

1

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

ESTATUTOS

TITULO I

Artículo 1.º—Denominación.

Para la ejecución del Plan General de Ordenación del Territorio del Termino Municipal de Aviles, Ámbito de Suelo Urbano no consolidado, “Área de Planeamiento Específico APE C-11” (antes C-12) cuyo texto refundido fue aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Avilés el 9 de junio de 2006, y publicado el suplemento al B.O.P.A. numero 163, del 15 de julio de 2006, y el Estudio de Detalle, aprobado inicialmente el día 9 de Agosto de 2006, y publicado en el B.O.P.A. el 26 de agosto de 2006, , se articula la que se denomina “Junta de Compensación del Ámbito de Suelo Urbano no consolidado, “Area de Planeamiento Específico APE C-11” (antes C-12) ”, que se regirá por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril del Principado de Asturias, por la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, de 13 de abril de 1998; y por los Reglamentos Urbanísticos de aplicación, por lo señalado en los presentes Estatutos y, con carácter supletorio, por la Ley de Sociedades Anónimas.

Artículo 2.º—Domicilio.

La Junta de Compensación tendrá su domicilio en Avilés, calle González Abarca, nº 12 bajo, pudiendo ser trasladado por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Órgano Urbanístico de Control y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3.º—Objeto.

La Junta de Compensación tendrá por objeto el desarrollo de los citados instrumentos urbanísticos en dicha Unidad o Amito de Actuación, la ejecución de su urbanización, y la actuación compensatoria de los terrenos comprendidos dentro del Plan General de Ordenación del Territorio del Termino Municipal de Aviles, Ámbito de Suelo Urbano no consolidado, “Área de Planeamiento Específico APE C-11” (antes C-12) del Plan General de Ordenación del Territorio del Termino Municipal de Aviles

Artículo 4.º—Fines.

Son fines primordiales de la Entidad, para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes:

2

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

- A) Formular el Proyecto de Compensación,
- B) Redactar, en su caso, e impulsar la tramitación del Proyecto de Urbanización.
- C) La ejecución de las obras de urbanización.
- D) Su actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.
- E) La cesión de los terrenos de uso público, ya urbanizados, al Ayuntamiento de Avilés. (Administración actuante).
- F) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil si se emiten obligaciones o se estima conveniente.
- G) Solicitar del Órgano actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en las Bases de Actuación.
- H) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
- I) La incorporación de los terrenos a la Junta, que no presupone la transmisión de propiedad sino la facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- J) La formalización de operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía de los terrenos, para lo que si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de los títulos transmisibles por endoso o al portador, en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.
- K) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.
- L) El ejercicio del derecho a exigir de las empresas que prestaren los servicios, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban

3

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua, energía eléctrica, gas natural o similar, etc.

LL) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales que sea procedente.

M) Adjudicar las parcelas resultantes entre los miembros de la Junta.

N) La inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente de las fincas resultantes del Proyecto de Compensación.

O) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, en base a la legislación vigente.

Artículo 5.º—Órgano bajo cuyo control actúa.

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

2. En ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:

A) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma y dar audiencia de las alegaciones de éstos a los promotores, para su contestación.

B) Aprobación de los Estatutos, de las Bases de Actuación y de las modificaciones que se acuerden por la Junta.

C) Designación de representante en la Junta de Compensación.

D) Aprobación de la constitución de la Junta y remisión del Acuerdo y de la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.

E) El ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, cuando estos Estatutos o las Bases prevean la expropiación en caso de incumplimiento.

F) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.

4

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

G) Resolución de los recursos administrativos que se deduzcan contra acuerdos de la Junta.

H) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

No forma parte de las funciones de la Junta la facultad para realizar obras de edificación.

Artículo 6.º—Superficie.

La integran todos los terrenos comprendidos o que se comprendan en la delimitación contemplada en Plan General de Ordenación del Territorio del Termino Municipal de Aviles, denominado “Ámbito de Área de Planeamiento Específico APE C-11 (antes C-12)”, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Avilés el día 9 de junio de 2006, y publicado en el B.O.P.A. de 15 de julio de 2006.

Artículo 7.º—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 señalados en el artículo 34 de estos Estatutos.

Artículo 8.º—Estatutos y bases de actuación.

1. 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.

2. Su tramitación, hasta la aprobación de la Junta será la establecida en el artículo 172, apartado 6. de Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril del Principado de Asturias

3. La modificación de los Estatutos y las Bases requiere acuerdo en Asamblea General, votado favorablemente por miembros que representen, al menos, el 50 por 100 del suelo incluido en la unidad de actuación habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Artículo 9.º—Proyecto de Compensación.

5

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactarán, 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.

TITULO II

SOCIOS Y CONSTITUCION DE LA JUNTA

Artículo 10.—Requisitos para la incorporación a la Entidad de los propietarios.

1. La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos a que se refiere el artículo 6.º de los presentes Estatutos, sean promotores o adheridas a la misma.

2. Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el plazo preclusivo de un mes desde la notificación del acuerdo municipal aprobatorio del Proyecto de Actuación, en el que se les hará saber que si no lo hicieren sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

3. La incorporación se solicitará por escrito notificado fehacientemente en el domicilio de la Junta de Compensación, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante y adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad.

4. 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 y de previsión inmediata, 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.

Artículo 11.—Constitución de la Junta de Compensación.

1. Determinados en forma definitiva los elementos personales, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución

6

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

definitiva de la Entidad dentro del plazo que fije el Ayuntamiento, realizándose la convocatoria mediante carta certificada, al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de esta convocatoria.

2. La constitución se hará mediante escritura pública, en la que deberá constar:

a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.

b) Relación de las fincas de las que son titulares.

3. En relación con los interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo improrrogable de diez días naturales contados a partir del día siguiente al requerimiento que se les formule tras la constitución de la Junta de Compensación, y si no se adhieren se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación.

4. La copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura a la CUOTA, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 12.—Incorporación del Ayuntamiento.

Con independencia de la designación de un representante en la Junta de Compensación como órgano de control que es, en el caso de que existan derechos del Ayuntamiento a una parte del aprovechamiento, por previsión legal o por la propiedad de bienes patrimoniales o demaniales, la Corporación Municipal se integrará en la Junta como un propietario más, y lo será en la proporción correspondiente a su titularidad, a todos los efectos. No obstante, el Ayuntamiento no tendrá que contribuir en los costes de urbanización que correspondan a los terrenos en los que se localice el aprovechamiento derivado de la cesión obligatoria y gratuita que los propietarios de la unidad deben realizar a esa Administración, correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del ámbito.

Artículo 13.—Incorporación de empresas urbanizadoras.

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización, previa acuerdo favorable de la Asamblea General, en el que se determinará las condiciones para la

7

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

incorporación conforme a las bases de actuación, y en especial, los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que aprueba la Asamblea General. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una persona física.

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

3. Asimismo se estará a lo establecido en las Bases de Actuación para la contratación y pago de las empresas urbanizadoras que no pasen a formar parte de la Junta de Compensación.

Artículo 14.—Titularidades especiales.

1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados formarán parte de la Junta sus representantes legales y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

Si se adjudican cantidades a los menores o incapacitados, se les dará el destino que señala la legislación civil y si se adjudican inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

2. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta.

3. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

Artículo 15.—Transmisión de bienes y derechos.

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

2. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente

8

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

a la Junta, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeran en las Bases de Actuación.

El procedimiento expropiatorio será el de tasación conjunta previsto en el artículo 36 y siguientes de la Ley 6/1998, de 1 del Suelo

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.

4. Los miembros de la Entidad urbanística 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 quince días la Junta, para sí o para alguno de sus miembros (a prorrata de sus superficies si fueran más de uno), gozará de derecho de tanteo sobre los terrenos objeto de transmisión y, de no efectuarse tal notificación, gozará de derecho de retracto durante un plazo de quince días a contar desde aquel en que tenga conocimiento de la transmisión.

Estos derechos de tanteo y retracto sólo serán ejercitables en las transmisiones que se efectúen antes de la aprobación del Proyecto de Compensación por la Junta.

b) El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

TITULO III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Artículo 16.—Derechos.

A) Asistir, por sí o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción a la superficie de

9

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

la propiedad o propiedades que tenga en la unidad de actuación en relación con la superficie total de la unidad (cuota), y presentar proposiciones y sugerencias

B) Elegir a los miembros de los órganos de Gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.

C) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad, en los términos y condiciones que señala el número 4 del artículo precedente.

D) Recibir los terrenos que como resultado de la aplicación del sistema les correspondan y las diferencias de adjudicación en metálico.

E) 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 acuerden en la Asamblea General.

F) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.

Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la Entidad.

Artículo 17.—Obligaciones.

A) 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.

B) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta.

C) Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.

D) Notificar a la Junta con veinte días de antelación, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.

E) Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale la Asamblea General o su Presidente.

10

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

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

TITULO IV

ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION

Artículo 18.—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.

CAPITULO PRIMERO

DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 19.—Composición y clases.

1. La Asamblea estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones, tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria por lo menos una vez al año, en los tres primeros meses de cada ejercicio, para aprobar la Memoria, cuentas y balance de la Junta de Compensación. De la Asamblea formará parte la representación del Ayuntamiento de Avilés.

Su Presidente y Secretario serán elegidos por la propia Asamblea y estos cargos podrán tener carácter retribuido.

2. 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 50 por 100 de las participaciones. En este supuesto se ha de convocar la Asamblea en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días.

Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse la Asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

11

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

Artículo 20.—Facultades.

- 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, en su caso, de censores de cuentas.
- B) Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la Memoria y cuentas del ejercicio anterior.
- 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.
- 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) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el título VI de estos Estatutos.
- J) En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta.

Artículo 21.—Convocatoria.

1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente de la Junta, mediante carta certificada remitida a los socios de la misma con ocho días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.
2. Con la misma antelación se fijará un anuncio en el domicilio social.

12

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

3. 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 que se declare la urgencia, por mayoría de las cuotas de asistencia.
4. Las actas, con el texto de los acuerdos adoptados en cada reunión y con indicación de los recursos procedentes, podrán ser notificados a los asociados, o a los asociados no asistentes en un plazo máximo de diez días desde su aprobación, debiendo, en ese caso, quedar constancia de su recepción.
5. En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias se indicará, respectivamente, que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la Memoria y cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto para el ejercicio siguiente.

Artículo 22.—Constitución.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas. 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, siempre que en los mismos concorra la condición de socios, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación.

Artículo 23.—Sesiones.

1. El Presidente designado presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.

Actuará como Secretario el que lo sea de la Junta.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas; no obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos, imposición de aportaciones extraordinarias y enajenación de terrenos, requerirán el voto favorable de socios que representen el 50 por 100 de las participaciones de la Entidad, siendo necesario el 80 por 100 para acordar la disolución de la Junta.

13

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

3. A efectos de votación, cada propietario tendrá reconocido un número de votos igual a la superficie de su terreno comprendido en la Unidad de Gestión, medida en metros cuadrados.

4. Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

Artículo 24.—Actas.

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 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.

4. 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.

CAPITULO SEGUNDO

DEL PRESIDENTE

Artículo 25.—Nombramiento.

1.- El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración prevista de cuatro años, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

2.- Para ser nombrado Presidente se requiere la condición de asociado. En caso de personas jurídicas, se entenderá a todos los efectos que designa como representante suyo para el ejercicio de las funciones propias del cargo a la persona que represente en la Asamblea a la persona jurídica.

Artículo 26.—Funciones.

14

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de su órgano de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- C) Autorizar las Actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- D) Disponer de la firma social pudiendo abrir cuentas corrientes y de crédito, disponiendo de su saldo, así como efectuar cuantas operaciones bancarias convengan al buen fin de la Junta de Compensación.
- E) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.
- F) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- G) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.
- H) Realizar cualquier acto que no este expresamente reservado a la Asamblea General.

CAPITULO TERCERO

DEL SECRETARIO

Artículo 27.—Nombramiento.

El Secretario, que podrá no 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 un miembro de la Junta de Compensación designado por su Presidente.

Artículo 28.—Funciones.

- A) Asistir a las reuniones de la Asamblea General.

15

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

B) Levantar acta de las sesiones, transcribiéndolas en el Libro de Actas correspondiente.

C) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.

D) Llevar un Libro-Registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

E) Notificar a los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, y cuando lo determine en el Presidente, los acuerdos de la Asamblea General y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

TITULO V

APORTACIONES Y MEDIOS ECONOMICOS

Artículo 29.—Clases de aportación.

Las aportaciones de los miembros de la Junta están constituidas:

A) Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.

B) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.

C) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso de incorporación a la Junta.

Artículo 30.—Aportación de terrenos y existencia de derechos reales.

1. La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización, viene determinada por el valor 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 compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. 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

16

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

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 del Plan, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los asociados.

Artículo 31.—Cuotas y sus clases.

1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, que se recogen en los presupuestos anuales.

2. Son cuotas extraordinarias las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

Artículo 32.—Cuantía y pago.

1. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta incluido, en su caso, el Ayuntamiento.

Respecto de los coste de urbanización, y los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del ámbito, que los propietarios del suelo de la unidad están obligados a ceder gratuitamente, se precisa que el Ayuntamiento de Avilés no tendrá que contribuir a los costes de urbanización correspondiente a esos terrenos.

2. El pago se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento a dicho efecto y su falta producirá las consecuencias siguientes:

a) Un recargo del interés legal del dinero, incrementado en tres puntos, si se pagase la cuota en el plazo de un mes.

b) Pasado este plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio, o se utilizará la vía judicial.

c) La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento, siendo beneficiaria la Junta, transcurridos los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

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

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

17

TITULO VI

RECURSOS, DISOLUCION Y LIQUIDACION

Artículo 33.—Impugnación de los acuerdos de los órganos de la Junta.

Los acuerdos de los Órganos de la Entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso, que será posible a través de los recursos siguientes:

1. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe recurso ordinario ante el Ayuntamiento, en el plazo de quince días hábiles desde su notificación o desestimación presunta por silencio.

No están legitimados para la impugnación quienes asistiendo a la Asamblea General no hubieren hecho constar en acta su oposición al acuerdo.

Artículo 34.—Disolución.

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, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar. La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica o a la transformación de la Junta en sociedad civil o mercantil o en entidad urbanística de conservación.

En los supuestos de los dos números precedentes, la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Artículo 35.—Liquidación.