

ESTATUTOS SANTA MARINA (PROEQUITY, S.L.)

**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL SECTOR URB SM "SANTA MARINA"**

PGOU DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA

**PROMUEVE: PROEQUITY DESARROLLOS Y ACTIVIDADES
INMOBILIARIAS S. L. Y OTROS**

A. INDICE.

I. CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- ARTICULO 1.- Constitución denominación y régimen legal
- ARTICULO 2.- Ámbito territorial.-
- ARTICULO 3.- Domicilio.-
- ARTICULO 4.- Objeto y fines.-
- ARTICULO 5.- Órgano Urbanístico bajo cuya tutela actúa.-
- ARTICULO 6.- Duración y ejercicio económico.-

II. CAPITULO II. DE LOS COMPONENTES DE LA JUNTA

- ARTICULO 7.- Miembros de la Junta.-
- ARTICULO 8.- Incorporación de empresas urbanizadoras.-
- ARTICULO 9.- Transmisión de bienes y derechos.-

III. CAPITULO III. DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

- ARTICULO 10.- Acto de Constitución y Convocatoria.-
- ARTICULO 11.- De la escritura de constitución.-

IV. CAPITULO IV. ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

- ARTICULO 12.- Órganos.-
- ARTICULO 13.- La Asamblea General.-
- ARTICULO 14.- Facultades de la Asamblea.-
- ARTICULO 15.- Convocatoria de la Asamblea.-
- ARTICULO 16.- Constitución de la Asamblea.-
- ARTICULO 17.- Adopción de acuerdos.-
- ARTICULO 18.- Asistencia a la Asamblea.-
- ARTICULO 19.- Acuerdos, Actas y Certificaciones.-
- ARTICULO 20.- Composición y carácter del Consejo Rector.-
- ARTICULO 21.- Duración del cargo de Consejero.-
- ARTICULO 22.- Facultades del Consejo.-
- ARTICULO 23.- Reuniones del Consejo.-
- ARTICULO 24.- Actas del Consejo.-
- ARTICULO 25.- Nombramiento del Presidente.-
- ARTICULO 26.- Funciones del Presidente.-
- ARTICULO 27.- Nombramiento del Secretario.-
- ARTICULO 28.- Funciones del Secretario.-
- ARTICULO 29.- Nombramiento del Gerente.-
- ARTICULO 30.- Funciones del Gerente.-

V. CAPITULO V. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

ARTICULO 31.- Criterios de participación de los miembros de la Junta.-

ARTICULO 32.- Derechos.-

ARTICULO 33.- Obligaciones.-

VI. CAPITULO VI. MEDIOS ECONÓMICOS Y REGLAS PARA LA EXACCIÓN DE CUOTAS

ARTICULO 34.- Ingresos.-

ARTICULO 35.- Gastos.-

ARTICULO 36.- Cuantía y pago de las aportaciones

ARTICULO 37.- De la contabilidad.-

VII. CAPITULO VII. RÉGIMEN JURÍDICO Y RECURSO ADMINISTRATIVO CONTRA ACUERDOS DE JUNTA

ARTICULO 38.- Ejecutoriedad.-

ARTICULO 39.- Recursos.-

ARTICULO 40.- Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros.-

ARTICULO 41.- Interdictos.-

ARTICULO 42.- Disolución.-

ARTICULO 43.- Liquidación.-

VIII. CAPITULO VIII. DE LA CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS

ARTICULO 44.- Conservación de la Urbanización.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.-Constitución denominación y régimen legal

1.- Con la denominación de **Junta de Compensación del Sector Santa Marina del PGOU de San Vicente de la Barquera**, se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2.- La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos y, en lo no previsto, por lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, 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, Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1.978 y por las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación.

ARTICULO 2.- Ámbito territorial.-

Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación los terrenos comprendidos en el Sector Santa Marina del vigente PGOU de San Vicente de la Barquera, Plan que fue aprobado por acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 21 de mayo de 2015 (BOC de 18 de agosto de 2.015, extraordinario nº 65).

El Sector Santa Marina del vigente PGOU de San Vicente de la Barquera está situado en La Revilla

ARTICULO 3.- Domicilio.

1) Se fija el domicilio de la Entidad en el despacho PARDO CASTILLO ABOGADOS, C/ Vargas, 45, 2º H-I-I, 39010- Santander .

2) Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar dentro de la misma localidad o en la localidad en que se desarrolla la actuación o en San Vicente de la Barquera, por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento, quien, a su vez, se lo comunicará al Registro de Entidades Urbanísticas correspondiente.

ARTICULO 4.- Objeto y fines.-

La Junta tendrá por objeto llevar a cabo la gestión urbanística, que comprende la distribución justa de beneficios y cargas y la ejecución de las obras

de urbanización de los terrenos incluidos en el Sector y, por acuerdo de la Asamblea, edificar en los solares resultantes.

Son fines de la Junta todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, sin que supongan limitación, los siguientes:

1) Agrupación de los propietarios del ámbito para la gestión y ejecución del mismo, con solidaridad de beneficios y cargas.

2) Redacción y solicitud al Ayuntamiento de tramitación y aprobación del Proyecto de Compensación, de Urbanización y el resto de instrumentos que sean necesarios para llevar a cabo la ejecución del Sector.

3) Ejecutar a su cargo las obras de urbanización que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación establecen, cediendo tales obras, instalaciones y dotaciones a la Administración actuante mediante acta en los términos previstos por el artículo 156.1 LOTRUSCAN y 189 RGU.

4) Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio, o expropiación, para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

5) Ceder al Ayuntamiento las obras de urbanización, instalaciones y servicios, cuya ejecución estuviere prevista en base a las NNSS y Proyecto de Urbanización, en su caso, según el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6) Satisfacer los gastos que se originen por la gestión, desde que se inició la promoción del ámbito que se desarrolla, hasta su completa realización, acordando las cuantías, calendario y forma de las provisiones de fondos, derramas extraordinarias y demás aportaciones económicas precisas, conforme a la cuota de cada miembro.

7) Reclamar el reintegro de gastos de instalación de redes de energía, abastecimiento, etc., con cargo a empresas concesionarias, en los términos que se prevea en la legislación aplicable.

8) Convenir y formalizar operaciones de crédito para la urbanización del Sector, con la garantía de los terrenos incluidos en ésta para lo que, si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de los transmisibles por endoso ó al portador, en los Artículos 154 de la Ley Hipotecaria y concordantes.

9) Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las Disposiciones Legales.

10) Actuar con facultades fiduciarias sobre las fincas de los propietarios miembros de la Junta, sin más limitaciones que las convenidas en los presentes

Estatutos.

11) Adquirir, poseer, gravar y enajenar los bienes y derechos necesarios para el cumplimiento de sus fines.

12) Asumir la representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier Autoridad u Organismo del Estado, Comunidad Autónoma ó el Municipio ó los Organismos Autónomos de cualquier clase, así como ante los Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes ó necesarios para la realización de sus fines.

13) Solicitar del Sr. Registrador de la Propiedad la constancia por nota marginal de la afección de los bienes y derechos comprendidos en el Sector y solicitar también del Registrador la inscripción del Proyecto de Compensación conforme a lo previsto en el Real Decreto 1.093 de 4 de julio de 1.997.

14) 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.

15) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil para el supuesto de que se emitan obligaciones ó se estime conveniente a otros afectos, en los términos establecidos por el Artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de Agosto de 1.978.

16) Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades ó derechos le corresponda según estos Estatutos y la Ley del Suelo de Cantabria.

ARTICULO 5.- Órgano Urbanístico bajo cuya tutela actúa.-

1.- La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de San Vicente de la Barquera, que tendrá carácter de Administración actuante, sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2.- En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento, entre otras facultades, las siguientes:

1) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.

2) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.

3) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación.

- 4) Pactar y aprobar, en su caso, convenios urbanísticos con la Junta de Compensación.
- 5) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector.
- 6) Aprobar el Proyecto de Compensación.
- 7) Designar su representación en el Consejo Rector de la Junta de Compensación.
- 8) Utilizar la vía de apremio administrativo en los supuestos del Artículo 36 de estos Estatutos.
- 9) Resolver el Recurso de Alzada contra los acuerdos de la Junta de Compensación.
- 10) Ejercer la potestad expropiatoria.
- 11) Requerir las certificaciones, documentos o planos que estime convenientes.
- 12) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- 13) Cuantas facultades le estén atribuidas por estos Estatutos ó resulten de la normativa legal vigente.

ARTICULO 6.- Duración y ejercicio económico.

La Junta de Compensación dará comienzo a sus actividades al momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y tendrá la duración que precise para la total realización de su objeto.

El ejercicio de la Junta coincidirá con el año natural.

La Junta de Compensación no podrá extinguirse o disolverse hasta que haya cumplido sus fines y así lo acuerde expresamente el órgano actuante, salvo mandato judicial o prescripción legal.

CAPITULO II. DE LOS COMPONENTES DE LA JUNTA

ARTICULO 7.- Miembros de la Junta.

1.- La Junta de Compensación quedará compuesta por las siguientes personas ó entidades:

A) Las personas físicas ó jurídicas ó Entidades que, por ser titulares de terrenos comprendidos en el Sector, decidan su incorporación a la Junta de Compensación en los plazos legales.

B) El Ayuntamiento de San Vicente de la Barquera o cualquier Entidad Pública, titulares de bienes incluidos en el Sector, ya tengan carácter demanial ó patrimonial, sean ó no promotores de la Junta. En el caso de que la Administración actuante disponga de bienes dentro del Sector que sean de uso demanial y destino viario se aplicará el artículo 47.3 RGU, y sólo el exceso respecto al viario inicial será objeto de aprovechamiento.

2.- La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. Los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema y a lo previsto en el art. 139.1 de la Ley del Suelo de Cantabria, y sus propietarios a la observancia de estos Estatutos.

3.- Formará parte de la Junta el representante del Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 152.1 d) de la vigente Ley del Suelo en Cantabria. En el supuesto de que el Ayuntamiento fuera propietario de bienes patrimoniales incluidos en el Sector, formará, adicionalmente, parte de la Junta de Compensación en su condición de propietario.

4.- En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenezca a distintas personas, se estará a las normativas del derecho común.

Serán de cuenta del usufructuario las cuotas que pudieran corresponder por razón de los terrenos situados en el ámbito sobre los que el usufructo recayere. De incumplirse esta obligación por el usufructuario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el nudo propietario.

De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados ó si el nudo propietario incumpliera las demás obligaciones que le incumben, la Junta podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones ó solicitar la expropiación de la finca ó fincas de que se trate.

5.- Los cotitulares de una finca ó derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante.

ARTICULO 8.- Incorporación de empresas urbanizadoras.-

1.- Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total ó parcialmente los fondos ó los medios necesarios para la urbanización, según dispone el art. 152.3 de la Ley del Suelo de Cantabria. Dicha incorporación deberá acordarse por el 60% de las cuotas de la Asamblea.

2.- Para valorar la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

Será objeto de convenio la forma de pago a la empresa urbanizadora, en metálico o en solares.

3.- La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona, conforme al Artículo 166, apartado f), del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de Agosto de 1.978, en relación con el Artículo 152.3 de la Ley del Suelo de Cantabria.

4.- Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa ó empresas urbanizadoras que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no se verán afectados por tal incorporación a los efectos de las adjudicaciones a los mismos, y a la propia empresa ó empresas urbanizadoras.

5.- La Empresa Urbanizadora, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, prestará una garantía equivalente al 5% del presupuesto de las obras de urbanización, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido. Dicha garantía podrá prestarse por cualquiera de los medios previstos por la legislación de Contratos del Sector Público.

6.- Si las obras de urbanización tuvieran una duración superior a un año, la Junta de Compensación podrá acordar con la Empresa Urbanizadora la aplicación de índices de revisión de precios, que en todo caso serán determinados en los términos previstos por la legislación de Contratos del Sector Público.

ARTICULO 9.- Transmisión de bienes y derechos.-

1.- La incorporación de los propietarios no presupone en ningún caso la transmisión a la Junta de la propiedad del suelo y los inmuebles.

2.- La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación de los bienes cuyos propietarios incumplan las obligaciones contraídas.

El procedimiento expropiatorio y las valoraciones correspondientes, se estará a lo establecido en la legislación vigente.

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 generales por la Junta, previo acuerdo adoptado por la Asamblea General, con el quórum previsto por el Artículo 17 de estos Estatutos.

4.- La transmisión, intervivos ó mortis causa, de bienes y derechos afectados, que son inherentes a la condición de socio de la Junta de Compensación, supondrá la subrogación automática del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, salvo disposición en contrario en el título de adquisición.

CAPITULO III. DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

ARTICULO 10.- Acto de Constitución y Convocatoria.-

1.- **Acto de Constitución:** Dentro del plazo establecido en el requerimiento que, en su caso, practique el Órgano Urbanístico de Control a los propietarios promotores de la constitución -y, en su defecto, dentro de los tres meses siguientes a la notificación de acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación- se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución, con arreglo a lo dispuesto por el Artículo 152.1 d) de la Ley del Suelo de Cantabria.

2.- Convocatoria:

A) Los promotores de la Junta de Compensación designarán al Notario autorizante, lugar, fecha y hora, para el otorgamiento de la escritura pública. La fecha de otorgamiento no será en ningún caso anterior a diez días contados desde la fecha en que tenga lugar la notificación de la convocatoria.

La notificación de la convocatoria será realizada por cualquier medio que permita el tener constancia de su recepción por el interesado. Incorporará en su texto el objeto de la misma.

B) Los socios que no concurran al otorgamiento de la escritura de constitución, podrán consentir su incorporación a la Junta de Compensación, mediante escritura de adhesión otorgadas, dentro del plazo de un mes siguiente al otorgamiento de la escritura de constitución.

ARTICULO 11.- De la escritura de constitución.-

1.- En la escritura de constitución, se hará constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares por referencia a la numeración de plano adjunto.
- c) Acuerdo de constitución de la Junta de Compensación.
- d) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector, en su caso.
- e) Acuerdo municipal de aprobación de Bases de Actuación y Estatutos.
- f) Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

2.- Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al Ayuntamiento de San Vicente de la Barquera, que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de treinta días desde el ingreso de la documentación en el Registro General.

3.- Aprobada por el Ayuntamiento la constitución, éste procederá a su inscripción en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. De la inscripción en el citado Registro se dará cuenta al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma.

CAPITULO IV. ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

ARTICULO 12.- Órganos.-

Los Órganos que han de regir y administrar la Junta de Compensación cada uno en el ámbito de sus facultades, son:

- A)** La Asamblea General.
- B)** El Consejo Rector, el Presidente, el Secretario y el Gerente, en su caso. Tanto el Consejo Rector como el Gerente, tendrán carácter potestativo y podrán ser nombrados o no por la Asamblea General.

ARTICULO 13.- La Asamblea General.-

1.- La Asamblea General, constituida con arreglo a estos Estatutos, es el

órgano supremo de la Junta. Será presidida por el Presidente del Consejo Rector o el nombrado a tal efecto en la primera reunión de la Asamblea o, en su defecto, por el Vocal de mayor edad, actuando de Secretario el del Consejo Rector o el que al efecto sea designado por la Asamblea y estará formada por todas las personas físicas y jurídicas incorporadas a la Junta, y por el representante que para el caso designe el Ayuntamiento de San Vicente de la Barquera como órgano de tutela.

2.- Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias ó extraordinarias.

3.- En sesión ordinaria, se reunirá por lo menos dos veces al año, una dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para, al menos, censurar la gestión social y aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior, y otra dentro del último trimestre natural para conocer y aprobar los presupuestos del ejercicio siguiente y designar los miembros del Consejo Rector, sin perjuicio de otros asuntos.

4.- En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias, se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros los documentos elaborados por el Consejo Rector correspondientes a los asuntos a tratar, como la Memoria y Balance del ejercicio anterior ó los presupuestos para el ejercicio siguiente.

5.- Las restantes Asambleas que se celebren, tendrán el carácter de extraordinarias.

6.- En defecto de regulación específica contenida en los presentes Estatutos, la Asamblea se regirá por los artículos artículos 15 a 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas..

ARTICULO 14.- Facultades de la Asamblea.-

La Asamblea, como órgano supremo de decisión, tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia para el cumplimiento del objeto y fines de la Junta. A título enunciativo se enumeran las siguientes facultades:

a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector -a excepción del representante del órgano de control- y de su Presidente, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio, el nombramiento de censores de cuentas y el cambio de domicilio social.

b) Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la Memoria, Balance y cuentas del ejercicio anterior.

- c)** La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, señalamiento y rectificación de cuotas de participación, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- d)** Aprobar los presupuestos ordinario y extraordinario, a propuesta del Consejo Rector.
- e)** Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y autorizar su formalización.
- f)** Acordar la constitución de las garantías que pueden exigir los Órganos Urbanísticos, para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- g)** Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- h)** Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras ó en otro caso, determinar la Empresa ó Empresas, que ejecutarán las obras de urbanización, a propuesta del Consejo Rector.
- i)** Aprobar el Proyecto de Compensación, que será tramitado conforme previenen los párrafos b) y d) del apartado 1 del art. 152 de la Ley del Suelo de Cantabria.
- j)** Promover ante el Ayuntamiento acuerdos o convenios urbanísticos, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización u otras figuras de planeamiento que fueren precisas.
- k)** Acordar la disolución ó transformación de la Junta, cuando fuere preciso ó conveniente.
- l)** La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo Rector.
- ll)** Acordar ampliar las actividades de la Junta, a la edificación de los solares resultantes.
- m)** Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación, conforme a lo establecido en las Bases.
- n)** Delegar expresamente en el Consejo Rector la gestión de todas las facultades reconocidas en favor de la Junta, salvo las indelegables por la Ley. Dicha delegación deberá ser acordada por la mayoría de las cuotas de la Junta de Compensación.
- ñ)** Todas aquellas facultades que no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.

ARTICULO 15.- Convocatoria de la Asamblea.-

1.- Las reuniones de la Asamblea General ordinaria, serán convocadas por el Presidente ó por acuerdo del Consejo mediante carta remitida con acuse de recibo al domicilio que cada miembro tenga consignado en la escritura de constitución o mediante email o fax si se hiciera constar a tal efecto.

2.- En la convocatoria deberá figurar el orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse esta con un intervalo de treinta minutos. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el Orden del Día, salvo en el caso previsto en el apartado siguiente.

3.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la Asamblea se entenderá convocada y quedará validamente constituida para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que estén presentes la totalidad de los miembros y acepten por unanimidad la celebración de la misma.

4.- Con carácter extraordinario, se reunirá la Asamblea por iniciativa del Presidente ó del Consejo Rector, ó a requerimiento dirigido al Consejo o Presidente por miembros que representen al menos el veinticinco por ciento del total de las cuotas de participación en la Junta. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta con acuse de recibo dirigida al Presidente, detallando el objeto de la reunión y de los asuntos a tratar.

5.- Las convocatorias de la Asamblea ordinaria deberá realizarse con una antelación mínima de 5 días hábiles.

La convocatoria de Junta Extraordinaria deberá verificarse dentro de los diez días posteriores a la recepción por el Presidente del requerimiento realizado por los miembros de la Junta de Compensación en los términos establecidos en el apartado tercero. En este supuesto, la celebración de la Asamblea se verificará no antes de cuatro días naturales ni más tarde de seis, contados desde la fecha de notificación de la convocatoria, salvo que esta sea urgente y así se haga constar.

ARTICULO 16.- Constitución de la Asamblea.-

1.- La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará validamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes ó representados, un número de miembros que represente el cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

2.- En segunda convocatoria, se considerará válidamente constituida la Asamblea, cualquiera que sea el número de miembros asistentes a la misma y las cuotas de participación representadas.

3.- Antes de entrar en el examen del Orden del Día, se formará una lista de asistentes, expresando el carácter ó representación de cada uno y la cuota de participación -propia y, en su caso ajena- que ostenta en la Asamblea; al final de la lista se determinará el número de miembros presentes ó representados y la suma de cuotas de participación asistentes.

4.- Los miembros de la Junta de Compensación tendrán un número de votos igual a sus respectivas cuotas de participación en aquella.

5.- Los miembros de la Junta de Compensación podrán otorgar su representación a un tercero, sea o no miembro de la Junta de Compensación. El otorgamiento se verificará por cualquier medio admitido en Derecho, y deberá ser notificado al Consejo al menos dos días hábiles antes de la celebración de la Asamblea.

ARTICULO 17.- Adopción de acuerdos.-

1.- El Presidente , que será el mismo que el del Consejo Rector, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates con orden y eficacia y dirimirá con voto de calidad los empates.

El Secretario será el Secretario del Consejo rector o el elegido por la Asamblea en caso de no existir aquel.

2.- Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de cuotas de participación presentes ó representadas.

3.- Requerirá de la aprobación de la mayoría cualificada de miembros de la Junta que representen el 60 % de las cuotas:

- a) La modificación de los Estatutos.
- b) El ejercicio de las facultades fiduciarias de la Junta.
- c) La fijación de cuotas diferentes a las fijadas en el artículo 16.1, considerado en relación con el apartado siguiente,
- d) Suscripción de avales.
- e) Incorporación de empresas urbanizadoras.
- f) Delegación expresa a favor del Consejo Rector de la gestión de todas las

facultades propias de la Asamblea, salvo que una disposición legal o reglamentaria establezca que sean indelegables.

4.- Requerirá de la aprobación de la mayoría especialmente calificada de miembros de la Junta que representen el 80 % de las cuotas la disolución de la Junta de Compensación.

5.- La nueva composición de las cuotas de participación de los miembros de la Junta, bien por incorporación de otros propietarios o de una empresa urbanizadora, o bien por el resultado de mediciones topográficas del ámbito de actuación, ni supondrá modificación de los Estatutos, ni requerirá aprobación alguna, practicándose el nuevo cálculo, sin más, por aplicación matemática de los criterios generales.

6.- El proyecto de compensación será aprobado por mayoría de los miembros de la Junta que a su vez represente los dos tercios de las cuotas de participación

7.- Tanto la aprobación del Proyecto de Urbanización, su modificación, el posible acuerdo que determine su ejecución en fases y la contratación de las obras no requerirán mayoría calificada alguna .

8.- Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

ARTICULO 18.- Asistencia a la Asamblea.-

1.- Los miembros de la Junta de Compensación pueden asistir a la Asamblea por sí ó mediante representación conferida a otra persona. Será válida la representación otorgada, ya sea mediante carta con acuse de recibo dirigida al Presidente de la Junta, por email o fax o entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma, dejándose constancia de su recepción por el Presidente.

2.- La representación del Ayuntamiento y de las Entidades Jurídicas dotadas de personalidad jurídica, que sean miembros de la Junta, se entenderá conferida a favor de quién legalmente le represente (órgano de administración de la representada, apoderado, etc.), pudiendo conferirse la representación mediante documento privado para asistir a una Asamblea concreta, no siendo preciso un documento notarial más que para asistir, con carácter general, a todas las Asambleas.

El representante legal del Ayuntamiento podrá conferir su representación a favor de los Concejales o funcionarios municipales o personal que preste

servicios para el mismo, que designe, sin perjuicio de la facultad de avocarla en cualquier momento. En ambos casos, dichas circunstancias deberán ser notificadas al Presidente.

ARTICULO 19.- Acuerdos, Actas y Certificaciones.-

1.- De cada reunión de la Asamblea General se levantará Acta en la que se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

Las Actas serán sometidas a votación y aprobadas, en su caso, en la siguiente sesión que se celebre por la Asamblea.

2.- Dichas Actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario en el plazo de quince días siguientes a la sesión.

3.- A requerimiento de los miembros de la Junta de Compensación o de los Órganos Urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

4.- Una copia del Acta se notificará a cada uno de los miembros de la Junta en el plazo de diez días siguientes a la celebración de la Asamblea. La notificación deberá efectuarse por cualquier medio que permita acreditar la recepción de la misma, en los términos de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

ARTICULO 20.- Composición y carácter del Consejo Rector.-

1.- El Consejo Rector es el representante de la Asamblea y el órgano ejecutivo de gobierno y administrativo de la Junta y está investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la Entidad, si así fuera constituido.

2.- El Consejo, en caso de que sea constituido, estará compuesto por un Presidente y cuatro Vocales, nombrados por la Asamblea General, entre personas físicas y/o representantes de personas jurídicas. No se precisará tener la condición de miembro de la Junta para ser designado Consejero.

En el supuesto de que una o varias empresas urbanizadoras se integren en la Junta de Compensación, nombrarán uno de los miembros del Consejo. En este supuesto, el número de vocales se incrementará a cinco.

Uno de los consejeros será el representante de la Administración actuante, nombrado por ésta, en el acto de aprobación definitiva de las Bases y Estatutos y otro, deberá ser elegido de entre los miembros de la Junta cuya participación sea minoritaria en la misma. A tal efecto, se entenderán como tales todos los miembros de la Junta, excepto el que ostente el mayor número de cuotas en la misma.

3.- El Secretario del Consejo será nombrado por el propio Consejo de entre sus miembros. También podrá ser nombrado Secretario un Técnico Jurídico conocedor de la materia urbanística, el cual tendrá voz pero no voto en las reuniones del Consejo.

4.- El Consejo podrá delegar todas ó algunas de sus facultades en uno ó varios Consejeros.

5.- El Consejo Rector también podrá apoderar a persona ó personas integradas en la Junta ó ajenas a ella.

6.- El Consejo determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados. En defecto de acuerdo expreso, el vocal de más edad, sustituirá al Presidente y el de menos al Secretario.

7.- En todo lo no previsto por el presente artículo, será de aplicación lo dispuesto por los artículos 19 a 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

8.- En caso de que, por el número de miembros de la Junta u otras razones de funcionalidad, no fuera necesaria u operativa la constitución del Consejo Rector, la representación de la Junta la ostentará el Presidente, asistido por el Secretario, así como las funciones del Consejo, salvo aquellas que expresamente le sean impedidas por la Asamblea General por mayoría.

ARTICULO 21.- Duración del cargo de Consejero.-

1.- La duración del cargo de Consejero, será de dos años, salvo que antes fuesen removidos por la Asamblea General, renuncien voluntariamente al cargo, fallecieren ó quedaren incapacitados por cualquier causa. No obstante, los consejeros que hayan finalizado el plazo de su mandato podrán ser reelegidos por la Asamblea, por períodos bianuales de forma indefinida.

2.- En caso de cesar un Consejero, su puesto será provisionalmente cubierto por designación del Consejo Rector, hasta que se reúna la Asamblea General Ordinaria. La Asamblea podrá ratificar la designación ó elegir otro, conforme a lo establecido en estos Estatutos; y el ratificado ó elegido, ostentará el cargo por el plazo que falte hasta finalizar el mandato del sustituido.

ARTICULO 22.- Facultades del Consejo.-

La representación de la Junta de Compensación en juicio y fuera de él corresponde al Consejo Rector, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos ó las que vengan impuestas por los acuerdos de la Asamblea General. Sin perjuicio de ello, el Consejo Rector, será representado ante terceras personas, por el Presidente de dicho órgano. El Consejo Rector podrá acordar la delegación de sus facultades en uno ó más Consejeros y apoderar a persona ó personas integradas en la Junta ó ajenas a ella.

A título enunciativo, son de su competencia los siguientes actos: representar a la Junta de Compensación en juicio ó fuera de él; convocar las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias; llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación; contratar y despedir al personal de la Junta; preparar y presentar a la Asamblea General la Memoria, balances, cuentas anuales y los presupuestos del ejercicio siguiente; establecer la cuantía, forma y plazos en que habrán de efectuarse las aportaciones económicas de los miembros de la Junta de Compensación conforme a los presupuestos ordinario y extraordinario aprobados por la Asamblea General, y, en su caso, proceder contra los miembros morosos instando los procedimientos pertinentes, incluso el de apremio, por todos sus trámites; hacer transacciones y compromisos, cobrar y pagar toda clase de cantidades, librar, aceptar, endosar, avalar y negociar letras de cambio y documentos de giro; abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y de crédito, incluso en el Banco de España; avalar y solicitar créditos; instar y seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación de todas clases y contra toda clase de fincas, sean de personas físicas ó jurídicas; convenir valores; entablar reclamaciones y recursos; nombrar peritos para la valoración, ocupar las fincas expropiadas, pagar el valor convenido y depositarlo en caja de depósitos; representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades y organismos urbanísticos, entidades estatales, empresas y particulares, y ante Juzgados y Tribunales, Organismos y Corporaciones, Autoridades, Notarios y Registradores, y Funcionarios de cualquier clase, rama, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y exigiendo toda clase de derechos, acciones y expropiaciones en todos sus trámites, con ó sin avenencia, practicar requerimientos de toda clase de actos, hechos ó negocios jurídicos ó administrativos, incluso los extraordinarios, hasta obtener resolución de su cumplimiento. De modo especial podrá, en lo que sea consecuente ó presupuesto de las actuaciones de este apartado, hacer cobros, pagos y consignaciones, dar y cancelar fianzas, embargos y anotaciones, tomar parte en subastas, dar y aceptar bienes muebles en pago ó por cobro de deudas, aceptar bienes muebles en éste último caso, pedir copia de documentos notariales, certificaciones registrales y cuantos otros documentos sean precisos.

Igualmente, será competencia del Consejo Rector la contratación de la obra de urbanización del ámbito de actuación, debiendo garantizar los principios de transparencia, concurrencia, publicidad e igualdad.

En todo caso, será facultad del Consejo Rector, la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea.

ARTICULO 23.- Reuniones del Consejo.-

1.- Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta por convocatoria del Presidente, con al menos, tres días hábiles de antelación. La convocatoria deberá notificarse a los miembros del Consejo de forma que quede debida constancia, señalando el orden del día. Con el cumplimiento de estos requisitos quedará validamente constituido el Consejo con la presencia de, al menos, dos de sus miembros.

2.- Se entenderá validamente convocado y constituido el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los Consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo.

3.- Cada Consejero tiene derecho a un voto. En caso de empate dirime el del Presidente.

4.- Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de sus miembros y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

ARTICULO 24.- Actas del Consejo.-

1.- Las actas de las reuniones del Consejo se aprobarán en la siguiente sesión que este celebre, y se recogerán en el Libro de Actas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

2.- Igualmente con el visto bueno del Presidente ó quién haga sus veces, el Secretario expedirá certificación de cualquier acuerdo, que sea solicitada por miembros de la Junta, en el plazo de cinco días.

3.- De los acuerdos del Consejo se dará cuenta a la primera Asamblea, sin perjuicio de la notificación del Acta de cada reunión a los miembros de la Junta en un plazo de diez días desde su celebración.

ARTICULO 25.- Nombramiento del Presidente.-

El Presidente será elegido por la Asamblea General y por plazo de dos

años, salvo que antes fuese removido por la Asamblea General, renuncien voluntariamente al cargo, fallecieren ó quedaren incapacitados por cualquier causa. No obstante, el Presidente cuyo plazo de mandato haya finalizado continuará tácitamente en el cargo hasta que sea removido por acuerdo de la Asamblea General.

No obstante lo anterior, en la escritura de Constitución se designará con carácter provisional un Presidente y Secretario que podrán ser ratificados o sustituidos en la primera Asamblea que se celebre.

ARTICULO 26.- Funciones del Presidente.-

Son funciones del Presidente:

1.- Representar, en general, a la Junta de Compensación, convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir los acuerdos.

2.- Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

3.- Cuantas funciones le sean delegadas por la Asamblea ó por el Consejo Rector.

4.- Dirimir con su voto de calidad los empates en las votaciones del Consejo Rector.

ARTICULO 27.- Nombramiento del Secretario.-

El Secretario será el designado para el Consejo Rector, o por acuerdo adoptado en Asamblea General en idénticas condiciones y plazo que el Presidente. En caso de ausencia, vacante ó enfermedad, actuará como Secretario quien este designe o en su defecto el miembro de la Junta de menor edad.

No obstante lo anterior, en la escritura de Constitución se designará con carácter provisional un Presidente y Secretario que podrán ser ratificados o sustituidos en la primera Asamblea que se celebre.

También podrá ser nombrado Secretario un Técnico Jurídico conocedor de la materia urbanística, el cual tendrá voz pero no voto en las reuniones de los órganos colegiados.

ARTICULO 28.- Funciones del Secretario.-

A) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de órganos colegiados.

B) Levantar acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondientes y notificar los acuerdos de los Órganos colegiados de la Junta.

C) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

D) Desempeñar las funciones administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General ó por el Consejo Rector.

E) Llevar y custodiar el Libro Registro de integrantes de la Junta de Compensación, que expresará sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota, número de votos y cuantos datos complementarios se estimen oportunos.

F) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.

ARTICULO 29.- Nombramiento del Gerente.-

El Consejo Rector podrá nombrar un Gerente, bien sea miembro ó no del Consejo, con facultades y remuneración que se estime conveniente. Podrá ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del propio Consejo.

El nombramiento deberá ser ratificado por la Asamblea, en la primera sesión que esta celebre.

En caso de que no se constituyera Consejo Rector, como órgano supremo de la Junta, la Asamblea General podrá nombrar igualmente al Gerente sin necesidad de que este sea miembro de la Junta,

ARTICULO 30.- Funciones del Gerente.-

A) Impulsar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

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

C) Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos, sin perjuicio de las facultades que expresamente delegue en él el Consejo Rector.

D) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.

E) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General ó por el Consejo Rector.

CAPITULO V. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

ARTICULO 31.- Criterios de participación de los miembros de la Junta.-

A) La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrá determinada por la cuota que, sobre el total, a cada uno corresponda. Dicha cuota de participación se fijará en función de la superficie topográfica de las fincas aportadas a la Junta de Compensación, puesta en relación porcentual con la total superficie del Sector.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos.

En el supuesto de propiedades dudosas o litigiosas, la Administración actuante asumirá la representación de los derechos controvertidos hasta que los particulares solucionen sus discrepancias ante los Tribunales ordinarios. Hasta ese momento los gastos imputables a las titularidades se harán efectivos en proporción a los derechos que se aleguen o, en otro caso, por partes iguales entre los propietarios discrepantes. Las correspondientes cuotas podrán hacerse efectivas incluso por vías de apremio.

B) Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real compatible con el planeamiento, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga ó 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.

C) El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Plan, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización no influirá en la participación de los asociados, pero se determinará a los efectos su indemnización en la forma señalada en las Bases.

ARTICULO 32.- Derechos.-

Sin otras limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta, y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno, los miembros de la Junta, ostentarán los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

1.- Ejercer plenas facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su titularidad -y en consecuencia, sobre la cuota de participación que la haya sido asignada por la Asamblea en representación de su aportación-, que podrá enajenar, gravar ó sobre los que podrá realizar otros actos de disposición ó administración sin perjuicio de su deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de la incorporación a la Junta y de regular expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente.

2.- Adquirir la titularidad de la parcela ó parcelas que les sean adjudicadas en compensación, ya en su totalidad, ya en participaciones con otros miembros, conforme se regula en las Bases de Actuación.

3.- Concurrir a las reuniones de la Asamblea General, participando en proporción a su cuota en la adopción de acuerdos, que podrá, en su caso, impugnar en la forma prevista estatutariamente; ser candidato en la designación de los miembros del Consejo Rector, y ser informados plenamente de la situación de la Junta.

4.- En el momento de la disolución de la Junta, percibir la parte del patrimonio que les correspondiera en proporción a su participación.

5.- Todos cuantos otros derechos se deriven de los presentes Estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 33.- Obligaciones.-

Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados:

1.- A facilitar a la Junta, en el plazo de quince días, a contar desde su incorporación, los documentos que acrediten la titularidad de la finca ó fincas aportadas, detallando las cargas y gravámenes de que pudiesen estar afectadas, con expresión de su naturaleza, cuantía y nombre y domicilio de sus titulares.

2.- A designar, en el momento de su incorporación a la Junta, un domicilio, a efectos de las notificaciones que procedan, en el que se considerarán bien hechas y surtirán plenos efectos mientras no se comunique al Secretario de la Junta otro distinto. Igualmente, a los efectos de la práctica de notificaciones telemáticas los Junteros deberán facilitar dirección de correo electrónico o fax, cuando para ello sean requeridos por el Secretario.

3.- A satisfacer, en los plazos y forma que se establezcan, las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios ó extraordinarios de la Junta.

4.- A otorgar los documentos públicos y privados que sean precisos para la formalización de los acuerdos de compensación, de cesiones obligatorias y de los demás actos jurídicos oportunos, conforme a los proyectos aprobados reglamentariamente.

5.- A designar una persona que represente a todos los cotitulares, en los supuestos de copropiedad, para el ejercicio de los derechos y obligaciones, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de todos los copropietarios. Dicha designación deberá hacerse en el plazo de un mes, a contar desde la incorporación; transcurrido dicho plazo ó de no existir acuerdo entre los copropietarios, la realizará el organismo urbanístico de control, de conformidad con lo previsto en el Artículo 166, e), del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de Agosto de 1.978.

6.- A cumplir las prescripciones establecidas en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta; a observar los acuerdos adoptados por la Asamblea General ó por el Consejo Rector en el ámbito de su competencia, sin perjuicio de los recursos a que pudiera haber lugar.

7.- A notificar a la Junta las transmisiones por cualquier título, de sus terrenos con indicación del adquirente y de los terrenos cedidos, en el plazo de quince días contados desde su transmisión.

8.- Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.

9.- A permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución del Proyecto de Urbanización, depósito de materiales, etc., sin que puedan interponer los interdictos a los que se refiere el artículo 41 de los presentes Estatutos.

CAPITULO VI. MEDIOS ECONÓMICOS Y REGLAS PARA LA EXACCIÓN DE CUOTAS

ARTICULO 34.- Ingresos.-

1.- Los medios económicos de que dispone la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, en los términos a que se refieren los Artículos 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de Agosto de 1.978, estarán constituidos por las cuotas de los miembros de la Entidad, así como por cualquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de la enajenación de sus bienes ó rentas de su patrimonio que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente, y de conformidad con el Artículo 4 de estos Estatutos.

2.- Las cuotas pueden ser ordinarias ó extraordinarias.

3.- Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de administración de la Entidad; y extraordinarias las destinadas al pago de los costes de urbanización y de las expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta.

4.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General, o bien por el Consejo Rector en caso de que se constituya, pudiéndose determinar aquellas de forma conjunta

5.- Las ordinarias y extraordinarias, o la conjunción de ambas, deberán figurar en los respectivos presupuestos anuales, sin perjuicio de que puedan acordarse otras cuotas extraordinarias por la Asamblea.

6.- Los fondos de la Entidad serán custodiados en entidades de créditos, designados por el Presidente, a nombre de la Junta.

ARTICULO 35.- Gastos.-

Serán gastos de la Junta todos aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines y entre ellos a título meramente enunciativo, los que a continuación se indican:

A) Los derivados de la iniciativa y promoción de la actuación dirigidos a la constitución de la Junta, tales como la redacción del proyecto de Estatutos y Bases y la ejecución de mediciones y levantamientos topográficos de los terrenos afectados.

B) Los honorarios profesionales y demás costes precisos por la redacción, tramitación y aprobación del Sector, incluida su modificación, del Proyecto de Urbanización y/o su división en fases, del Proyecto de Compensación y, en general, cualquier otro proyecto que permita dar cumplimiento a los fines de la Junta, previo presupuesto.

C) La finalización de las obras de urbanización, incluyendo en ellos, en su caso, las indemnizaciones debidas a los propietarios, arrendatarios ó titulares de cualquier bien, derecho, construcción, obra ó instalación que hayan de extinguirse ó demolerse para la ejecución del planeamiento.

D) Los precisos para la expropiación de las fincas, bienes ó derechos de propietarios que no se incorporen ó adhieran a la Junta de Compensación.

E) Los exigibles para la debida administración y, en su caso, gerencia de la Junta.

ARTICULO 36.- Cuantía y pago de las aportaciones.-

En desarrollo de los presupuestos ordinarios ó extraordinarios señalados por la Asamblea General, el Consejo Rector (o aquella, si éste no se constituyera) establecerá las cantidades que se deban satisfacer por cada uno de los miembros de la Junta, así como la forma, plazos y condiciones de pago, siendo la cuantía de estas aportaciones, proporcionales a las cuotas asignadas a los socios.

Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los socios se realizará dentro del mes siguiente a la fecha de la notificación del acuerdo del Consejo Rector (o de la Asamblea) acordando el pago; y, transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo del tipo del interés legal, incrementando en tres puntos, de la cantidad ó fracción no abonada; debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en el plazo de un mes, a contar del nuevo requerimiento que por el Consejo Rector se le practique.

Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada y de los intereses devengados, el Consejo Rector (o la Asamblea, en su caso), procederá contra el socio moroso por vía de apremio

administrativo -formulando la petición correspondiente al Órgano Urbanístico de Control-, por vía judicial ó utilizando el derecho de expropiación a que se refiere el apartado 2 del art. 4 de estos Estatutos; a cuyo efecto se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente Certificación que tendrá eficacia ejecutiva a los indicados efectos.

ARTICULO 37.- De la contabilidad.-

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

2.- Obligatoriamente la contabilidad constará como mínimo, de Libros de Ingresos, Gastos y Caja.

3.- La contabilidad en la Entidad será competencia del Presidente y Secretario pudiendo delegarse en la figura del gerente o asesor económico, en caso de que sean nombrados, pero siempre bajo la supervisión de los primeros.

**CAPITULO VII. RÉGIMEN JURÍDICO Y
RECURSO ADMINISTRATIVO CONTRA ACUERDOS DE JUNTA**

ARTICULO 38.- Ejecutoriedad.-

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos; ello sin perjuicio de los Recursos a que se refiere el siguiente Artículo y de las acciones legales pertinentes.

ARTICULO 39.- Recursos.-

Sólo están legitimados para recurrir los acuerdos de la Asamblea, los miembros de la Junta que hayan votado en contra del acuerdo que se impugne o bien que no hayan asistido a la Asamblea.

Contra los acuerdos del Consejo Rector, podrá interponerse, con carácter potestativo y en el plazo de quince días, contados desde la notificación del acuerdo, recurso ordinario ante la Asamblea, que deberá resolver en el plazo de

tres meses.

Alternativamente podrá interponerse recurso de alzada ante la Administración actuante. Dicho recurso que deberá interponerse en el plazo de un mes contado desde la notificación del acuerdo.

Contra los acuerdos de la Asamblea, los interesados podrán interponer recurso de alzada ante la Administración actuante, en el plazo de un mes.

El recurso de alzada, en los supuestos previstos en los párrafos anteriores, sólo podrá interponerse contra cuestiones administrativas que incidan en la gestión urbanística que es objeto de control.

La suspensión de los acuerdos de los órganos colegiados de la Junta de Compensación se registrará por lo dispuesto por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

ARTICULO 40.- Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros.-

La responsabilidad de los miembros de la Junta ante ésta y las consecuencias de su incumplimiento, así como la de la Junta y sus miembros ante la Administración actuante, se producirá en los términos regulados en los Artículos 181, 182 y 183 del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de Agosto de 1.978, cuyo contenido se da por reproducido en estos Estatutos.

ARTICULO 41.- Interdictos.-

Los miembros de la Junta no podrán promover acción de carácter interdictal con la pretensión de adoptar medidas cautelares que suspendan la ejecución de resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el Plan que se ejecute.

ARTICULO 42.- Disolución.-

La Junta de Compensación se disolverá previo el cumplimiento de su

objeto, requiriendo en todo caso, acuerdo del órgano urbanístico de control.

El acuerdo de disolución de la Junta de Compensación, se adoptará en Asamblea General, debiéndose elevar la solicitud al Órgano Urbanístico de Control para su aprobación.

No podrá aprobarse la disolución de la Junta de Compensación mientras no conste el acuerdo municipal acordando la misma, por el cumplimiento total de las obligaciones a que está afectada, previa la recepción definitiva por el Ayuntamiento de las obras de urbanización, dotaciones y cesiones, salvo que desaparezca la obligación de legal de constitución de Junta de Compensación. El Consejo Rector o en su caso, el Presidente y Secretario estarán facultados, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

El acuerdo de disolución será notificado al órgano competente del Gobierno Regional de Cantabria.

Sin perjuicio de lo anterior, la Junta de Compensación podrá transformarse en una entidad urbanística colaboradora de conservación, previa aprobación del órgano urbanístico de control.

ARTICULO 43.- Liquidación.

Acordada validamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación del órgano urbanístico, se procederá a su liquidación.

El patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiera, se distribuirá entre los miembros de la misma, en proporción a sus cuotas de participación, incluso en el supuesto de transformación de la Junta de Compensación en una entidad urbanística colaboradora de conservación, sin que se atribuya a ésta el patrimonio residual de aquella, salvo en caso de elementos comunes a la urbanización.

Las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por un número impar de liquidadores que designará la Asamblea General. Los liquidadores quedarán sujetos a los acuerdos de la Asamblea, la cual podrá removerlos en cualquier momento.

CAPITULO VIII. DE LA CONSERVACIÓN DE LAS OBRA

ARTICULO 44.- Conservación de la Urbanización.

Las obras de urbanización, en su totalidad, ó por etapas, se conservarán con cargo a la Junta de Compensación hasta su entrega total a favor de la Administración actuante. El plazo de garantía será de un año contado desde la finalización total y recepción de la urbanización del Sector.

Recibidas las obras de urbanización por la Administración, la Junta de Compensación podrá transformarse en Entidad de Conservación, siguiendo para ello el procedimiento y régimen jurídico contemplado en el Reglamento de Gestión Urbanística, establecido en sus artículos 67 a 70.

octubre 2018, San Vicente de la Barquera

PROEQUITY DESARROLLOS Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS S.L

