

# **PROYECTO DE ACTUACIÓN**

*del Área de Planeamiento Específico APE-4, La Rocica  
en Avilés*

## **BASES Y ESTATUTOS DE LA ACTUACIÓN**

# PROYECTO DE ACTUACIÓN

## BASES DE LA ACTUACIÓN

### 1. Disposiciones generales

#### 1.1 Objeto y ámbito de la Actuación

Las presentes *Bases de Actuación* regularán, conjuntamente con los *Estatutos*, con los que componen el *Proyecto de Actuación*, las acciones y administración de la Junta de Compensación del *Área de Planeamiento Específico APE-4 La Rocica*, de Suelo Urbano No Consolidado, básicamente configurada y delimitada por el PGMOU de Avilés, y desarrollado en su ordenación detallada por una *Modificación de Planeamiento* aprobada, y publicada en el BOPA de 14 de octubre de 2009.

La *APE-4, La Rocica*, tiene una superficie bruta de 8.985,00 m<sup>2</sup> y una capacidad de edificación de 5.391,00 m<sup>2</sup>, según las condiciones del planeamiento vigente.

El propietario actual de la mayor parte de los terrenos, con 7.782,00 m<sup>2</sup>, parcelas 02 y 03 de la manzana 55574, es *Aliseda S.A.U (Aliseda)*; y existen otras dos propiedades, las parcelas catastrales 07 y 08, de la manzana 55580; con los siguientes propietarios y extensiones:

- *Transacciones Inmobiliarias Azud S.L.* en ambas; José Cueto 1, 33401, Avilés. Parcelas catastrales nº 7 y 8, 192 y 589 m<sup>2</sup>, respectivamente.

La denominación catastral de todas las propiedades queda transcrita; adjuntándose como anejo las fichas correspondientes.

La correspondencia registral es la siguiente:

DATOS CATASTRALES		DATOS REGISTRALES			
ID catastral	Dirección	Libro	Tomo	Folio	Nº F.Reg
5557402TP6255N0001JF	Calle Santa Apolonia y La Rocica	526	2629	8	30668
5557403TP6255N0001EF	Calle Santa Apolonia y La Rocica	526	2629	8	30668
5558008TP6255N0001FF	Calle Santa Apolonia 47	490	2539	54	31878
5558007TP6255N0001TF	Calle Santa Apolonia 45	490	2539	59	31882

Como anejo se acompaña un plano identificativo.

La iniciativa de suscribir este Proyecto es solo de *Aliseda*.

#### 1.2. Planeamiento de desarrollo.

La *Modificación de Planeamiento* aprobada y vigente completa el marco de planeamiento necesario para constituir la Junta de Compensación.

### **1.3. Sistema de Actuación.**

El desarrollo de la gestión y remate de la urbanización de esta APE-4, La Rocica, se llevará a efecto conforme al sistema de Compensación, regulado en los artículos 171 y siguientes del *decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo*, en adelante TROTU; artículo 420 y siguientes del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, *Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias*, en adelante ROTU; Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, *por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, en adelante LSRU; y R.D. 1093/1997, de 4 de julio, *inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística*, en adelante IRPU.

En consecuencia, el sistema de Compensación obligará a los propietarios del polígono a:

1. La cesión gratuita y libre de cargas al Municipio de los suelos previstos en la legislación y planeamiento aplicable para viales y espacios libres públicos.
2. La realización de las restantes obras de urbanización a su propia costa.
3. La expropiación de los terrenos cuyos propietarios no se incorporen al sistema en los plazos legalmente establecidos, así como de aquellos miembros que incumplan gravemente sus obligaciones para con la Junta.
4. La cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento urbanístico de la Unidad (o de su valor, mediante el oportuno acuerdo).

### **1.4. Acreditación de la titularidad de las fincas incluidas dentro del Polígono**

Los propietarios de los terrenos incluidos dentro del Polígono podrán acreditar su titularidad por cualquier medio válido en derecho.

En caso de discrepancias en relación a la titularidad de alguna de las fincas, se estará a lo que dispongan los Tribunales de Justicia. El funcionamiento de la Junta de Compensación no se paralizará por tal razón siempre que las titularidades discutidas sean inferiores al 50% del total de las comprendidas en el ámbito. El Proyecto de Compensación se limitará a calificar esos terrenos como de titularidad dudosa o litigiosa, según proceda. Hasta la resolución del litigio, y sin perjuicio de las medidas cautelares que durante la tramitación del pleito puedan acordarse por la autoridad judicial, el Ayuntamiento, de acuerdo con lo previsto en los artículos 10.2 y 10.3 del IRPU, asumirá, en su caso, la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente.

Asimismo, la representación de los titulares desconocidos o que no puedan ser hallados durante la gestión urbanística, así como de quienes carezcan de capacidad de obrar o tengan limitada su facultad de disponer, corresponde

al ministerio Fiscal dada la remisión efectuada por el artículo 428 del ROTU a la legislación de expropiación forzosa.

### **1.5. Valoración de las fincas aportadas.**

La participación en los beneficios y cargas que se deriven de la actuación sobre este ámbito, de los propietarios de los suelos susceptibles de aprovechamiento aportados para su configuración, será proporcional a sus extensiones originales, según medición real de las fincas, tal como figuran en el apartado 1.1 de estas Disposiciones Generales y según constan en la Modificación de Planeamiento vigente. El beneficio básico, consistente en la obtención de suelo edificable urbanizado, se materializará en los correspondientes términos proporcionales, pero referidos no a la superficie de suelo adjudicado, sino a su aprovechamiento.

Los criterios para valorar los derechos de los propietarios, a efectos de soportar los gastos de urbanización, así como de distribuir los terrenos susceptibles de aprovechamiento privado, se determinarán en proporción a las aportaciones de suelo, según medición real de las fincas, tal como figuran en el apartado 1.1 de estas Disposiciones Generales y según constan en la Modificación de Planeamiento vigente, y de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal, particularmente, por el LSRU.

### **Criterios de valoración de derechos reales y de arrendamientos a extinguir.**

El Proyecto de Compensación deberá pronunciarse sobre la compatibilidad o no de las cargas y derechos limitativos sobre las fincas de origen. 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 las mencionase en el Proyecto de Compensación, se subrogarán y serán adjudicatarios sus titulares en el mismo concepto que lo fueran anteriormente.

El propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Las cargas inscritas en el Registro de la Propiedad se trasladan conforme al artículo 11 del IRPU. En cuanto a las no inscritas, si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán de cargo del propietario que lo hubiese omitido; y se deducirá del valor de las parcelas que les correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

Si existiesen derechos o cargas que sean incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, deberá declararlo así, de modo justificado y fijar la indemnización correspondiente conforme a las reglas de la legislación estatal, con cargo al Proyecto en concepto de gastos de compensación.

En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se consideran extinguidos en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación y se procederá en la forma establecida en el artículo 12 del IRPU, antes citado.

### **1.6. Criterios para la valoración de edificaciones, obras e instalaciones que deban derruirse o demolerse, plantaciones y sembrados.**

Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones, derechos arrendaticios o de cualquier especie y otros elementos existentes sobre las fincas, no se consideran como valores aportados, pero las que deban derruirse o cancelarse deberán indemnizarse con cargo al fondo de compensación.

Todas las edificaciones actualmente existentes son incompatibles con la ordenación, y con la actuación que se trata de realizar.

### **1.7. Contratación de las obras de urbanización.**

La contratación para la ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen, en virtud de acuerdo de los órganos de gobierno de aquella.

En la contratación de las obras de urbanización se respetarán los principios de publicidad y concurrencia, y las demás exigencias y formalidades que exija la legislación aplicable.

### **1.8. Supuestos de incumplimiento de obligaciones de la Junta.**

El incumplimiento por los miembros de la Junta de las cargas y obligaciones impuestas por la Ley y establecidas estatutariamente, tales como la falta de pago de las cuotas económicas, la negativa al pago de multas por infracción urbanística, la formulación de interdictos de retener o recobrar la posesión, etc.; incluso cuando tal incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, podrá dar lugar a la expropiación de los bienes y derechos de aquellos en la forma prevista en los Estatutos de la Junta de Compensación.

### **1.9. Forma y plazos para efectuar aportaciones a la Junta.**

Los miembros de la Junta, propietarios de terrenos o titulares de derechos, habrán de realizar sus aportaciones para sufragar los gastos que se originen, en metálico, o mediante cesión de terrenos, o aprovechamientos, en los plazos que a tal efecto señale la Asamblea General y, en todo caso, en la forma y términos que establecen los Estatutos.

La Junta de Compensación, por medio de su Asamblea General, podrá acordar la liquidación de las cantidades pendientes mediante compensación con los beneficios resultantes para los propietarios de que se trate, en el Proyecto de Compensación.

Esta facultad será sólo predicable de la Junta; no se realizará, pues, a instancia de los socios, y no eximirá nunca a éstos de abonar sus cuotas en los plazos y cuantías fijados.

### **1.10. Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.**

La distribución de beneficios y pérdidas se efectuará con arreglo a las siguientes normas:

- a. Se formulará una liquidación provisional que someterá a la aprobación definitiva de la Asamblea General
- b. La liquidación comprenderá tanto el monto del beneficio o pérdida, como la participación que en uno u otro caso corresponda a cada uno de los miembros de la Junta.
- c. La fijación del beneficio o de la pérdida se efectuará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en las presentes Bases de Actuación.
- d. La distribución de los beneficios o pérdidas se hará a prorrata entre todos los miembros de la Junta adjudicatarios de fincas resultantes, con arreglo al valor de éstas.

No obstante, dada la naturaleza de la Junta de Compensación, no se prevé la existencia ni de beneficios ni de pérdidas, sino que tan sólo se efectuarán derramas para cubrir los gastos de urbanización y de administración. En caso de existir beneficios o pérdidas, se distribuirán entre los socios en la forma que ha quedado descrita.

#### **1.11. Cesión al Ayuntamiento de viales y demás terrenos de cesión obligatoria.**

La aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el Plan, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.

La obligación de cesión supone una merma proporcional de los terrenos originales, en su paso a parcelas edificables; y esa es una de las obligaciones que afectan a todos en proporción a su derecho original, de acuerdo con el cuadro básico de reparto que será fijado por la junta de Compensación, una vez constituida.

La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviere prevista en el planeamiento y Proyecto de Urbanización aplicables, se efectuará por la Junta de Compensación a favor de la Administración actuante en un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta.

Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones a que se refiere este artículo serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.

### **1.12. Conservación de las obras de urbanización y exacción de las cuotas de conservación.**

La Junta de Compensación será la encargada de la conservación de las obras de urbanización en tanto no se produzca su recepción por el Ayuntamiento.

Las cuotas de conservación, si procedieran, serán exaccionadas por la Junta a sus miembros, que las soportarán de forma proporcional a su participación en la misma; pudiendo la Junta interesar del Ayuntamiento, respecto de posibles socios morosos, el cobro de la deuda por la vía de apremio.

## **2. Determinaciones sobre la reparcelación.**

### **2.1. Proyecto de Compensación.**

En desarrollo de los criterios resultantes del Proyecto de Actuación se redactará el Proyecto de Compensación, en el cual se reflejarán las fincas aportadas y las resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos que se habrán de ceder al Ayuntamiento y el importe de las compensaciones en metálico si fueren procedentes.

Aprobado el Proyecto por la Junta y por el Ayuntamiento, éste servirá de título para la adjudicación de los terrenos, procediéndose a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo establecido en el IRPU.

### **2.2. Plazo para la presentación del Proyecto de Compensación.**

El Proyecto de Compensación que distribuya los beneficios y cargas derivados de la actuación urbanística sobre la unidad que nos ocupa, se formulará en un plazo máximo de 6 meses desde la constitución de la Junta. Si deben de producirse expropiaciones, por no adherirse a ella algún propietario, se iniciará simultáneamente un Proyecto de Expropiación, quedando pendiente la formulación del de Compensación hasta su aprobación definitiva (art. 446.2 y 444.2 ROTU).

### **2.3. Criterios para la definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación.**

El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas aportadas conforme a su medición real, tal como figuran en el apartado 1.1 de estas Disposiciones Generales y según constan en la Modificación de Planeamiento vigente.

Los titulares de derechos que por su incompatibilidad con el planeamiento en ejecución hayan de extinguirse serán indemnizados de acuerdo a la valoración que se realice de sus derechos, conforme a los criterios antes expuestos.

## **2.4. Criterios de valoración de las fincas resultantes.**

Las fincas resultantes serán valoradas, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del TROTU, según los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal y de conformidad a su potencial máximo de techo edificable, ponderándose los usos, tipologías y elementos correctores que, en su caso, fueran de aplicación; salvo que los miembros de la Junta, por acuerdo unánime, pacten la aplicación de un sistema distinto que no sea contrario a la Ley o perjudicial a los derechos de terceros.

## **2.5. Reglas para la adjudicación de fincas resultantes de la compensación.**

En el Proyecto de Compensación se tomará el aprovechamiento urbanístico como criterio para efectuar la valoración y adjudicación de las fincas resultantes. La adjudicación se efectuará en proporción a las cuotas de participación de cada propietario, que vienen determinadas por la superficie de los bienes y derechos aportados.

Si se produjeran diferencias de adjudicación, serían objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose las mismas de acuerdo con lo dispuesto en el ya citado LSRU; compensaciones económicas que se reflejarían, en el Proyecto de Compensación. De esa compensación forman parte las indemnizaciones por destrucción de inmuebles, en su caso.

## **3. Determinaciones sobre la urbanización.**

### **3.1. Plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización.**

El Proyecto de Urbanización se presentará por la Junta de Compensación no más tarde de seis meses después de la presentación a trámite del Proyecto de Compensación.

### **3.2. Ejecución de la urbanización.**

Las características técnicas básicas de la urbanización serán las prescritas por el Plan General de Ordenación Urbana de Avilés y por la Modificación de Planeamiento del ámbito definitivamente aprobada, que se especificarán y concretarán de forma pormenorizada en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

### **3.3. Contratación de las obras de urbanización.**

La urbanización de la presente Actuación es asumida por los propietarios, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 160.2 del TROTU, mediante la presentación ante la Administración Urbanística Actante, Ayuntamiento de Avilés, tanto del presente Proyecto de Actuación, como del Proyecto de Urbanización que desarrolle



la materialización de la ordenación urbanística.

La contratación de las obras de urbanización se realizará por la Junta de Compensación a favor de la empresa o empresas que se determinen en virtud de lo previsto en los Estatutos de la Junta, consignándose en el contrato de ejecución de obras además de las cláusulas típicas, las circunstancias siguientes:

- a. El compromiso de la empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución a los proyectos de urbanización y de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante, y de la Junta de Compensación.
- b. Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.
- c. Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.
- d. La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras.

En la contratación de las obras de urbanización se respetarán los principios de publicidad y concurrencia, y las demás exigencias y formalidades que exija la legislación aplicable.

### **3.4. Momento en que podrán edificarse los terrenos.**

Los terrenos sólo podrán edificarse cuando adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

### **3.5. Garantía de la urbanización.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 378 del ROTU se garantizará la urbanización mediante afianzamiento del 6 % de su coste estimado (cifrado en 181.340 €, según la Modificación vigente del Plan General, 6 % = 10.880 €) antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico; y la diferencia hasta alcanzar el total de los costes de urbanización, mediante la afectación real a su pago de las parcelas adjudicadas, art. 480 ROTU, inscrita en el Registro de la Propiedad, 119 IRPU.

16 de Abril de 2016

Fdo.: Marcos de Balbín pacios  
Arquitecto.

Firmado digitalmente por MarcosdeBalbin  
Nombre de reconocimiento (DN):  
cn=MarcosdeBalbin, o, ou=Arquitecto, email=balbin@telecable.es, c=<n 14:29:25 +01'00'

## Índice

<b>1. Disposiciones generales.....</b>	<b>1</b>
1.1. Objeto y ámbito de la Actuación.....	1
1.2. Planeamiento de desarrollo.....	1
1.3. Sistema de Actuación.....	1
1.4. Acreditación de la titularidad de las fincas incluidas dentro del Polígono.....	2
1.5. Valoración de las fincas aportadas.....	2
1.6. Criterios para la valoración de edificaciones, obras e instalaciones que deban derruirse o demolerse, plantaciones y sembrados.....	3
1.7. Contratación de las obras de urbanización.....	4
1.8. Supuestos de incumplimiento de obligaciones de la Junta.....	4
1.9. Forma y plazos para efectuar aportaciones a la Junta.....	4
1.10. Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.....	4
1.11. Cesión al Ayuntamiento de viales y demás terrenos de cesión obligatoria.....	5
1.12. Conservación de las obras de urbanización y exacción de las cuotas de conservación.....	6
<b>2. Determinaciones sobre la reparcelación.....</b>	<b>6</b>
2.1. Proyecto de Compensación.....	6
2.2. Plazo para la presentación del Proyecto de Compensación.....	6
2.3. Criterios para la definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación.....	6
2.4. Criterios de valoración de las fincas resultantes.....	7
2.5. Reglas para la adjudicación de fincas resultantes de la compensación.....	7
<b>3. Determinaciones sobre la urbanización.....</b>	<b>7</b>
3.1. Plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización.....	7
3.2. Ejecución de la urbanización.....	7

3.3.	Contratación de las obras de urbanización .....	7
3.4.	Momento en que podrán edificarse los solares .....	8
3.5.	Garantía de la urbanización .....	8

## **Anejos**

Fichas catastrales

Plano identificativo

# PROYECTO DE ACTUACIÓN

## ESTATUTOS DE LA ACTUACIÓN

### 1. TÍTULO I

#### 1.1. DATOS GENERALES.

##### **Artículo 1.- Denominación y régimen jurídico.**

Para la ejecución del *Área de Planeamiento Específico APE-4, La Rocica*, de Suelo Urbano No Consolidado, configurada y delimitada por el PGMOU de Avilés, y por la Modificación de Planeamiento aprobada, y publicados en el BOPA de 14 de octubre de 2009, se articula la correspondiente Junta de Compensación.

La Junta se regirá por lo dispuesto en la presente normativa, y por lo establecido en los artículos 171 y siguientes del decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en adelante TROTU; artículo 420 y siguientes del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, en adelante ROTU; Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante LSRU; y R.D. 1093/1997, de 4 de julio, inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, en adelante IRPU; y, con carácter supletorio, por la Ley de sociedades Anónimas.

##### **Artículo 2.- Domicilio.**

La Junta de Compensación tendrá su domicilio en Avilés (CP 33401), calle La Cámara, nº 36, 3º E (Despacho del Abogado Don José Juan García López), pudiendo ser trasladado por acuerdo de la Asamblea General a cualquier ciudad española, dando cuenta al órgano urbanístico de control y al Registro de entidades urbanísticas Colaboradoras.

##### **Artículo 3.- Ámbito.**

Constituye el ámbito de la Junta de Compensación la totalidad de los terrenos comprendidos dentro de la *APE-4 La Rocica, delimitada por el PGMOU de Avilés*.

##### **Artículo 4.- Objeto.**

La Junta de Compensación tendrá por objeto el desarrollo de la actuación urbanística de la *APE-4 La Rocica*. La gestión y administración de la Junta con sus componentes y la Administración Urbanística, y las acciones de urbanización se conducen, en su aspecto documental, a través de los subsiguientes Proyecto de Compensación y

Proyecto de Urbanización; para la posterior ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria de los terrenos comprendidos en el Área.

#### **Artículo 5.- Fines.**

Además de los establecidos en la normativa urbanística, son fines primordiales de la Entidad para la consecución del objetivo propuesto los siguientes:

1. Redactar e impulsar la tramitación de los Proyectos de Compensación y Urbanización, así como cuantos instrumentos sean necesarios u oportunos en el desarrollo y gestión del ámbito.
2. La ejecución de las obras de urbanización.
3. Su actuación, a todos los efectos, como entidad urbanística Colaboradora.
4. La cesión de los terrenos de uso público, al Ayuntamiento de Avilés.
5. Interesar la inscripción de la Junta en el *Registro de entidades urbanísticas Colaboradoras* o, en su caso, al *Registro de Planeamiento y Gestión urbanística del Principado de Asturias*; así como en el *Registro mercantil* si se emiten obligaciones o si se estima conveniente.
6. Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que nos se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incorporados incumplan con sus obligaciones, en los supuestos legalmente previstos y en las Bases de Actuación.
7. Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por sus miembros.
8. La incorporación a la Junta de los terrenos incluidos dentro del ámbito, lo que no supondrá la transmisión de la propiedad, sino simplemente la facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando tales terrenos afectos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que correspondan.
9. La formalización de operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía de los terrenos; para lo que, si se emiten títulos, se cumplirá lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes en relación con la constitución de hipoteca en garantía de los títulos transmisibles por endoso al portador.
10. La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados a la Junta ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares.

11. El ejercicio del derecho a exigir de las empresas que prestaren los servicios, salvo en la parte que según su reglamentación deba de corresponder a los propietarios, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de energía eléctrica y cualquier otro que procediere.
12. La solicitud y gestión de los beneficios fiscales que para la Junta de Compensación se encuentren previstos en la legislación vigente.
13. Adjudicar las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación.
14. La inscripción de las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad.
15. Cuantas sean acordadas por la propia Junta dentro de los límites normativos establecidos en la legislación urbanística.
16. Y, en general, el ejercicio de cuantos derechos y obligaciones le correspondan de acuerdo con la legislación vigente.

En el supuesto de tener que instar la expropiación de propietarios del Área, ésta se realizará por la entidad Urbanística Actuante, siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación.

Los terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de la Junta que estuvieren interesados en su adjudicación, salvo que la Asamblea General acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que estime pertinentes.

#### **Artículo 6.- Órgano bajo cuyo control actúa.**

La Junta de Compensación actuará bajo el control del Ayuntamiento de Avilés.

En el ejercicio de su función de control y fiscalización, le corresponde al Ayuntamiento:

- a. Dar audiencia del Proyecto de Actuación y en particular, de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de alegaciones de aquellos a los promotores, para su contestación.
- b. Tramitar y aprobar el Proyecto de Actuación, Proyecto de Compensación y Proyecto de urbanización, sometiendo a información pública dichos instrumentos, con notificación personal a los propietarios de terrenos incluidos en el Área, aprobando igualmente las modificaciones, complementos y refundidos de los mismos; expidiendo certificación para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes del Proyecto de Compensación.
- c. La designación de su representación en la Junta de Compensación.

- d. La aprobación de la constitución de la Junta y remisión del acuerdo de la escritura de constitución al *Registro de entidades urbanísticas colaboradoras* para su inscripción o, en su caso, al *Registro de Planeamiento y Gestión urbanística del Principado de Asturias*.
- e. El ejercicio de la Expropiación Forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a la misma, como de aquellos que, incorporados, incumplan sus obligaciones, cuando estas normas o los criterios para el desarrollo de la actuación prevean tal expropiación por incumplimiento.
- f. La utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por cualquiera de sus miembros.
- g. La resolución de los Recursos de Alzada contra los acuerdos de la Junta.
- h. Recepcionar las obras de urbanización en el plazo legalmente establecido desde que, una vez finalizadas, sea requerido para ello por la Junta de Compensación. Además de los supuestos de recepción parcial que la Ley contempla, podrá instar la Junta recepciones parciales de las obras de urbanización.
- i. Y, en general, cuantas otras atribuciones le correspondan en aplicaciones de lo dispuesto en la legislación urbanística y local.

#### **Artículo 7.- Superficie.**

La integran todos los terrenos comprendidos en la *APE-4*, 8.985,00 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 8.- Duración.**

La Junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su inscripción en el *Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras* y durará hasta que sea cumplido totalmente su objeto, salvo que se produzca la disolución en los términos previstos en el artículo 38 de la presente normativa.

#### **Artículo 9.- Estatutos y Bases de actuación.**

Los presentes estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta, y las Bases de Actuación, que se acompañan, son las reglas de incorporación, ejecución y liquidación de los efectos de la actuación de la Junta.

El procedimiento de tramitación hasta su aprobación será el establecido en los artículos 172.6 del TROTU y 433 del ROTU.

La modificación de los Estatutos y las Bases requiere, de conformidad con lo previsto en el artículo 434 del ROTU, el mismo procedimiento que para la aprobación del Proyecto de Actuación.

### **Artículo 10.- Proyecto de Compensación.**

En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará., en su día, el Proyecto de Compensación, en que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento y el importe de las compensaciones en metálico si fueran procedentes.

Aprobado el Proyecto por la Junta y por el Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de los terrenos. El Proyecto de Compensación será formulado en el plazo de seis meses desde la constitución de la Junta. Si deben de producirse expropiaciones, se iniciará simultáneamente un Proyecto de Expropiación, quedando pendiente la formulación del de Compensación hasta su aprobación definitiva (art. 446.2 y 444.2 ROTU).

### **Artículo 11.- Responsabilidad de la Junta y sus miembros.**

La Junta de Compensación será directamente responsable de la urbanización completa del sector frente a los órganos urbanísticos.

El patrimonio de los miembros de la Junta, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial que queda afecto a la gestión urbanística y, en consecuencia, los miembros de la Junta responderán de las deudas asumidas por ésta en el ejercicio de sus actividades gestoras y urbanizadoras, de forma mancomunada y hasta el límite del coeficiente de participación que cada uno ostente y de las que ellos, en su caso, contraigan con la Junta. Dicha afección se refiere exclusivamente a los bienes y derechos aportados con indemnidad del resto del patrimonio de sus miembros.

## **2. TÍTULO II**

### **2.1. Socios y constitución de la Junta.**

#### **Artículo 12.- Requisitos para la incorporación de propietarios a la Junta.**

La Junta estará compuesta por la totalidad de los propietarios de terrenos que se incorporen a la misma en tiempo y forma.

Los propietarios no promotores de la Junta deberán incorporarse a ella durante el período de información pública del Proyecto de Actuación o en el plazo preclusivo de un mes contado a partir de la notificación por el Ayuntamiento del Acuerdo de aprobación definitiva del mismo, que se les hará personalmente, además de publicarse en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

La incorporación se solicitará por escrito a través del Registro del Ayuntamiento, haciéndose constar expresamente la adhesión a la Junta de Compensación, así como la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante y adjuntando la



documentación justificativa de dicha propiedad, debiendo aportar obligatoriamente los datos registrales y catastrales de sus propiedades.

Para que la incorporación surta efecto será preciso que los propietarios adheridos depositen en el plazo de un mes, desde que se les requiera por la Junta y a su disposición, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya realizados, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, actualizada según IPC, atendida la proporcionalidad de los terrenos pertenecientes a unos y otros.

No obstante lo anterior, por acuerdo adoptado por una mayoría igual o superior al 70% de los miembros de la Junta constituidos en Asamblea General, se podrá acordar la adhesión de nuevos propietarios hasta la culminación del procedimiento expropiatorio, esto es, hasta antes de la suscripción del Acta de ocupación. En tal caso, el nuevo miembro deberá ingresar a la Junta la cantidad que le corresponda con arreglo a los gastos ya realizados, en función de su cuota respectiva. Esta cantidad podrá ser incrementada por la Asamblea General con el importe del interés legal del dinero, calculado desde la fecha en que han sido devengados los pagos realizados por los demás miembros.

### **Artículo 13.- Constitución de la Junta de Compensación e incorporación de propietarios.**

Una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Avilés el Proyecto de Actuación y, por tanto, los Estatutos y Bases de Actuación, se procederá a la constitución de la Junta de Compensación que se realizará en escritura pública. Los propietarios promotores de la Junta convocarán a todos los propietarios incluidos dentro del Polígono al plenario constituyente, dentro del plazo de dos meses desde aquella Aprobación Definitiva. La convocatoria se realizará mediante carta certificada o burofax remitida con una antelación de siete días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse, señalando en ella el objeto de esta convocatoria.

La constitución se hará mediante escritura pública en la que deberá hacerse constar:

- a. El acuerdo de constitución.
- b. La relación de los propietarios.
- c. La relación de las fincas de las que éstos sean titulares.
- d. Las personas que se designen para ocupar cargos en los órganos de Gobierno de la Junta.
- e. La presente normativa de organización y funcionamiento, así como los criterios a seguir en el desarrollo de la actuación.

La copia autorizada de la antedicha escritura se trasladará al Ayuntamiento que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará tal acuerdo, junto con copia

autorizada de la escritura, a la *Comisión De Urbanismo Y Ordenación Del Territorio De Asturias* para su incorporación en el *Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras* o, en su caso, en el *Registro de Planeamiento y Gestión urbanística del Principado de Asturias*.

Una vez constituida la Junta de Compensación iniciará ésta todas sus actividades, ejercitando cuantas facultades le son atribuidas en el presente Proyecto de Actuación y tomando los acuerdos necesarios para ello.

#### **Artículo 14.- Incorporación del Ayuntamiento.**

Con independencia de la designación de su representación en la Junta de Compensación, como órgano de control que es, el Ayuntamiento de Avilés formará parte de la Junta por el porcentaje de aprovechamiento que legalmente le corresponda y, en su caso, por la propiedad de bienes patrimoniales o demaniales de que pudiera ser titular, haciéndolo en la proporción correspondiente a su titularidad a todos los efectos.

#### **Artículo 15.- Criterios de representación y titularidades especiales.**

Cuando las fincas pertenezcan a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en la Junta de Compensación por sus representantes legales, según dispone el artículo 429 del ROTU.

En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, cada uno de los cotitulares, según dispone el artículo 429 del ROTU, actuará en representación de la proporción en que sean propietarios en consonancia con lo señalado en el artículo 360 del citado Reglamento.

1. No obstante lo anterior, si hubiera disconformidad entre los cotitulares de una finca o fueren titulares o cotitulares de otras fincas del ámbito, podrá adherirse cada uno de ellos por separado con su cuota de participación, agrupándola en el segundo supuesto al resto de las que resulten de su total propiedad aportada.
2. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otro cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.
3. Los propietarios que se incorporen, así como la Administración urbanística actuante, deberán ser representados por una persona física.

## **Artículo 16.- Transmisión de bienes y derechos.**

La incorporación de los propietarios no supone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

1. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes de aquellos propietarios que incumplan las obligaciones que les competen por su condición de socios en los supuestos que se enumeran en los criterios para el desarrollo de la actuación, como en el resto de supuestos legalmente previstos.
2. El procedimiento expropiatorio será el de tasación Conjunta previsto en el artículo 187 del TROTUAS, si así lo acordara el Ayuntamiento de Avilés.
3. La Junta podrá gravar y enajenar terrenos, bien incorporados a ella por expropiación, bien aportados por sus miembros, para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en Asamblea General. Los terrenos a enajenar deberán de reservarse a tales fines en el Proyecto de Compensación.
4. Los miembros de la Junta podrán enajenar terrenos o su participación en la misma con las siguientes condiciones:
  - a. Si la transmisión fuera a llevarse a efecto a favor de terceros ajenos a la Junta de Compensación, el transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del futuro adquirente y las condiciones de la transmisión a los efectos de su necesaria constancia.

Durante un plazo de treinta días los miembros de la Junta (a prorrata de su superficie si fueran más de uno), gozarán del derecho de tanteo sobre los terrenos objeto de transmisión y, de no efectuarse tal notificación, gozarán de derecho de retracto durante un plazo de treinta días a contar desde aquél en que tenga conocimiento de la transmisión o, en su defecto, a contar desde la inscripción de la transmisión en el correspondiente Registro de la Propiedad.

- b. Estos derechos de tanteo y retracto únicamente serán ejercitables respecto de los terrenos aportados inicialmente, pero nunca en relación con las fincas resultantes del Proyecto de Compensación definitivamente aprobado.
- c. El adquirente por cualquier título queda subrogado en los derechos y obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada,

debiendo de hacerse expresa mención de ello en el título de la transmisión.

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

### **3. TÍTULO III**

#### **3.1. derechos y obligaciones de miembros de la Junta.**

##### **Artículo 17.- Cuotas sociales.**

1. La participación de los junteros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrán definidos por la cuota o porcentaje que sobre el total a cada uno corresponda.
2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad del Polígono. Se computará un voto por cada cien metros cuadrados, y uno más por fracción que supere los cincuenta metros cuadrados.
3. La propiedad se acreditará por medio de certificación registral, o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición, o cualquier otro medio que acredite éste.
4. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 360.2 del ROTU.

##### **Artículo 18.- Derechos.**

Los miembros de la Junta ostentan los siguientes derechos:

1. Concurrir personalmente o mediante representante debidamente acreditado, a las sesiones de la Asamblea General, e intervenir en la adopción de acuerdos mediante el ejercicio del derecho de voto que será proporcional a sus cuotas respectivas.
2. Presentar proposiciones o sugerencias en la Asamblea General.
3. Elegir a los miembros de los órganos de Gobierno y ser elegido para el desempeño de cargos.

4. Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad, en los términos o condiciones señalados en el número 4 del artículo 16 precedente.
5. Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación, proporcionalmente a sus cuotas respectivas, así como, en su caso, las diferencias de adjudicación en metálico.
6. Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se determinen por la Asamblea General.
7. Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.
8. Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que le correspondiese.
9. Satisfacer las cuotas de urbanización total o parcialmente mediante pago en metálico, o cesión a la Junta de parte de su terreno o aprovechamiento en la proporción establecida en las Bases de Actuación o en aquella otra valoración de tipo general que la Asamblea General adopte. Para el ejercicio de sus derechos los miembros de la Junta deberán de acomodarse a lo señalado en las presentes normas y en los acuerdos de la entidad que asuma la gestión.

#### **Artículo 19.- Obligaciones.**

Los miembros de la Junta ostentan las siguientes obligaciones:

1. Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
2. Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones para constancia en la Secretaría de la Junta. El cambio de domicilio no comunicado a tiempo a la Junta, no perjudicará a ésta.
3. Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por la Asamblea General, la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.
4. Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren en proporción al valor de sus respectivas participaciones y en los plazos establecidos.

5. Regularizar la titularidad y situación registral y/o catastral de los terrenos aportados dentro de los plazos que se señalen por los órganos de Gobierno de la Junta.
6. Notificar a la Junta con un mes de antelación el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.
7. Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
8. Los demás que se deriven de los estatutos, Planes y Proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.

El incumplimiento de los deberes con el alcance definido en las Bases adjuntas legitima a la Junta para promover la expropiación.

## **4. TITULO IV**

### **4.1. Órganos de Gobierno y Administración.**

#### **Artículo 20.- Enumeración.**

1. El órgano de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación será la Asamblea General.
2. También ostentarán facultades:
  - a. el Presidente.
  - b. el secretario.

### **4.2. Capítulo primero: de la Asamblea General.**

#### **Artículo 21.- Composición y clases.**

1. La Asamblea es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación al que corresponden las facultades de gobierno y dirección con carácter soberano, y está compuesto por todos los junteros, y el representante de la Administración actuante, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados al cumplimiento de sus acuerdos todos los miembros, incluidos los disidentes y los ausentes, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercitar. Su Presidente y Secretario serán elegidos por la propia Asamblea y estos cargos podrán tener carácter retribuido. En la Asamblea General en que se acuerde la retribución de los cargos de Presidente y Secretario, deberá de fijarse la cuantía de la misma.

2. La Asamblea General se reunirá con carácter ordinario como mínimo una vez al año, dentro del primer trimestre a fin de aprobar la gestión común y, en su caso, la Memoria y cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo.
3. La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 30 por 100 de las cuotas definidas en el artículo 17. En este supuesto se ha de convocar la Asamblea en los quince días hábiles siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días hábiles. Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse la Asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

## **Artículo 22.- Facultades.**

1. Serán atribuciones de la Asamblea General:
  - a. Designación y cese de los cargos de Presidente y Secretario, con fijación en su caso de sus retribuciones; la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento de censores de cuentas.
  - b. Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la memoria y cuentas del ejercicio anterior, así como la aprobación del programa de actuación del ejercicio siguiente.
  - c. La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
  - d. La imposición de derramas extraordinarias, para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste.
  - e. Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
  - f. Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
  - g. Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
  - h. Acordar la emisión de certificaciones para sustitución de las afecciones en el Registro de la Propiedad por un aval bancario.
  - i. Encomendar y aprobar el Proyecto de Compensación y por ende la reparcelación, el de urbanización y tramitar su aprobación administrativa.

- j. Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el título VI de estos estatutos.
  - k. En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta.
2. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo que hallándose presentes o representados la totalidad de los junteros y el representantes de la Administración acuerden por unanimidad incorporar un nuevo asunto al orden del día que deberá figurar en la convocatoria.

### **Artículo 23.- Convocatoria.**

Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente de la Junta, mediante carta certificada con acuse de recibo, burofax o cualquier otro medio del que exista constancia, remitida a los socios de la misma con siete días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.

Con la misma antelación se fijará un anuncio en el domicilio social.

La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 22.

Las Actas, con el texto de los acuerdos adoptados en cada reunión y con indicación de los recursos procedentes, deberán notificarse a todos los miembros de la Junta de Compensación en un plazo máximo de diez días desde su aprobación, debiendo quedar constancia de su recepción.

En la convocatoria de las Asambleas Generales ordinarias se indicarán, tanto que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la memoria y cuentas del ejercicio anterior, como el presupuesto para el ejercicio siguiente.

### **Artículo 24.- Constitución.**

- 1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por si o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 60 por 100 de las cuotas definidas en el artículo 17. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida una hora desde la primera.



2. Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación.

#### **Artículo 25.- Régimen de sesiones.**

1. El Presidente designado presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados pasando a la votación si procediera. Actuará como Secretario el que lo sea de la Junta.
2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas, presentes o representadas; a no ser que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos, un quórum específico, en cuyo caso se regularán por éste. Las participaciones se computarán en la forma señalada por el artículo 17 de estos estatutos. En caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.
3. Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales pertinentes.

#### **Artículo 26.- Actas y Certificaciones.**

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará Acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.
2. La Asamblea podrá determinar que la redacción y aprobación del acta se lleve a efecto por el Presidente, Secretario y dos interventores, designados en la propia sesión, en el plazo que se señale.
3. Las Actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario, y, en su caso, por los dos interventores designados en la sesión correspondiente. 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 de Actas.

#### **Artículo 27.- Reajuste de cuotas de participación.**

Si a consecuencia de la incorporación de empresas urbanizadoras, o por virtud de aportaciones en terrenos o expropiaciones que hayan tenido que efectuarse, o después de practicada la compensación y como resultado de las compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones o cuotas inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan, previo acuerdo aprobatorio de la Administración actuante, a cuya cuantía habrá de

referirse en cada momento el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

### **4.3. Capítulo segundo. Del Presidente.**

#### **Artículo 28.- Nombramiento.**

El Presidente será designado por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, pudiendo ejercer su cargo mediante representante. Su nombramiento tendrá una duración de cinco años, pudiendo procederse a su reelección por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

#### **Artículo 29.- Funciones.**

Son funciones del Presidente:

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- B) Representar a los propietarios de bienes y derechos miembros de la Junta ante la Administración estatal, autonómica y local.
- C) 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.
- D) Autorizar y dar el visto bueno a las actas de la Asamblea General, las certificaciones y cuantos documentos lo requieran.
- E) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, pudiendo elevar a públicos los acuerdos adoptados.
- F) Suscribir cualquier tipo de contratos o documentos con terceros.
- G) Negociar y formalizar convenios con los órganos competentes de las diferentes Administraciones, con empresas urbanizadoras y con las compañías suministradoras de servicios en representación de la Junta y respecto de los bienes y derechos afectados por la actuación urbanística, negociando y acordando las previsiones urbanísticas necesarias para un mejor desarrollo del ámbito expresado, llevando a cabo las gestiones y actividades precisas para el cumplimiento de los fines de la misma y, en general, cuantas actuaciones, contratos, etc., sean precisos para ello.
- H) Ejercer la administración ordinaria de la Junta, tales como la realización de todas aquellas tareas administrativas, financieras y contables necesarias para el buen funcionamiento de la Junta, incluyendo en estos fines la apertura de

cuentas corrientes o de crédito en bancos y cajas a nombre de la Junta, ingresando y retirando fondos; realizar transferencias, pedir movimientos, negociar y descontar letras de cambio u otros documentos de giro; constituir depósitos bancarios de todo tipo; ordenar la compra y venta de toda clase de títulos, valores, públicos o privados; librar y aceptar, endosar, avalar, intervenir, negociar, descontar y protestar toda clase de efectos, y en general, todos cuantos actos sean necesarios al objeto de la buena marcha económica y financiera de la Junta, incluyendo las operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorros, sociedades, empresas particulares, etc.

#### **4.4. Capítulo tercero. Del secretario.**

##### **Artículo 30.- Nombramiento.**

El secretario, que no precisa ser miembro de la Junta, será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente y en el caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por la persona que, temporalmente, designe el Presidente.

##### **Artículo 31.- Funciones.**

Son funciones del Secretario:

- A) Efectuar la convocatoria de las sesiones de la Asamblea General, así como las citaciones a los miembros de la misma por orden del Presidente.
- B) Asistir a las reuniones de la Asamblea General con voz pero sin voto, si no es propietario.
- C) Levantar acta de las sesiones y transcribirlas en los correspondientes libros de actas, expidiendo certificaciones con el correspondiente visto bueno del Presidente.
- D) Llevar los libros-registro en los que se relacionan los socios integrantes de la Junta de compensación, con expresión de sus circunstancias y cambios.
- E) Representar a la Junta a efectos puramente administrativos.
- F) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.
- G) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea.
- H) Asesorar, en su caso, sobre la legalidad de los acuerdos y decisiones que se adopten por los órganos colegiados.

## 5. TÍTULO V

### 5.1. Aportaciones y medios económicos.

#### **Artículo 32.- ingresos y gastos de la Junta de Compensación.**

1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:
  - a. Las aportaciones iniciales de los junteros.
  - b. Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por los junteros con carácter ordinario o extraordinario.
  - c. Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
  - d. El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
  - e. Las rentas y productos de su patrimonio.
  - f. Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de los fines urbanísticos.
  
2. Serán gastos de la Junta de Compensación los de:
  - a. Promoción de la actuación urbanística.
  - b. Ejecución de las obras de urbanización, así como de las que acuerden los órganos de gobierno y administración.
  - c. Abono de honorarios profesionales y administrativos.
  - d. Justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.
  - e. indemnizaciones que deban de satisfacerse por extinción de derechos reales incompatibles con el planeamiento.
  - f. Remuneraciones o dietas del Presidente y secretario en la cuantía que acuerde la Asamblea.
  - g. Cuantas vengán exigidas por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

#### **Artículo 33.- Aportación de terrenos y existencia de derechos reales.**

1. La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de fincas resultantes de la urbanización, viene determinada por la superficie de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, calculado en la forma que señalan las Bases de Actuación.
2. Si los terrenos estuvieren gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de comunicárselo a la Junta. 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 hubiese incurrido en omisión y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

3. El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución de esta Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los asociados.

#### **Artículo 34.- Cuotas y sus clases.**

1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta que se recojan en los presupuestos anuales.
2. Son cuotas extraordinarias las que se fijan en los acuerdos específicos de la Asamblea General.

#### **Artículo 35.- Cuantía y pago.**

1. Conforme a lo dispuesto en la Base 1.9, la Asamblea General, al señalar las cantidades que deben satisfacer los socios integrados en la Junta de Compensación, decidirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.
2. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta incluido, en su caso, el Ayuntamiento en la forma determinada por el artículo 17 de estos estatutos.
3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la notificación del Acuerdo de la Asamblea acordando el pago; y, transcurrido dicho plazo, el miembro de la Junta que no haya ingresado podrá ser sancionado, mediante acuerdo de la Asamblea General, con un recargo del diez por ciento de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en el plazo de un mes a contar del requerimiento de pago que por la Asamblea General se le practique.
4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la Junta de Compensación, a través del Presidente, procederá contra el socio moroso bien por vía de apremio sobre la finca afectada, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento, en cuyo caso todos los gastos que ésta genere serán de cuenta de la Junta, hasta su repercusión al propietario moroso, bien en vía judicial, pudiendo también utilizar el derecho de expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el secretario con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva. En este último supuesto, el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del Acta de ocupación dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

5. Terminado el plazo de pago voluntario y hasta la efectividad de la cuota, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.

## **6. TÍTULO VI**

### **6.1. Recursos. disolución y liquidación.**

#### **Artículo 36.- Impugnación de los acuerdos de los órganos de la Junta.**

1. Los acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos desde el momento de su adopción y, en caso de que sea preceptivo la publicación o notificación personal, se contará a partir de la práctica de la misma, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de los órganos urbanísticos.
2. Los acuerdos del Presidente podrán ser impugnados, en el plazo de un mes desde su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá desestimada la impugnación.
3. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento en el plazo de un mes, y de transcurrir tres meses sin haber recibido contestación, se entenderá desestimado.
4. El acto municipal de resolución del recurso de alzada seguirá el régimen de impugnación de los actos administrativos.
5. No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo por sí o por medio de representante.
6. Para el ejercicio por los junteros de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación, será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el presente artículo.
7. Los junteros no pueden promover interdictos frente a la Junta de Compensación cuando ésta ejercite sus facultades de disposición fiduciaria, u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

#### **Artículo 37.- Disolución.**

La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

1. Por mandato judicial o prescripción legal.
2. Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se creó.

3. En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General adoptado con el quórum del 80 por 100 de la totalidad de las cuotas de la Junta de Compensación.
4. Por resolución municipal sustituyendo el sistema de compensación por otro de iniciativa pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.
5. Por transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose el voto de la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico actuante.

En los supuestos de los números 2º y 3º; la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

### **Artículo 38.- Liquidación.**

Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta en la forma siguiente:

- a. El Presidente procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.
- b. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la entidad urbanística.

16 de Abril de 2016



Fdo.: Marcos de Balbín, por os  
Arquitecto.

Firmado digitalmente por  
MarcosdeBalbin  
Nombre de reconocimiento (DN):  
cn=MarcosdeBalbin, o,  
ou=Arquitecto, email=balbin-  
@telecable.es, c=<n  
Fecha: 2016.11.02 14:30:09 +01'00'

## ÍNDICE

1.	TÍTULO I .....	1
1.1.	DATOS GENERALES.....	1
	Artículo 1.- Denominación y régimen jurídico.....	1
	Artículo 2.- Domicilio.....	1
	Artículo 3.- Ámbito.....	1
	Artículo 4.- Objeto .....	1
	Artículo 5.- Fines.....	2
	Artículo 6.- Órgano bajo cuyo control actúa.....	3
	Artículo 7.- Superficie.....	4
	Artículo 8.- Duración.....	4
	Artículo 9.- Estatutos y Bases de actuación.....	4
	Artículo 10.- Proyecto de Compensación.....	5
	Artículo 11.- Responsabilidad de la Junta y sus miembros.....	5
2.	TÍTULO II .....	5
2.1.	Socios y constitución de la Junta.....	5
	Artículo 12.- Requisitos para la incorporación de propietarios a la Junta.....	5
	Artículo 13.- Constitución de la Junta de Compensación e incorporación de propietarios.....	6
	Artículo 14.- Incorporación del Ayuntamiento .....	7
	Artículo 15.- Criterios de representación y titularidades especiales.....	7
	Artículo 16.- Transmisión de bienes y derechos.....	8
3.	TÍTULO III.....	9
3.1.	derechos y obligaciones de miembros de la Junta.....	9
	Artículo 17.- Cuotas sociales.....	9
	Artículo 18.- Derechos.....	9
	Artículo 19.- Obligaciones.....	10
4.	TÍTULO IV .....	11
4.1.	órganos de Gobierno y Administración.....	11
	Artículo 20.- Enumeración.....	11



4.2. Capítulo primero: de la Asamblea General. ....	11
Artículo 21.- Composición y clases.....	11
Artículo 22.- Facultades. ....	12
Artículo 23.- Convocatoria. ....	13
Artículo 24.- Constitución. ....	13
Artículo 25.- Régimen de sesiones.....	14
Artículo 26.- Actas y Certificaciones ....	14
Artículo 27.- Reajuste de cuotas de participación. ....	14
4.3. Capítulo segundo. Del Presidente.....	15
Artículo 28.- Nombramiento. ....	15
Artículo 29.- Funciones.....	15
4.4. Capítulo tercero. Del secretario. ....	16
Artículo 30.- Nombramiento. ....	16
Artículo 31.- Funciones.....	16
5. TÍTULO V.....	17
5.1. Aportaciones y medios económicos.....	17
Artículo 32.- ingresos y gastos de la Junta de Compensación. ....	17
Artículo 33.- Aportación de terrenos y existencia de derechos reales.....	17
Artículo 34.- Cuotas y sus clases. ....	18
Artículo 35.- Cuantía y pago.....	18
6. TÍTULO VI.....	19
6.1. Recursos. disolución y liquidación.....	19
Artículo 36.- Impugnación de los acuerdos de los órganos de la Junta. ....	19
Artículo 37.- Disolución.....	19
Artículo 38.- Liquidación.....	20