el respectivo libro.

Alternativamente podrá llevarse un libro de hojas móviles; las hojas serán firmadas por el Secretario de la Junta y el de la Administración una vez extendida cada acta, antes de su aprobación por la Asamblea.

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

CAPÍTULO VI. DEL PRESIDENTE.

ARTÍCULO 37. NOMBRAMIENTO.

El Presidente será designado por la Asamblea General y su mandato tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a la reelección por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso.

ARTÍCULO 38. FUNCIONES.

Serán atribuciones del Presidente las siguientes:

- a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados, y dirimir los empates con voto de calidad.
- b) Representar a la Junta en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir poderes y mandatos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial.
- c) Autorizar las actas, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos le requieran.
- d) Administrar los fondos de la Junta, de conformidad con lo acordado por la Asamblea General.

e) Formalizar la memoria y las cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que hayan de ser sometidas a la Asamblea General, órgano al que competirá el ejercicio de dichas facultades.

e) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.

f) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.

ARTÍCULO 39. SUSTITUCIÓN.

En caso de vacante, ausencia o enfermedad del Presidente, todas las facultades que a éste le correspondan serán asumidas por el Vicepresidente, si estuviere nombrado, o por el miembro de la Junta que a tal efecto designe la Asamblea.

CAPÍTULO VII. DEL SECRETARIO.

ARTÍCULO 40. NOMBRAMIENTO.

El Secretario será designado por la Asamblea General, pudiendo recaer el nombramiento tanto en un socio como en persona que carezca de tal condición.

El nombramiento tendrá una duración de cuatro años, pudiendo prorrogarse por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso.

ARTÍCULO 41. FUNCIONES.

Serán atribuciones del secretario las siguientes:

a) Asistir a todas las reuniones de la Asamblea General.

b) Levantar acta de cada sesión, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados.

c) Expedir certificaciones del contenido de los libros de Actas, con el visto bueno del Presidente.

d) Custodiar todos los documentos de la Junta, a excepción de los contables si fuere designado un Tesorero con funciones independientes.

ARTÍCULO 42. SUSTITUCIÓN.

En caso de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el Vicesecretario, si estuviere nombrado, o por el miembro que la Asamblea designe.

CAPÍTULO VIII. RÉGIMEN ECONÓMICO.

ARTÍCULO 43. MEDIOS ECONÓMICOS.

Estarán formados por las aportaciones de los socios y los créditos que se concierten, sin perjuicio de cualquier otro recurso que legalmente se obtenga.

Las aportaciones de los socios serán de dos clases:

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

b) Extraordinarias, cuando no reúnan los requisitos de las ordinarias.

Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Asamblea.

La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción a sus cuotas respectivas.

ARTÍCULO 44. GASTOS DE LA JUNTA.

Serán gastos de la Junta de Compensación los ocasionados por las actividades siguientes:

- a) Promoción de la actuación urbanística.
- b) Servicios de profesionales, administrativos, etc.
- c) Ejecución de las obras de urbanización.
- d) Expropiaciones, demoliciones y privación singular de derechos comprendidos dentro de la Unidad.
- e) Cualquier otra exigida por el cumplimiento de los fines propios de la Junta.

CAPÍTULO IX. RÉGIMEN JURÍDICO.

ARTÍCULO 45. EJECUTIVIDAD.

Los acuerdos de los órganos de la Entidad tomados dentro de sus respectivas atribuciones, serán inmediatamente ejecutivos, debiendo ser notificados a los miembros, a partir de cuyo momento surtirán plena eficacia jurídica.

ARTÍCULO 46. RECURSOS.

Contra los acuerdos de los órganos sociales cabrá recurso ordinario ante la Administración municipal.

El recurso podrá interponerse, durante el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, por cualquier asociado que no hubiera votado en favor de su adopción.

ARTÍCULO 47. SUSPENSIÓN.

Sin perjuicio de los recursos o acciones que puedan interponer los miembros de la Junta contra acuerdos adoptados por los órganos de ésta, el representante de la Administración advertirá de la ilegalidad cuando estime que no se ajustan a Derecho, y dará cuenta, en el plazo de tres días a la Administración, para que por ésta se adopte, si procede, resolución acordando la suspensión del acuerdo presuntamente ilegal.

Podrá acordarse la suspensión a petición de parte siempre que se preste afianzamiento en la cuantía suficiente para responder de los daños que pueda irrogarse a la Junta. Si el recurso versare sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito, a disposición de la Junta y a resultas del recurso, del importe de la aportación más un 25 por 100 para responder de los daños y perjuicios que se pudieren producir por demora, que, si no fueren mayores, se estimarán en los intereses legales de las cantidades objeto del recurso.

ARTÍCULO 48. RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA.

La Junta será directamente responsable frente a la Administración de la urbanización completa de la Unidad y de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

En cuanto a la obligación de urbanizar, la responsabilidad será exigible tanto en lo que afecta a las características técnicas de la obra como a los plazos en que ésta debe ser terminada y cedida a la Administración.

La Junta podrá repercutir en los infractores o en los que hubieren obtenido beneficios de la infracción, el importe de las multas que le fueren impuestas como consecuencia de acciones u omisiones de sus miembros.

Para hacer efectiva la repercusión de las multas sobre los miembros, podrá la Junta solicitar de la Administración la recaudación por vía de apremio.

CAPÍTULO X. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

ARTÍCULO 49. CAUSAS DE DISOLUCIÓN.

La Junta se disolverá por las siguientes causas:

- a) Cumplimiento de los fines señalados en estos Estatutos.
- b) Acuerdo de la Asamblea General, adoptado por el voto favorable de miembros que representen el 50 por 100 de las cuotas, y posterior aprobación por la Administración; sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiere lugar.

ARTÍCULO 50. LIQUIDACIÓN.

Aprobada válidamente la disolución de la Entidad, su Presidente procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones acordadas a tal efecto por la Asamblea.

DISPOSICIÓN FINAL

Los presentes Estatutos, una vez aprobados, serán obligatorios para la Administración y para los socios de la Junta de Compensación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En lo no previsto en estos Estatutos regirán el del DLF 1/2017 de 26 de julio que aprueba la LFOTU, el Reglamento de Gestión, las disposiciones concordantes y complementarias y, de modo supletorio, la Ley de Sociedades Anónimas.

En Pamplona, junio de 2026.

ANEXO I

FINCA PROYECTO	DE	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE	TITULAR	DOMICILIO
-		405	248,82	-	-
-		406	159,05	-	-
-		506	479,57	ANA HUESA ODERIZ ENRIQUE HUESA ODERIZ JAIME HUESA ODERIZ ELENA HUESA ODERIZ M ^a CRUZ GARCÍA HUESA M ^a JOSEFA HUESA IRIBARREN IGNACIO JOSE HUESA IRIBARREN MIGUEL HUESA IRIBARREN BEATRIZ HUESA IRIBARREN PILAR VINUESA LECUONA	Plaza de la Libertad 9-4 (31004 Pamplona) Plaza Salesianos 11-11C (31002 Pamplona) Calle Olite 41-6 izda (31004 Pamplona) Plaza de la Libertad 9-1 (31004 Pamplona) Plaza de la Libertad 9-2 (31004 Pamplona) Calle Morea 17 1ºA (31180 Zizur Mayor) Calle Morea 17 1ºA (31180 Zizur Mayor) Calle Morea 17 1ºA (31180 Zizur Mayor) Calle Morea 17 1ºA (31180 Zizur Mayor) Plaza de la Libertad 9-2 (31004 Pamplona)
-		507	115,61	-	-