

**ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE COMPENSACIÓN DE LA
UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 1 DEL PLAN PARCIAL ZI-Cv3
CORVERA - MURCIA.**

CAPITULO PRIMERO / DENOMINACIÓN, OBJETO Y DURACIÓN

Art. 1º.- Denominación

La Junta de compensación se denominará “Entidad Urbanística de Compensación de la Unidad de Actuación N° 1 del Plan Parcial ZI-Cv3”.

Art. 2º Naturaleza

1. La Junta de compensación en su calidad de Entidad colaboradora, tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.
2. Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refiere el artículo 10 de los presentes Estatutos.
3. A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el artículo 11.

Art. 3º Personalidad Jurídica

La Junta de compensación gozará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio de su constitución, adoptado por el órgano municipal competente, en el Registro General Municipal de Entidades Urbanísticas del Excmo. Ayuntamiento de Murcia.

Art. 4º Domicilio

1. La Junta de Compensación tendrá su domicilio en Ctra. de Fuente Álamo Km. 6, 30153 Corvera (Murcia).
2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a los Órganos Urbanísticos competentes.

Art. 5º Objeto y fines

1. La entidad tendrá por objeto la actuación por compensación definido en el artículo 8, constituyendo fines primordiales de la misma.

A) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación que constituye el ámbito de la Junta de Compensación, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se integran en su acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, llevando a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales precisas, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la Ley 13/2015 de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (Ley 13/2015) y demás normativa aplicable, mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, que será inscrito en el Registro de la Propiedad una vez resulte aprobado definitivamente.

B) Ejecutar, en el ámbito de la Unidad, las obras definidas en el Proyecto de Urbanización, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa o mediante concurso, concurso-subasta o subasta, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General.

C) Solicitar del Excmo. Ayuntamiento de Murcia la expropiación forzosa de terrenos en los supuestos contemplados por los artículos 208.2 y 210 de la Ley 13/2015 y Reglamento de Gestión Urbanística, siendo beneficiaria la Junta de Compensación.

D) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender la ejecución de las obras de urbanización con la garantía de los terrenos afectados.

E) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los socios de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y Organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma de Murcia o Ayuntamiento de Murcia, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y Jurisdicciones, frente a los particulares.

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

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

H) Solicitar del Sr. Registrador de la Propiedad número seis de Murcia la constancia por nota marginal, a los efectos de los artículos 210 de la Ley 13/2005 y 168.1º del Reglamento de Gestión Urbanística, de la afección de los bienes y derechos comprendidos.

- I) Adjudicar las parcelas que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los socios de la Junta sin perjuicio de la ulterior aprobación por el órgano Urbanístico de Control.
 - J) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los socios correspondan, en los bienes que constituyan, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.
 - K) Interesar del Excmo. Ayuntamiento de Murcia la aprobación del Proyecto de Reparcelación y del expediente de Expropiación en su caso.
 - L) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de la provincia de Murcia para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros afectos en los términos establecidos en el artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística.
 - M) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según las Normas legales vigentes.
2. En el supuesto del apartado C) del número anterior, la expropiación forzosa se tramitará por el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación, quien incorporará los terrenos expropiados a la gestión común.
 3. Los terrenos expropiados serán adjudicados en el Proyecto de Reparcelación entre los socios de aquella proporcionalmente a la cuota que les corresponda.

Art. 6º Capacidad

1. La Junta de Compensación tendrá personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines de conformidad con lo dispuesto en el art. 181 de la Ley 13/2015 y en los presentes Estatutos.
2. La incorporación de los propietarios a la Entidad de compensación no presupone la transmisión a la misma del dominio de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común.
No obstante, los inmuebles terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad número seis de Murcia.
3. La entidad podrá adquirir, poseer y enajenar bienes de su patrimonio, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.
4. La entidad actuará como fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los asociados, incluidas en la zona, en los términos previstos en el artículo 210.2 de la Ley 13/2015

Art. 7º Tutela

1. La Junta de Compensación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Murcia, el cual controlará su gestión.
2. Corresponderá al Órgano Urbanístico de control, entre otras, las siguientes facultades:
 - a) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
 - b) Tramitar y aprobar definitivamente los Programas de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación.
 - c) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación.
 - d) Tramitar y aprobar, en su caso, el expediente de expropiación forzosa de los titulares de bienes y derechos, en los supuestos previstos en estos Estatutos y en la legislación urbanística.
 - e) Aprobar el Proyecto de Reparcelación conforme al trámite previsto en el artículo 202 y concordantes de la Ley 13/2015.
 - f) Designar el representante de la Administración actuante en la Junta de Compensación.
 - g) Utilizar la vía de apremio administrativo en los supuestos del artículo 28 de estos Estatutos.
 - h) Aprobar el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación conforme al trámite previsto en el artículo 183.5 y concordantes de la Ley 13/2015.
 - i) Inspeccionar la correcta ejecución, conforme a Proyecto, de las obras de urbanización, pudiendo dictar orden de ejecución de estas, y proceder a su ejecución subsidiaria, en caso de incumplimiento.
 - j) Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General.
 - k) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
 - l) Cuantas facultades le estén atribuidas por estos Estatutos o resulten de la normativa legal vigente.
 - m) Convocar a los órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación cuando lo estime necesario.

Art. 8º Zona de actuación

Corresponde a la Unidad de Actuación nº 1 prevista en la delimitación de dos unidades de actuación del Plan PArcial ZI-Cv3, sito en Corvera, Murcia. El

Sector cuenta con una superficie total de 262.864 m², encontrándose previstas dos unidades de actuación, de conformidad a su Plan Especial, el cual fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de fecha 24 de junio de 2010 y posteriormente con fecha 30 de septiembre de 2016 ha sido aprobado el proyecto de delimitación de dos unidades de actuación, siendo que el ámbito objeto de actuación se corresponde con la UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 del mismo, con una superficie de 124.686 m² y una edificabilidad de 62.343 m²t.

El ámbito urbanístico, que de la Unidad de Actuación 1 es:

Norte: Plantaciones de olivos, (SB-C1).

Sur: Terrenos sin producción y plantaciones de almendros, (SR-C1).

Este: Unidad de Actuación II del Plan Parcial ZI-Cv3.

Oeste: Carretera autonómica RM-E25.

El Sector tiene como objeto establecer la ordenación necesaria para el crecimiento de una zona industrial de Corvera.

Art. 9º Duración.

La entidad tendrá duración indefinida hasta el cumplimiento total del objeto social.

CAPITULO SEGUNDO / ASOCIADOS

Art. 10º Asociados

1. Formarán parte de la Junta de Compensación:
 - a) Los propietarios de fincas incluidas en la Unidad de Actuación, que se relacionan en el documento que se une a estos Estatutos, como anexo número 1, que han tomado la iniciativa del sistema y que representan más del 50 por 100 de la propiedad total de la zona de actuación.
 - b) Los demás propietarios que soliciten su ingreso en la Junta de Compensación, en cualquiera de los supuestos regulados en el Art. 162 del Reglamento de Gestión Urbanística y 208 de la Ley 13/2015.
 - c) Las empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de actuación y en los términos establecidos en los presentes estatutos

La incorporación exigirá ostentar la propiedad de la finca incluida en la zona de actuación, aceptar los presentes Estatutos, Los Programas de Actuación de la Junta de Compensación y las cuotas de participación de cada una de las fincas afectadas.

2. La incorporación de los propietarios que no hayan asumido la iniciativa de la actuación, que no podrá ser más gravosa para ellos que para los promotores del sistema, no surtirá efecto si no proceden, en la forma y plazo que determine la Junta de Delegados, al abono de las cantidades que les correspondan por los gastos ya realizados en función de sus respectivas cuotas, cantidades que no podrán ser superiores a las que hasta ese día hubiesen satisfecho, en la debida proporción, los socios que asuman la iniciativa del sistema para atender los gastos y necesidades derivadas de la actuación urbanística.

3. El pago de las cantidades a las que se refiere el párrafo precedente no podrá ser dispensado en caso alguno.

4. El hecho de no presentar en el Registro General del Ayuntamiento de Murcia la solicitud a la que se refiere el apartado b) del párrafo 1 de este artículo en la forma y plazos previstos por el artículo 208 de la Ley 13/2015, así como no satisfacer las cantidades que alude el número 2, facultará a la Junta de Compensación para utilizar el instituto expropiatorio mencionado en el apartado c) del párrafo 1 del artículo 5 de estos Estatutos, y establecido legalmente artículos 208.2 y 210 de la Ley 13/2015.

Art. 11 Incorporación de Empresas Urbanizadoras

1. La incorporación a la Entidad de Empresas Urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 23.1, en el que se determinarán las normas que regulen la incorporación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme al artículo 166.f del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. La cuota de participación de tales Empresas Urbanizadoras se fijará en función de su aportación económica y la proporcionalidad de ésta con el valor del suelo, considerado con arreglo a las estimaciones que se aprueban en el acuerdo de incorporación y se recojan en el Proyecto de Reparcelación.

Art. 12 Derechos y Obligaciones

1. Los asociados tendrán los siguientes derechos:
 - a) Participar, con voz y voto, en las Asambleas Generales.
 - b) Elegir los cargos sociales y ser elegibles para ellos.
 - c) Presentar proposiciones y sugerencias.
 - d) Participar en los beneficios que se obtuvieran por la Entidad, como resultado de su gestión urbanística en la medida que hubieran contribuido a los gastos.
 - e) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación en la forma y con los requisitos establecidos en los presentes Estatutos.
 - f) Los demás derechos que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

El ejercicio de los derechos derivados de la condición de miembro de la Junta de Compensación quedará en suspenso en caso de incumplimiento de las obligaciones correspondientes, y en particular la contenida en las letras e) y f) del apartado siguiente. Dicha suspensión se iniciará desde el momento en que se verifique el incumplimiento, lo que en caso de impago de cuotas tendrá lugar de forma autonómica desde el día siguiente a la terminación del período de pago voluntario, y se alzarán en el momento en que se produzca el completo pago de las cantidades adeudadas más los intereses y recargos que procedan.

2. Los socios de la Junta de Compensación vendrán obligados a:
 - a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
 - b) Entregar a los propietarios promotores de la Junta de Compensación, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de su solicitud de incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad, y, si los terrenos estuviesen gravados deberá acompañarse una relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
En todo caso, la Junta de compensación interesará del Registrador de la Propiedad número seis de Murcia, la práctica de la anotación a la que se refiere el artículo 210 de la Ley 13/2015.
 - c) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o la

Junta de Delegados y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos y acciones legales a los que hubiera lugar.

d) Determinar, en el momento de su incorporación, a la Junta de Compensación, un domicilio a efecto de notificaciones, el cual, así como sus modificaciones ulteriores, se hará constar en un registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta de Compensación, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.

e) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin, se fijarán por la Junta de Delegados la cuantía correspondiente a cada socio, en función de su cuota de participación.

f) Abonar las cantidades que les correspondan para satisfacer el importe de las obras de urbanización y demás gastos de la actuación en los términos establecidos por el artículo 184 de la Ley 15/2015; así como los costos de conservación de tales obras. Y hasta la recepción de las mismas por el Ayuntamiento.

g) Regularizar, en su caso, 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 la Junta de Delegados, notificando al Presidente de ésta cualesquiera incidencias que se produjeran en la titularidad de los bienes y derechos.

h) Otorgar, en su caso, los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas de espacios viales, zonas verdes públicas, equipamientos, etc., resultantes del planeamiento urbanístico; ello sin perjuicio del Proyecto de Reparcelación que ha de ser sometido a la aprobación del Ayuntamiento de Murcia.

i) Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstos en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos; verificando dicha designación en caso de no existir acuerdo entre los interesados, la Junta de Delegados a favor necesariamente de uno de los copropietarios.

3. La participación de los miembros en la Junta, a efectos del ejercicio de derechos y cumplimiento de deberes, será proporcional a la superficie de los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de la actuación.

4. La condición de socio de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los bienes y derechos afectados, por lo que la transmisión inter vivos o mortis-causa de la propiedad de aquellos opera automáticamente la subrogación de los derechos y obligaciones del transmitente; a cuyo efecto, en el supuesto de que alguno de los socios tuviera el propósito de proceder a la enajenación parcial o total de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, o de la cuota que en ésta le hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo con quince días de antelación al presidente, indicando los datos personales del nuevo titular, y en la escritura pública de compraventa, a cuyo otorgamiento concurrirá el Presidente de la Junta o persona designada por éste, se hará constar que el comprador conoce la existencia de la Junta de Compensación dando su conformidad a lo actuando por la Junta hasta ese momento, la afección de los terrenos a la misma, la cuota correspondiente, la subrogación real y que el terreno se halla al corriente en el pago de las obligaciones de la misma, probándolo mediante incorporación a la escritura de certificado en este sentido de la Junta de Compensación.

5. Los socios responderán con todos sus bienes presentes y futuros, del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su pertenencia a la Junta de Compensación.

6. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

7. En caso de copropiedad o existencia de fincas en régimen de pro indivisión, deberá designarse por todos los cotitulares a un representante ostentando un único voto en representación de todos ellos.

CAPITULO TERCERO / GOBIERNO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Art. 13 Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación

1.- Preceptivamente la Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:

- a) Asamblea General.
- b) Junta de Delegados.
- c) Presidente.
- d) Secretario.

2.- Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 23.2, podrá designarse un Gerente, con las facultades que expresamente se determinen.

Art.14 Asamblea General

1. Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento, designado por éste, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.
2. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados.

Art. 15 Reuniones.

1. La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias dos veces al año, y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente o la Junta de Delegados, o lo soliciten por escrito propietarios que representen al menos una tercera parte de las cuotas de participación, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.
2. Las reuniones ordinarias se celebrarán, una dentro del primer trimestre de cada año natural y otra durante el último trimestre.
3. En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el Presidente, la Junta de Delegados, o lo soliciten por escrito propietarios que ostenten al menos una tercera parte de las cuotas de participación. Se tratará especialmente, en la primera de la aprobación de la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior, y en la segundo, del presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente de las cuotas provisionales o complementarias, a satisfacer durante el mismo, así como del nombramiento de los censores de cuentas para dicho ejercicio, en caso de ser necesario, o de la designación de los miembros de la Junta de Delegados cuya renovación proceda.
4. La Administración actuante podrá dirigirse al Presidente de la Junta de Compensación para que en un plazo de diez días, a contar del siguiente a la notificación, proceda a convocar Asamblea General, en aquellos supuestos en que las circunstancias lo exijan. Transcurrido dicho plazo la Administración procederá a efectuar dicha convocatoria.

Art. 16 Facultades

Corresponderá a la Asamblea las facultades siguientes:

- a) Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación del órgano tutelar, cuando proceda.
- b) Adjudicación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.
- c) Acordar el proyecto de Reparcelación a presentar al ayuntamiento para que este proceda a su la aprobación inicial de acuerdo con los requisitos establecidos legalmente.
- d) Acordar la presentación al Excmo. Ayuntamiento de Murcia, del Proyecto de Urbanización para su aprobación.
- e) Nombramiento y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad.
- f) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, a reserva de la aprobación por el órgano urbanístico competente.
- g) Aprobación de los presupuestos de los cargos e inversiones.
- h) Fijación de los medios económicos y aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias.
- i) Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización, con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación que nos ocupa.
- j) Adjudicación de las obras de urbanización y ejecución por gestión privada de las obras de urbanización.
- k) Incorporación de empresas urbanizadoras.
- l) Edificación de los solares resultantes.
- m) Aprobación de la memoria anual y de las cuentas.
- n) Propuesta de disolución de la Junta de Compensación.
- o) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad.

Art. 17 Junta de Delegados

1. La Junta de Delegados, como Órgano del Gobierno y Administración de la Junta de Compensación, estará sujeto en todo momento a la superior competencia de la Asamblea General.
2. La Junta de Delegados estará compuesta por el Presidente, por un número de vocales no menor de dos ni mayor de cuatro, de los cuales uno de ellos

representará a los pequeños propietarios, y otro a los mayoritarios, el representante del órgano urbanístico de control y el Secretario, siendo este último el único que no precisa la condición de propietario o titular de derechos sobre los terrenos afectados por la Unidad de Actuación, para poder aceptar y ejercer tareas de Secretario de la Junta de Compensación, teniendo todos los cargos carácter gratuito; y en supuesto del artículo 11 de estos Estatutos, el número de vocales será de tres al incorporarse a la Junta de Delegados el representante designado por la empresa Urbanizadora incorporada a la Junta de Compensación.

3. Los miembros electivos de la Junta de Delegados serán designados por la Asamblea General con indicación expresa de los respectivos cargos por mayoría de cuotas de participación, entre quienes ostenten la cualidad de socio de la Junta de Compensación.
4. Los miembros de la primera Junta de Delegados serán designados en la escritura de constitución de la Junta de compensación, con indicación de los cargos específicos que deban ostentar en aquella y con los requisitos del apartado 3 anterior.
5. Corresponden a la Junta de Delegados las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados a ésta; siendo funciones específicas de la misma:
 - a) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, tanto Ordinarias como Extraordinarias, y ejecutar los acuerdos adoptados por la misma.
 - b) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
 - c) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios y aplicarlos en la medida correspondiente.
 - d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles administrativo y acordar la formulación de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios, ante cualquier jurisdicción y, en general, desarrollar absolutamente todas las facultades previstas en las leyes procesales, incluso allanarse, desistir y transigir; pudiendo acordar

el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores.

- e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
 - f) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia, para lo cual se habrán de reconocer fehacientemente al menos las firmas conjuntas del Presidente y Secretario de la Junta.
 - g) Realizar operaciones con la Hacienda pública en cualquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc...
 - h) Proponer a la Asamblea General las cuotas de participación correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o incorporaciones o a consecuencia de operaciones de compensación.
 - i) Nombrar y separar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
 - j) Fijar las cantidades para atender a los gastos comunes y de urbanización, así como la forma y plazos en que han de satisfacer y proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
 - k) Notificar a los órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.
 - l) Proponer a la Asamblea General, el traslado del domicilio de la Junta de Compensación, y notificar a los órganos Urbanísticos y a los socios dicho cambio.
 - m) Informar y proponer, a la Asamblea General, la resolución de las alegaciones formuladas al Proyecto de Reparcelación.
 - n) Cuantas facultades resulten de la legislación urbanística y de los presentes Estatutos.
6. Los cargos de la Junta de Delegados tendrán una duración de cuatro años.
7. Las vacantes que se produzcan durante el mandato de la Junta, serán cubiertas provisionalmente, entre asociados, por la propia Junta, ínterin no se convoque la Asamblea General o por los propietarios agrupados, si la vacante se refiera a delegado designado por dicho procedimiento. En todo caso, la convocatoria deberá celebrarse en el plazo máximo de tres meses y el elegido ostentará el cargo por el plazo que faltare transcurrir al sustituido.

8. Los miembros de la Junta podrán, al cesar, y/o ser reelegidos.
9. La Asamblea o los propietarios agrupados, podrán relevar de sus funciones, con el quórum del artículo 23.2, a todos o algunos de los delegados elegidos, con simultánea designación de los sustituidos.
10. La Junta de Delegados se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del Presidente o a petición de dos de sus miembros; y, en todo caso, celebrará sesión por periodicidad no superior a dos meses, salvo causa justificada de fuerza mayor.
11. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el secretario con un mínimo de cuatro días de antelación, quedando válidamente constituida la Junta de Delegados en primera convocatoria cuando concurran a la reunión, presentes o representados al menos tres de sus miembros, entre los que habrán de estar inexcusablemente el Presidente y Secretario o miembros de la Junta en quien deleguen expresamente por escrito.
12. Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Delegados, acordaren celebrar sesión de la misma, podrá realizarse sin previa convocatoria.

Art. 18 El Presidente.

1. La Presidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración, corresponderá al miembro de la Junta de Delegados que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.
2. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:
 - a) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
 - b) Autorizar las actas de la Asamblea General y de la Junta de Delegados, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
 - c) En la forma que la Junta de Delegados determine abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos o Instituciones de Crédito y Ahorro; disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás documentos de pago; firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio; y, en general, desarrollar todas las operaciones

usuales de banca exigidas por la actividad de la Juntas de Compensación.

- d) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta de Delegados.
 - e) Ejecutar toda clase de gestiones y formular escritos de cualquier naturaleza ante los Organismos, Entidades y autoridades de la Administración Pública, así como ejercer cualesquiera actos respecto a los particulares.
 - f) En caso de urgencia, otorgar poderes notariales a favor de abogados y procuradores, con la amplitud necesaria, debiendo dar cuenta a la Junta de Delegados en la primera reunión que celebre.
 - g) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o la Junta de Delegados.
3. En casos de ausencia o enfermedad el Presidente será sustituido por el miembro de la Junta de Delegados de mayor edad, excluido el que actúe como secretario.

Art. 19 Secretario

1. 1.- Actuará de Secretario de la Asamblea y de la Junta de Delegados quien designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.
2. 2.- El Secretario levantará acta de las reuniones tanto de la Asamblea General como de la Junta de Delegados, organizará los servicios de régimen interior, realizará por orden del Presidente, los actos de gestión y cuidará de los fondos sociales, salvo que este último cometido de la Junta de Delegados le confíe expresamente a otro de los delegados nombrados.
3. 3.- En caso de urgencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro de la Junta de Delegados de menor edad excluido el Presidente.

CAPITULO CUARTO / CONVOCATORIA Y RÉGIMEN DE SESIONES.

Art. 20. Requisitos de la convocatoria

1. Los órganos colegiados serán convocados por el Secretario por orden del Presidente.
2. La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, así como el lugar, día y hora de la reunión.
3. La convocatoria para la Asamblea General se hará mediante cédula,

remitida por correo certificado, con ocho días de antelación al menos, a los domicilios designados por los asociados.

Art. 21 Constitución

1. La Asamblea quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella, por sí o por representación, socios que representen al menos la mayoría de cuotas de participación de la Unidad. En segunda convocatoria, que se celebrará 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.
2. La Junta de Delegados quedará válidamente constituida media hora después de la fijada en la convocatoria, siempre que el número de miembros asistentes fuere superior a la mitad.

Art. 22 Asistencia social

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

Art. 23 Adopción de los acuerdos

1. Quórum Ordinario: Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes representadas, computándose las participaciones en la forma señalada en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en el apartado siguiente, teniendo en caso de empate, el voto del Presidente, calidad dirimente.
2. Quórum especial: Requerirán el voto favorable de socios que representen dos terceras partes del total de cuotas de participación las siguientes actuaciones:
 - a) Modificación de los Estatutos y Programas de Actuación.
 - b) Ejecución de obras no previstas en el Planeamiento Urbanístico.
 - c) Establecimiento de aportaciones extraordinarias.
 - d) Solicitud de créditos y gravamen de terrenos.
 - e) Incorporación de empresas urbanizadoras.

f) Revocación, antes del plazo, del mandato de los cargos directivos.

Por mayoría que representen más del 50% de las cuotas de participación, la Asamblea General acordará la aprobación del contenido del Proyecto de Reparcelación para su presentación en el Ayuntamiento de Murcia para que este proceda a su aprobación inicial y lo mismo en lo concerniente a la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Murcia del proyecto de Reparcelación

Art. 24. Cuotas de participación

1. La participación de los asociados en la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.
2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, con sujeción a lo establecido en el artículo 201.2 a) de la ley 13/2015 y 167 del Reglamento de Gestión Urbanística y en el Programa de Actuación de la Junta de Compensación.
3. Las cuotas resultantes de la aplicación de los criterios anteriores definirán el voto porcentual de cada uno de los asociados de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidas en estos Estatutos y en la adopción de acuerdos.
4. A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la entidad, en virtud de adquisición, como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados, en proporción a sus respectivas cuotas de participación. Con arreglo a los cuales hubieran contribuido a sufragar el coste de la expropiación.

Art. 25 Cotitularidad

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociados según lo previsto en el artículo 12 de estos Estatutos.

Art. 26 Actuación de la Junta de Delegados

Los acuerdos de este órgano social serán adoptados por mayoría de asistentes y dirimirá los empates el voto de calidad del Presidente o quien lo sustituya.

Art. 27 Medios económicos

1. Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación.
2. Las aportaciones de los socios serán de dos clases:
 1. Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación.
 2. Extraordinarias, con destino al pago de justiprecios o indemnizaciones de bienes y derechos pertenecientes a propietarios que no se incorporen a la Junta de Compensación o que sean expropiados como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones en la Junta.
3. Serán gastos de la Junta de Compensación:
 - A) Ordinarios:
 - a. Promoción de la actuación urbanística.
 - b. Financiación de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 184 de la ley 13/2015, y de las que acuerden los órganos de Gobierno.
 - c. Abono de los honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento, gestión y asesoramiento de la actuación urbanística, gastos de administración y personal al servicio de la Junta de Compensación, etc...
 - d. Funcionamiento de los Órganos de Gobierno y Administración.
 - e. Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.
 - B) Extraordinarios:
 - a) Financiación de obras de urbanización que acuerden los Órganos de Gobierno de la entidad.
 - b) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.
 - c) Cuantos excedan de la gestión ordinaria de la Entidad.
4. Los Presupuestos ordinarios y extraordinarios, correlativos a los gastos de la Junta de Compensación serán aprobados por la Junta de compensación, y la distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción al derecho o interés de cada miembro, definido por las cuotas de participación de que sea titular.

Art. 28 Recaudación

1. La Junta de Delegados, al señalar las cantidades que deban satisfacer los asociados en función del presupuesto aprobado por la Asamblea General, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas, y la cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación de cada propietario en la Entidad.
2. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los socios se realizará en el plazo del mes siguiente a la fecha de la notificación del acuerdo de la Junta de delegados acordando el pago. Una vez transcurrido el citado plazo de pago en periodo voluntario, el socio moroso incurrirá en el recargo del tipo básico del Banco de España, incrementando en su tercera parte, de la cantidad debida. El referido interés se aplicará desde el día siguiente a aquel en que terminó el plazo de pago en periodo voluntario hasta el día en que se ingrese el importe de las cuotas o derramas en los fondos de la Junta.
3. Transcurrido el plazo de pago en periodo voluntario, la Junta de Delegados procederá a requerir fehacientemente al socio moroso, concediéndole el plazo de un mes para que proceda al ingreso.
4. Trascurrido este último término sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada y de los intereses devengados, la Junta de Delegados procederá contra el socio moroso por vía de apremio administrativo, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento de Murcia, por vía ejecutiva o utilizando el derecho de expropiación forzosa a que se refiere el apartado c) del párrafo 1 del artículo 5 de estos Estatutos. A tal efecto se expedirá por el secretario de la Junta de Delegados, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva a los indicados efectos. En todo caso, desde la terminación del periodo voluntario de pago hasta la efectividad de este, el socio moroso quedará, de forma automática, en suspenso respecto al ejercicio de sus derechos dentro de la Junta de Compensación.
5. Los fondos de la Junta de compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por la Junta de Delegados, a nombre de la Entidad. Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Secretario de la Entidad o del miembro de la Junta encargada específicamente por esta de la custodia de fondos y por el Presidente o por quien haga sus veces.

Art. 29 Funcionamiento

1. La Asociación funcionará con arreglo a las normas de economía, celeridad y eficacia y mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuere insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.
2. Si se designase un Gerente será retribuido, en la cuantía que determine la Junta de Delegados, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

CAPITULO SEXTO / ACTAS Y CONTABILIDAD

Art. 30 Actas

1. Los acuerdos de la Asamblea y de la Junta de Delegados se transcribirán en el Libro de Actas. En todo caso, la Junta de Compensación podrá optar por la aplicación de sistemas informáticos, conservando las Actas en un archivador, una vez firmadas en todas sus hojas por el Presidente y el Secretario.
2. A requerimiento de los socios o de los Órganos Urbanísticos deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro o Archivador de Actas, que serán firmadas por el Presidente y el Secretario.
3. En lo no previsto será de aplicación la Ley de Sociedades Anónimas.

Art. 31 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. También podrá optarse por la utilización de sistemas informáticos en la contabilidad de la Entidad.
2. Obligatoria la contabilidad constará como mínimo de libros de ingresos, gastos y caja.
3. La contabilidad de la Entidad estará a cargo del Secretario, salvo que se hubiere nombrado un Gerente, en cuyo supuesto corresponderá a éste, bajo la inspección del secretario o del miembro de la Junta de Delegados, designado para la custodia de fondos, y en todo caso; del Presidente.

Art. 32 Recursos.

1. Los actos y acuerdos de los órganos de la entidad serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos. Ello sin perjuicio de los recursos y acciones legales que a continuación se indican.
2. Los acuerdos adoptados por la Junta de Delegados, que no hayan sido sometidos a la Asamblea o ratificados por ésta, podrán ser impugnados por los socios de la Junta de Compensación ante la Asamblea General, dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación de aquéllos, debiendo resolver la Asamblea General en el término de tres meses a partir de la formulación del recurso. En el supuesto de no adoptarse acuerdo por la Asamblea General en el plazo indicado, se entenderá desestimado el recurso.
3. Contra los acuerdos, expresos o tácitos de la Asamblea General, podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Murcia, dentro del plazo de 15 días hábiles a la adopción del acuerdo por los socios presentes a la Asamblea, y dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo por los socios ausentes a la misma, conforme a lo dispuesto en los artículos 209.2 de la ley 13/2015, y 29 del Reglamento de Gestión Urbanística o del transcurso del plazo señalado en el apartado anterior para la desestimación presunta.
4. Serán requisitos para la formulación del recurso de alzada a que se refiere el párrafo 3º anterior:
 - a. Haber votado el socio recurrente contra el acuerdo que se impugne, en el supuesto de haber concurrido, por sí o por representación, a la sesión de la Asamblea General en la que se hubiere adoptado el acuerdo.
 - b. No hallarse en suspenso en el ejercicio de sus derechos como socio de la Junta de Compensación, con arreglo a lo dispuesto en el párrafo 3º del artículo 28 de estos Estatutos.
5. El Ayuntamiento concederá trámites de audiencia a la Junta de Compensación y, a solicitud de esta o del recurrente, recibirá el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo, debiendo resolver dentro de los tres meses siguientes a la formulación del recurso.
6. La interposición del recurso no producirá la suspensión de la ejecutividad de

los acuerdos.

CAPITULO OCTAVO / DISOLUCION Y LIQUIDACIÓN

Art. 33 Disolución

1. La disolución de las Entidades Urbanísticas colaboradoras se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante.
2. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes, conforme dispone el art. 211.1 de la ley 13/2015.
3. En cualquier caso, la Administración pondrá, de oficio y mediante el procedimiento que acredite el cumplimiento de los requisitos anteriormente indicados, disolver la Junta con sometimiento previo a información pública.

Art. 34 Liquidación

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Junta de Delegados procederá a la liquidación mediante el cobro de créditos y pagos de deudas y repartiendo el remanente, si lo hubiera, entre los asociados, en proporción al derecho e interés de cada uno de ellos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.

1. Dentro del plazo establecido en el requerimiento que, en su caso, practique el Ayuntamiento de Murcia a los promotores de la actuación, y, en su defecto, dentro de los dos meses siguientes a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de los Programas de Actuación y de los Estatutos de la Junta de Compensación, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución con arreglo a lo dispuesta en el artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 209.1 de la Ley 13/2015.
2. A partir de la publicación, los propietarios que no deseen formar parte de la Junta, podrán sin perjuicios de la libre transmisión de sus terrenos, solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la misma.
3. Los promotores de la actuación designarán notario autorizante, lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública, y lo notificarán a los

demás socios no excluidos, con una antelación de ocho días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

4. Los propietarios que no concurran al otorgamiento de la escritura de constitución se consideraran excluidos, quedando sujetos sus bienes y derechos a la expropiación, salvo que realicen su incorporación posteriormente en documento notarial de adhesión dentro del plazo de un mes a partir de la notificación de la constitución formal de la junta, de conformidad con el artículo 208.2 de la Ley 13/2015.

5. La escritura de constitución deberá contener las siguientes circunstancias:

- A) Relación de Propietarios que sean socios de la junta de compensación, así como de los no incorporados a la misma.
- B) Relación de la totalidad de los bienes y derechos integrados en la unidad de actuación 1 del ZI-Cv3 CORVERA (Murcia).
- C) Personas designadas para ocupar los cargos de las juntas de delegados.
- D) Acuerdo de constitución.
- E) Estatutos y programas de actuación de la Junta de compensación.

6. Una copia autorizada de la escritura de constitución y de la adhesión, en su caso, se presentará en el Ayuntamiento de Murcia, que adoptara, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de los treinta días siguientes.

7. Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Murcia procederá a su inscripción en el registro municipal de entidades urbanísticas colaboradoras, archivándose en este un ejemplar de los estatutos de la junta de compensación, autorizados por funcionario competente.

8. Una vez inscrita la junta de compensación, en el registro municipal de entidades urbanísticas colaboradoras lo notificara al presidente de aquella el Ayuntamiento de Murcia.

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA.

En lo no previsto en los estatutos se aplicará lo dispuesto en Ley 13/2015 de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, reglamento de gestión urbanística y disposiciones concordantes o supletorias, y en su defecto en la ley de sociedades anónimas.

ANEXO 1

TITULAR	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LA UAI	SUPERFICIE (m2)
José Luis Solano Baños	14,92%	18.602,57
María Dolores Pastor León	44,32%	55.266,02
Inmesol, S.L.	33,67%	41.982,96
Total	92,91%	115.851,55
Superficie UAI	124.686,00 m2	