

**PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE  
COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SECTOR RESIDENCIAL  
"LA LLAMOSA", UZ.R-5.**

## **1.- DETERMINACIONES GENERALES.**

### **1.1.- Ámbito de Actuación.**

En el Plan General de Ordenación Urbana del concejo de Avilés, aprobado por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión extraordinaria celebrada en fecha nueve de junio de dos mil seis y publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias número 163 de 15 de julio de 2.006, se delimitan 30,5031 Has. de suelo en el entorno de la zona denominada "La Llamosa", bajo la denominación UZ.R-5. "La Llamosa", clasificándolo como "Suelo Urbanizable", con arreglo a la siguiente Ficha de Condiciones Urbanísticas:

#### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE**

---

<b>CLAVE:</b>	<b>UZ.R-5</b>	<b>Número 06</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO:</b>	Sector residencial	
<b>NOMBRE:</b>	La Llamosa	

---

#### **CRITERIOS Y OBJETIVOS**

Completar el acceso a la ciudad desde la autopista hasta la nueva glorieta de los Canapés. Remate de las conexiones de la red viaria en el núcleo del Mozón.

#### **CONDICIONES PARTICULARES**

- Cesión del vial principal de acceso a la ciudad desde la autopista con una sección apta para dos carriles en cada sentido.
- La propuesta se adaptará a la topografía del terreno, localizando los edificios de mayor altura en las cotas más bajas del ámbito, disminuyendo el número de plantas en la parte alta de la actuación.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS ÁMBITOS DE  
ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE CONDICIONES GENERALES  
Y PARÁMETROS**

**CLAVE:** UZ.R-5  
**TIPO DE ÁMBITO:** Sector Residencial  
**NOMBRE:** La Llamosa

**Número 06**  
**Hoja: O3-24, 28**

**Calificación:** Sector residencial delimitado

**Características**

Superficie del sector (Has.): 30,3899 Has.  
Índice de edificabilidad del sector m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Superficie edificable total (m<sup>2</sup>): 151.949 m<sup>2</sup>  
Uso característico: Residencial

**Gestión**

Iniciativa del planeamiento: Particular  
Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial Sistema  
de actuación: Compensación

**Plazos**

Primer cuatrienio. El Plan Parcial al año de la aprobación del Plan General.

**Ordenación pormenorizada**

- Calificación de usos públicos Dotaciones comunitarias <sup>1</sup>	<u>m<sup>2</sup> construable</u>	<u>Nº viv.</u>	<u>%</u>	<u>Suelo m<sup>2</sup></u>
- Calificación de usos lucrativos				
Residencial V.L.colectiva	124.090	1.241	1,00	124.090
Residencial V. Protegida	19.037	190	0,80	15.230
Residencial unifamiliar Total	<u>3.482</u>	<u>23</u>	1,35	<u>4.701</u>
residencial	146.609	1.454	-	144.021
Terciario/comercial	5.340		1,55	8.277
<b>Total lucrativo</b>	<b>151.949</b>			<b>152.298</b>

**Cesión de sistemas generales**

Sistema General Zona Verde (SGZV) incluido en el ámbito 141.670 m<sup>2</sup>.

**Aprovechamiento medio**

A<sub>m</sub> = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Para el desarrollo del ámbito de actuación así delimitado, se suscribió por la promovente González Carrio, S.A. (GOCASA) y el Ayuntamiento de Avilés Convenio Urbanístico, de fecha veinticinco de julio de 2.005. En la estipulación quinta de dicho convenio, se compromete Gocasa a la presentación de un proyecto de actuación, en el plazo de dos meses, a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial que, igualmente, debía ser presentado tras la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General. Obtenida la aprobación inicial, se presentó Proyecto de Actuación, para su tramitación, subordinado a la aprobación definitiva de dicho Plan Parcial. Aprobado definitivamente el Plan Parcial con fecha 20 de mayo de 2.010 (BOPA 31-8-2010), se formula nueva redacción del Proyecto de actuación, recogiendo las modificaciones ordenadas por las resoluciones municipales de 23/3/2.010 y 12/1/2.011.

## 1.2.- Información registral y catastral de las fincas incluidas en el ámbito de actuación.

Se incluyen en el presente epígrafe la relación de propietarios, según la información obtenida por la promovente, y los datos registrales de las fincas que han sido identificadas en dicha oficina. El número que se considera para cada Parcela es el que aparece en el Plano de Parcelación, en el cual se reflejan mediciones Topográficas reales.

La relación de Titulares de las superficies incluidas en el Plan Parcial UZ.R-5 se sigue a continuación:

-----

Parcelas : 1-5-6-8-9-10-13-14  
 15-17-18-20-22-24-25  
 26-34-35-37-38-39-46  
 47-48-49-50-55-56-57  
 58-61-62-63

**Superficie Total Conjunta : 208.259,85 m2.**  
 % Representado : 69.5788 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
1	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA) Calle La Cámara, 36-1º.- Avilés	57	12
Datos Registro			
Tomó:	2448	Libro: 451	Folio: 22
			Finca: 30361

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
1	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	56	12
Datos Registro			
Tomó:	2448	Libro: 451	Folio: 25
			Finca: 30362

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
5	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	55	12
Datos Registro			
Tomó:	2361	Libro: 411	Folio: 37
			Finca: 28565

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
6	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	10	12
Datos Registro			

Tomos:	2042	Libros:	260	Folios:	63	Finca:	20351
--------	------	---------	-----	---------	----	--------	-------

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
8	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	2	12				
Datos Registro							
Tomos:	2467	Libros:	461	Folios:	48	Finca:	30709

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
9	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	4	12				
Datos Registro							
Tomos:	2402	Libros:	432	Folios:	81	Finca:	29876

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
10	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	5	12				
Datos Registro							
Tomos:	2438	Libros:	447	Folios:	208	Finca:	30344

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
13	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	13	12				
Datos Registro							
Tomos:	2103	Libros:	291	Folios:	24	Finca:	22239

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
14	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	3	12				
Datos Registro							
Tomos:	2484	Libros:	469	Folios:	77	Finca:	31128

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
15	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	14	12				
Datos Registro							
Tomos:	2178	Libros:	328	Folios:	177	Finca:	24422

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
17	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	7-1107	12				
Datos Registro							
Tomos:	2042	Libros:	260	Folios:	59	Finca:	2429

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
18	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	16-23	12				
Datos Registro							
Tomos:	2448	Libros:	451	Folios:	201	Finca:	30443

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
20	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	19	12				
Datos Registro							
Tomos:	2103	Libros:	291	Folios:	18	Finca:	22236

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
22	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	20	12				
Datos Registro							
Tomos:	2383	Libros:	422	Folios:	97	Finca:	29311

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
24	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	22	12
Datos Registro			

Tomos:	2103	Libros:	299	Folios:	22	Finca:	22238
--------	------	---------	-----	---------	----	--------	-------

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
25	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	27	12				
Datos Registro							
Tomos:	2399	Libros:	431	Folios:	214	Finca:	29833

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
26	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	21 (a-b-c)	12				
Datos Registro							
Tomos:	2390	Libros:	426	Folios:	111	Finca:	29636

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
34	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	5153007TP6255S	12				
Datos Registro							
Tomos:	2544	Libros:	493	Folios:	190	Finca:	32053

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
35	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	99	12				
Datos Registro							
Tomos:	2399	Libros:	431	Folios:	212	Finca:	29832

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
37	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	136	12				
Datos Registro							
Tomos:	2042	Libros:	260	Folios:	99	Finca:	20369

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
38	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	234	12				
Datos Registro							
Tomos:	2042	Libros:	260	Folios:	101	Finca:	20370

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
39	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	5153010TP6255S	12				
Datos Registro							
Tomos:	2178	Libros:	328	Folios:	182	Finca:	24426

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
46	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	33	12				
Datos Registro							
Tomos:	1817	Libros:	175	Folios:	27	Finca:	14168

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
47	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	34	12				
Datos Registro							
Tomos:	2419	Libros:	438	Folios:	218	Finca:	4033

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
48	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	35	12				
Datos Registro							
Tomos:	2420	Libros:	439	Folios:	35	Finca:	30000

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
49	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	32-36	12
Datos Registro			

Tomos:	2178	Libro:	328	Folio:	175	Finca:	24421
--------	------	--------	-----	--------	-----	--------	-------

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
49	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	32-36	12				
Datos Registro							
Tomos:	2178	Libro:	328	Folio:	165	Finca:	24416

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
49	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	32-36	12				
Datos Registro							
Tomos:	2178	Libro:	328	Folio:	179	Finca:	24423
Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
49	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	32-36	12				
Datos Registro							
Tomos:	2178	Libro:	328	Folio:	180	Finca:	24424

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
49	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	32-36	12				
Datos Registro							
Tomos:	2178	Libro:	328	Folio:	181	Finca:	24425

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
50	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	5	12				
Datos Registro							
Tomos:	2448	Libro:	451	Folio:	200	Finca:	30442

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
55	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	25	12				
Datos Registro							
Tomos:	2247	Libro:	362	Folio:	125	Finca:	26094

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
56	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	24	12				
Datos Registro							
Tomos:	2399	Libro:	431	Folio:	211	Finca:	29831

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
57	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	9	12				
Datos Registro							
Tomos:	2405	Libro:	434	Folio:	179	Finca:	1061

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
58	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	8	12				
Datos Registro							
Tomos:	2178	Libro:	328	Folio:	183	Finca:	24427

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
61	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	6	12				
Datos Registro							
Tomos:	2402	Libro:	432	Folio:	102	Finca:	29886

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
62	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	11006	12
Datos Registro			

Tomó:	2399	Libro:	431	Folio:	210	Finca:	29830
-------	------	--------	-----	--------	-----	--------	-------

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
63	GONZALEZ CARRIO S.A. (GOCASA)	6	12				
Datos Registro							
Tomó:	2402	Libro:	432	Folio:	103	Finca:	29887

-----

Parcela : 2  
**Superficie Total : 3,71 m2.**  
 % Representado : 0,0012 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
2	FRANCISCO CAMPA SANCHEZ CALVO. Travesía de Los Canapés, 2.- AVILÉS	57	12				
Datos Registro							
Tomó:	1077	Libro:	126	Folio:	4	Finca:	7442

-----

Parcela : 3  
**Superficie Total : 13.539,38 m2.**  
 % Representado : 4,5235 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono				
3	CONSTRUCTORA LOS ALAMOS S.A. (50%) General Zuillaga, 6 - 33005 Oviedo. CONSTRUCCIONES GARCIA DE CELIS S.L. (50%) Ordoño II 9, 1º 24001. León.	91b	12				
Datos Registro							
Tomó:	2467	Libro:	461	Folio:	95	Finca:	30729

-----

Parcela : 4  
**Superficie Total : 4.236,47 m2.**  
 % Representado : 1,4154 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
4	CONSTRUCTORA LOS ALAMOS S.A. (50%) Y CONSTRUCCIONES GARCIA DE CELIS S.L. (50%)	92	12
Datos Registro: NO INMATRICULADA			
Tomó:	Libro:	Folio:	Finca:

-----

Parcela : 7



**Superficie Total** : 2.150,39 m2.  
 % Representado : 0,7182 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
7	PROMOCIONES Y CONSTRUCCION CASTRILLON S.A. Pablo Iglesias 1, Piedras Blancas, Castrillón,	1	12
Datos Registro			
Tomo:	2320	Libro: 393	Folio: 108 Finca: 27744

Parcelas : 11-16  
**Superficie Total** : 9.925,92 m2.  
 % Representado : 3,3152 %

Avilés

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
11	JOSE GONZALEZ CARRIO Esquina Peñaubiña -Naranjo de Bulnes. OVIEDO	11	12
Datos Registro			
Tomo:	1660	Libro: 134	Folio: 195 Finca: 10636

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
16	JOSE GONZALEZ CARRIO	15	12
Datos Registro			
Tomo:	767	Libro: 89	Folio: 174 Finca: 5103
Tomo:	767	Libro: 89	Folio: 178 Finca: 5104
Tomo:	526	Libro: 57	Folio: 121 Finca: 3460

Parcelas : 12-23  
**Superficie Total** : 8.173,22 m2.  
 % Representado : 2,7299 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
12	PROMOCIONES Y CONSTRUCCION CASTRILLON S.A.	12	12
Datos Registro			
Tomo:	2463	Libro: 459	Folio: 183 Finca: 30672

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
23	PROMOCIONES Y CONSTRUCCION CASTRILLON S.A.	26	12
Datos Registro			
Tomo:	2463	Libro: 459	Folio: 181 Finca: 30671

Parcela : 19  
**Superficie Total : 944,74 m2.**  
 % Representado : 0,3155 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
19	GONZALEZ CARRIO S.A.	17	12
Datos Registro			
Tomó:	2484	Libro: 469	Folio: 147
			Finca: 31155

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
19	GONZALEZ CARRIO S.A.	18	12
Datos Registro			
Tomó:	2503	Libro: 476	Folio: 4
			Finca: 31195

Parcela : 21  
**Superficie Total : 303,95 m2.**  
 % Representado : 0,1015 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
21	MARCO SANTOS GARCÍA Y OTROS. Calle Galiana 54 – 2º. Avilés	20	12
Datos Registro			
Tomó:	2383	Libro: 422	Folio: 97
			Finca: 29311

Parcelas : 27-28-45  
**Superficie Total : 2.798,72 m2.**  
 % Representado : 0,9348 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
27	ELVIRA FERNANDEZ SUAREZ. Calle Camino de la Luz 2 – 2º. Avilés	5153009TP6255S	12
Datos Registro			
Tomó:		Libro:	Folio:
			Finca:

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
28	ELVIRA FERNANDEZ SUAREZ	5153001TP6255S 5153002TP6255S 5153004TP6255S 5153005TP6255S	12
Datos Registro			
Tomó:		Libro:	Folio:
			Finca:

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
45	ELVIRA FERNANDEZ SUAREZ	5054702TP6255S 5054701TP6255S	12

Datos Registro			
Tomos:	Libro:	Folio:	Finca:

Parcela : 29  
**Superficie Total : 439,75 m2.**  
 % Representado : 0,1469 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
29	ANTONIA Mª CLARA GARCIA-FALCES RODRIGUEZ (50%) Y ANDRÉS GARCIA-FALCES RODRIGUEZ (50%) Calle González Abarca 6 – 5ºA.- Avilés.	5153003TP6255S	12
Datos Registro			
Tomos:	2146	Libro: 313	Folio: 36
			Finca: 23567

Parcelas : 30-31-32-33  
**Superficie Total : 27.518.61 m2.**  
 % Representado : 9,1937 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
30	CANDIDO FERNANDEZ GONZALEZ. Santa Cruz 3 – Los Campos.-Corvera	97	12
Datos Registro			
Tomos:	2037	Libro: 257	Folio: 158
			Finca: 20180

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
31	CANDIDO FERNANDEZ GONZALEZ	98	12
Datos Registro			
Tomos:	1913	Libro: 202	Folio: 103
			Finca: 5197

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
32	CANDIDO FERNANDEZ GONZALEZ	5153006TP6255S	12
Datos Registro			
Tomos:	2037	Libro: 257	Folio: 158
			Finca: 20180

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
33	CANDIDO FERNANDEZ GONZALEZ	5153007TP6255S	12
Datos Registro			
Tomos:	1913	Libro: 202	Folio: 103
			Finca: 5197

Parcela : 36  
**Superficie Total : 2.894,15 m2.**  
 % Representado : 0,9666 %

N° Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
36	JOSE LUIS MENÉNDEZ ÁLVAREZ. Carretera de la Luz 22.-Avilés	100 ( a-b-c-d)	12
Datos Registro			
Tomó:	Libro:	Folio:	Finca:

-----

Parcela : 40  
**Superficie Total : 178,29 m2.**  
 % Representado : 0,0595 %

N° Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
40	PROMOCIONES ALARRE S.L. Calle Quirinal 7 – 5°C - Avilés	5153011TP6255S	12
Datos Registro			
Tomó:	Libro:	Folio:	Finca:

-----

Parcelas : 41-42  
**Superficie Total : 318,55 m2.**  
 % Representado : 0,1064 %

N° Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
41	Herederos de Maria Suárez González Calle Los Amanteles 22.- Avilés	5153011TP6255S	12
Datos Registro			
Tomó:	Libro:	Folio:	Finca:

N° Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
42	Herederos de Maria Suárez González	5054705TP6255S	12
Datos Registro			
Tomó:	Libro:	Folio:	Finca:

-----

Parcela : 43  
**Superficie Total : 132,49 m2.**  
 % Representado : 0,0442 %

N° Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
43	NATIVIDAD GUTIERREZ LOPEZ Calle Los Amanteles 24.- Avilés	5054704TP6255S	12
Datos Registro			
Tomó:	101	Libro: 15	Folio: 187
			Finca: 4271

Parcela : 44  
**Superficie Total** : **133,45 m2.**  
 % Representado : 0,0446 %  
 Herederos de Oliva Gutiérrez Pérez

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
44	ADELA GUTIERREZ PEREZ (50%) Y OLIVA GUTIERREZ PEREZ (50%) Calle Santa Apolonia 124 Avilés	5054703TP6255S	12
Datos Registro			
Tomó:	1919	Libro: 205	Folio: 142 Finca: 17173

Parcelas : 51-54  
**Superficie Total** : **11.250,03 m2.**  
 % Representado : 3,7593 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
51	CONSTRUCTORA LOS ALAMOS S.A. (50%) Y CONSTRUCCIONES GARCIA DE CELIS S.L.(50%)	5155904TP6255N	12
Datos Registro			
Tomó:	2120	Libro: 300	Folio: 49 Finca: 22862

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
54	CONSTRUCTORA LOS ALAMOS S.A. (50%) Y CONSTRUCCIONES GARCIA DE CELIS S.L.(50%)	28 (a-b-c-d)	12
Datos Registro			
Tomó:	2120	Libro: 300	Folio: 51 Finca: 22863

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
54	CONSTRUCTORA LOS ALAMOS S.A. (50%) Y CONSTRUCCIONES GARCIA DE CELIS S.L.(50%)	28 (b-c-d)	12
Datos Registro			
Tomó:	2109	Libro: 295	Folio: 154 Finca: 466

Parcelas : 52-53  
**Superficie Total** : **1.509,89 m2.**  
 % Representado : 0,5042 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
52	CONSTRUCTORA LOS ALAMOS S.A. (50%) Y CONSTRUCCIONES GARCIA DE CELIS S.L.(50%)	30	12
Datos Registro			
Tomó:	2167	Libro: 323	Folio: 80 Finca: 24200

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
53	CONSTRUCTORA LOS ALAMOS S.A. (50%) Y CONSTRUCCIONES GARCIA DE CELIS S.L.(50%)	29	12
Datos Registro			
Tomó:	2074	Libro: 277	Folio: 32 Finca: 21456

Parcela : 59  
**Superficie Total : 1.310,54 m2.**  
% Representado : 0,4377 %  
José Antonio Álvarez Álvarez

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
59	JOSE ANTONIO ALVAREZ ALVAREZ. Calle El Carmen 10 Bis. Avilés	6	12
Datos Registro			
Tomó:	1212	Libro: 159	Folio: 156
			Finca: 11528

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
59	JOSE ANTONIO ALVAREZ ALVAREZ	6	12
Datos Registro			
Tomó:	1241	Libro: 2	Folio: 155
			Finca: 148

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
59	JOSE ANTONIO ALVAREZ ALVAREZ	6	12
Datos Registro			
Tomó:	1294	Libro: 27	Folio: 31
			Finca: 1970

Parcela : 60  
**Superficie Total : 374,16 m2.**  
% Representado : 0,1250 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
60	Herederos de AVELINO REGUERO HIDALGO Calle El Carmen 4 Bajo.-Avilés	5056901TP6245N	12
Datos Registro			
Tomó:	2343	Libro: 406	Folio: 181
			Finca: 28322

Parcela : 64  
**Superficie Total : 116,00 m2.**  
% Representado : 0,0387 %  
Joaquín Díaz Campo

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
64	JOAQUIN DIAZ DEL CAMPO Casa Paco – Villazón.-Salas	6	12
Datos Registro			
Tomó:	1175	Libro: 146	Folio: 134
			Finca: 9945

Parcela : 65

**Superficie Total** : **181,00 m2.**  
% Representado : 0,0604 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono	
65	Herederos de ROBUSTIANO DIAZ GOMEZ. Calle Santa Teresa de Jesús 6 – 2ºA.-Oviedo	6	12	
Datos Registro				
Tomó:	1175	Libro: 146	Folio: 133	Finca: 9944

Parcela : 66  
**Superficie Total** : **200,00 m2.**  
% Representado : 0,0668 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono	
66	Herederos de ALEJANDRO VILABOY PRADA Calle Doctor Graiño 31 – Bajo.- Avilés	6	12	
Datos Registro				
Tomó:	1175	Libro: 146	Folio: 130	Finca: 9941

Parcela : 67  
**Superficie Total** : **573,00 m2.**  
% Representado : 0,1914 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono	
67	CONSTRUCCIONES PROMOCIONES DIEZ CASAS S.L. Calle Camino de Heros 4 – 7º M.-Avilés	6	12	
Datos Registro				
Tomó:	1968	Libro: 222	Folio: 197	Finca: 11216

Parcela : 68-69  
**Superficie Total** : **1.857,75 m2.**  
% Representado : 0,6206 %

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono	
68	ELERCO S.A. (50%) Y CAP D´ARTRUTX S.L. (50%) Calle Mesena 80.-Madrid 28033	54-55	12	
Datos Registro				
Tomó:	2448	Libro: 451	Folio: 63	Finca: 30382

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
69	ELERCO S.A. (50%) Y CAP D´ARTRUTX S.L. (50%)	91-93	12
Datos Registro			

Tomos:	2481	Libro:	467	Folio:	16	Finca:	30934
--------	------	--------	-----	--------	----	--------	-------

-----

Parcela : A  
**Superficie Total** : **254,81 m2.**  
 % Representado : No le corresponde

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
	Ayuntamiento de Avilés		
Datos Registro			
Tomos:	Libro:	Folio:	Finca:

-----

Parcela (Viales y Caminos) : B  
**Superficie Total** : **4.320,37 m2.**  
 % Representado : No le corresponde

Nº Plano	Propietario	Parcela Catastral	Polígono
	Ayuntamiento de Avilés		
Datos Registro			
Tomos:	Libro:	Folio:	Finca:

### 1.3. Garantía de urbanización.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 447 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada finca, en el presupuesto de urbanización de la Unidad de Actuación, salvo que se sustituya dicha afección por otra garantía que la Administración actuante considere suficiente.

Las obligaciones extralegales asumidas por la entidad promotora GOCASA en el Convenio Urbanístico del Sector UZ.R-% "La Llamosa", suscrito el 25 de junio de 2.005, han sido avaladas, con arreglo a las condiciones establecidas en dicho convenio.



#### 1.4. Estimación de los costes de urbanización.

### **ESTUDIO DE COSTES : GENERAL**

Presupuesto de Ejecución Material que a continuación se desglosa por capítulos, cuya descripción figura en el Anexo correspondiente del presente documento:

<b>Capítulo</b>	<b>Resúmenes</b>	<b>%PEM</b>	<b>Importe</b>	<b>Inversión</b>	<b>Junta</b>	<b>Convenio</b>
Cap 01	Movimiento de Tierras	11,54%	1.900.000 €	7,76%	100%	
Cap 02	Sistema Viario (*)	11,69%	1.925.000 €	7,86%	100%	
Cap 03	Sistema de Saneamiento	3,34%	550.000 €	2,25%	100%	
Cap 04	Abastecimiento de Aguas	2,13%	350.000 €	1,43%	100%	
Cap 05	Sum.Energía Eléctrica y Gas	2,37%	390.000 €	1,59%	100%	
Cap 06	Alumbrado Publico	1,52%	250.000 €	1,02%	100%	
Cap 07	Telecomunicaciones	1,76%	290.000 €	1,18%	100%	
Cap 08	Señalización Viario Publico	0,67%	110.000 €	0,45%	100%	
Cap 09	Urbanización Zonas Libres	7,59%	1.250.000 €	5,11%	100%	
Cap 10	Soterramiento Líneas A.T.	6,07%	1.000.000 €	4,08%	70%	30%
Cap 11	Demoliciones Indemnización	7,29%	1.200.000 €	4,90%	100%	
Cap 12	Red de Recogida de Basura	11,24%	1.850.000 €	7,56%	100%	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>						
Cap 13	Sistema Viario (*)	29,15%	4.800.000 €	19,62%		100%
Cap 14	Sistema General Zona Verde	3,04%	500.000 €	2,04%		100%
Cap 15	Seguridad y Salud	0,60%	100.000 €	0,41%	90%	10%
<b>EJECUCION MATERIAL OBRAS</b>		<b>100,00%</b>	<b>16.465.000 €</b>	<b>67,26%</b>		
	15,00% GG + BI		2.469.750 €	10,09%		
	16,00% IVA		2.634.400 €	10,76%		
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA (PEC)</b>			<b>21.569.150 €</b>	<b>88,11%</b>		
	5,00% Tasas Urb.,Notarias, Etc.		1.078.457 €	4,41%		
	4,50% Est.Tecnicos, Honorarios		970.612 €	3,96%		
	4,00% Gastos Generales		862.766 €	3,52%		
<b>IMPORTE TOTAL DE LA INVERSION</b>			<b>24.480.985 €</b>	<b>100,00%</b>		

(\*) Incluidas las conexiones a la Red Viaria Existente

#### **Repercusiones**

Sobre Suelo Bruto 303.899 m2. 80,56 €/m2.  
Sobre Techo Edificable 151.949 m2. 161,11 €/m2.

**El importe Total de la inversión asciende a VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO (24.480.985 €).**

**ESTUDIO DE COSTES : JUNTA DE COMPENSACION**

Presupuesto de Ejecución Material que a continuación se desglosa por capítulos, cuya descripción figura en el Anexo correspondiente del presente documento:

<b>Capitulo Resúmenes</b>	<b>%PEM</b>	<b>Importe</b>	<b>Inversión</b>
Cap 01 Movimiento de Tierras	17,50%	1.900.000 €	11,77%
Cap 02 Sistema Viario (*)	17,74%	1.925.000 €	11,93%
Cap 03 Sistema de Saneamiento	5,07%	550.000 €	3,41%
Cap 04 Abastecimiento de Aguas	3,22%	350.000 €	2,17%
Cap 05 Sum. Energía Eléctrica y Gas	3,59%	390.000 €	2,42%
Cap 06 Alumbrado Publico	2,30%	250.000 €	1,55%
Cap 07 Telecomunicaciones	2,67%	290.000 €	1,80%
Cap 08 Señalización Viario Publico	1,01%	110.000 €	0,68%
Cap 09 Urbanización Zonas Libres	11,52%	1.250.000 €	7,74%
Cap 10 Soterramiento Líneas A.T.	6,45%	700.000 €	4,34%
Cap 11 Demoliciones Indemnizaciones	11,05%	1.200.000 €	7,43%
Cap 12 Red de Recogida de Basura	17,05%	1.850.000 €	11,46%
Cap 13 Seguridad y Salud	0,83%	90.000 €	0,56%
<hr/>			
<b>EJECUCION MATERIAL OBRAS</b>	<b>100,00%</b>	<b>10.855.000 €</b>	<b>67,26%</b>
15,00% GG + BI		1.628.250 €	10,09%
16,00% IVA		1.736.800 €	10,76%
<hr/>			
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA (PEC)</b>		<b>14.220.050 €</b>	<b>88,11%</b>
5,00% Tasas Urb.,Notarias, Etc.	711.002 €	4,41%	
4,50% Est.Tecnicos, Honorarios	639.902 €	3,96%	
4,00% Gastos Generales		568.802 €	3,52%
<hr/>			
<b>IMPORTE TOTAL DE LA INVERSION</b>		<b>16.139.756 €</b>	<b>100,00%</b>
(*) Incluidas las conexiones a la Red Viaria Existente			
<b>Repercusiones</b>			
Sobre Suelo Bruto	303.899 m2.	53,11 €/m2.	
Sobre Techo Edificable	151.949 m2.	106,22 €/m2.	

**El importe Total de la inversión asciende a DIECISEIS MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS € ( 16.139.756 € ).**

## **2-ESTATUTOS DE JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL "LA LLAMOSA"**

### **Título I**

#### **I. Nombre, domicilio, objeto y fines**

**Art. 1.º** Denominación. 1. Con la denominación de «Junta de Compensación de la Unidad de Actuación del Sector Residencial LA LLAMOSA" se constituye una Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. Dicha Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en la legislación aplicable, y por lo que se prevé en los presentes Estatutos.

**Art. 2.º** Domicilio. 1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece con carácter provisional en Avilés, calle La Cámara, 36-1º, pudiendo designar otro domicilio para notificaciones.

2. Este domicilio podrá ser trasladado, por acuerdo del pleno, a otro lugar, dando cuenta a los Órganos Urbanísticos competentes.

**Art. 3.º** Objeto. El objeto de la Junta de Compensación consiste en la gestión y ejecución de la urbanización del Sector Residencial La Llamosa (Clave UZ.R-5, Número 6, Hoja O3-24,28 de la Revisión del Plan General) delimitada en el Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Avilés.

**Art. 4.º** Fines. 1. Además de los establecidos por la normativa urbanística, serán fines primordiales de la Junta de Compensación que se enuncian a título indicativo que no limitativo, los siguientes:

A) Integrar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, y llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, de modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la Legislación urbanística, redactando y tramitando el Proyecto de Compensación, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

B) Ceder a la Administración actuante los terrenos que preceptivamente le correspondan.

C) Redactar Proyectos de Urbanización y ejecutar las obras en ellos previstas, las cuales se podrán realizar por contratación a terceros, o mediante la incorporación de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, conforme a la legislación aplicable y ejerciendo en todo caso el control de su ejecución.

D) Aprobar los Presupuestos para la ejecución de las obras.

E) Gestionar el cobro a los miembros de la Junta de las cuotas y derramas que procedan para satisfacer los costos de urbanización y las indemnizaciones y demás gastos que se aprueban de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos.

F) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos de aprovechamiento privado, o los específicamente asignados a la Junta de Compensación para tal finalidad.

G) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, o Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones y los particulares.

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

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

J) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros de la Junta correspondan en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.

K) Interesar de los Organismos Urbanísticos competentes la aprobación de los Proyectos de Compensación, Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.

L) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

M) Interesar del órgano urbanístico actuante, la expropiación a favor de la Junta de Compensación de los suelos de los propietarios incluidos o adscritos al ámbito de actuación que no se haya incorporado o adherido a la Junta o los de aquellos que habiéndose incorporado deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones.

N) Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.

Ñ) Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Compensación entre los miembros de la Junta, incluido en su caso, la propia Junta, y las cesiones de terrenos obligatorias al órgano urbanístico actuante.

O) Llevar a cabo la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito del Polígono, e interesar de la Administración la recepción de las mismas.

P) Exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tengan que correr a cargo de los usuarios.

Q) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.

2. En el supuesto de tener que instar la expropiación de propietarios del polígono, la expropiación forzosa se realizará por el órgano urbanístico actuante siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación; dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de aquélla que estén interesados en su adjudicación, salvo que el órgano competente acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que estime pertinentes.

## **II. Órgano urbanístico tutelar**

**Art. 5.º** Órgano tutelar. La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela del Ayuntamiento de Avilés, y en ejercicio de sus funciones corresponde al mismo: asistir a las reuniones de la Junta de Compensación, instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester.

### **III. Objeto**

**Art. 6º.** Objeto. Lo constituyen los terrenos incluidos en la delimitación de la Unidad de Actuación del Sector Residencial "LA LLAMOSA", (Clave UZ.R-5), aprobada definitivamente por Ayuntamiento de Avilés en su Plan General de Ordenación.

### **IV. Duración**

**Art. 7.º** Duración. La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el total cumplimiento de los fines de la misma.

## **Título II**

### **De los miembros de la Junta, incorporación, patrimonio, derechos y deberes**

**Art. 8.º** Miembros de la Junta de Compensación. 1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, incorporados a aquélla en forma reglamentaria, así como aquellos a los que legalmente se les reconozca tal derecho.

Los propietarios no promotores de la Junta dispondrán del plazo preclusivo de un mes desde la notificación del acuerdo municipal aprobatorio del Proyecto de Actuación para incorporarse a la Junta.

La incorporación a la Junta se solicitará por escrito a través del Registro del Ayuntamiento haciendo constar expresamente la adhesión a las Bases y Estatutos aprobados y adjuntando la documentación acreditativa de su derecho de propiedad sobre los terrenos.

Solicitada la incorporación, el nuevo miembro de la Junta deberá hacer efectiva la cantidad correspondiente al porcentaje que le corresponda en los gastos realizados por los promotores que hayan sido necesarios para poder promover y obtener la constitución de dicha Junta. La cantidad resultante se actualizará con arreglo a la variación del IPC desde la fecha en que hubieran efectuado el desembolso los promotores.

2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del polígono, en las condiciones que sean aprobadas por el Plenario y estarán representados por una sola persona. Los derechos de estas entidades serán los que se determinen en el acuerdo de incorporación, y habrán de ser proporcionales a su aportación efectiva

3. Un representante de la Administración actuante.

**Art. 9.º** Incorporación tardía. 1. Por acuerdo de tres cuartas partes de los miembros de la Junta de Compensación, que representen igual cuota de propiedad, adoptado en sesión del Pleno, se podrá admitir la incorporación de propietarios una vez ya formalizada la Escritura Pública de constitución de la Junta de Compensación. En tal caso el nuevo miembro deberá ingresar en la Caja de la Junta de Compensación, y a disposición de la misma, la cantidad que les corresponda con arreglo a los gastos ya realizados y que se obliguen a pagar las previsiones para futuras etapas, en función de las cuotas respectivas, así como asumir la totalidad de los gastos que suponga la incorporación.

2. El pago de la cantidad a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser dispensada en caso alguno, debiendo incrementarse con el importe del interés legal de la misma incrementado en tres puntos, calculado desde la fecha en que han sido devengados los pagos realizados por los demás miembros.

**Art. 10.º** Transmisión de la titularidad. A) La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los inmuebles incluidos en el ámbito de actuación. En caso de transmitirse la propiedad por actos inter vivos o mortis causa, operará automáticamente la subrogación del adquirente en todos los derechos y obligaciones del transmitente, de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos.

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

**Art. 11.º** Del patrimonio. Las fincas expropiadas constituyen el patrimonio común inmobiliario de la Junta. Las parcelas resultantes serán asignadas a la Junta quien podrá disponer libremente de las mismas para atender los costes de urbanización y de existir superávit en el momento de su disolución se distribuirán, como todo el patrimonio activo si lo hubiere en la forma prevista en estos estatutos.

En la enajenación de dichas parcelas resultantes ya urbanizadas, se reconoce el derecho de tanteo en favor de los miembros de la Junta, y de ser varios los interesados se prorrateará en función de los derechos que ostenta cada uno en la Junta de Compensación.

Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de sesenta días, contados a partir de la recepción de la notificación practicada en forma fehaciente.

**Art. 12.º** Acto de Constitución. Una vez aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento los Estatutos y las Bases de Actuación y transcurrido el plazo para la solicitud de incorporación de los propietarios no promotores, se procederá a la constitución de la Junta de Compensación que se realizará en Escritura Pública.

**Art. 13.º** Convocatoria. 1. Los propietarios promotores de la Junta convocarán a los propietarios al Plenario Constituyente.

La convocatoria se realizará mediante carta certificada o burofax, remitida, con una antelación de ocho días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación de que el Pleno Constituyente habrá de resolver la constitución de la Junta de Compensación.

**Art. 14.º** Constitución. 1. El Pleno Constituyente quedará válidamente constituido, cuando concurren a ella propietario o propietarios que representen más del 50% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos. Los asistentes designarán presidente y secretario para la sesión.

**Art. 15.º** Adopción de acuerdos. 1. El Pleno Constituyente, acordará la constitución de la Junta de Compensación; y designará las personas que han de formar el Consejo Rector

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de los miembros de la Junta, computados en la forma que establece el artículo 17 de los Estatutos.

**Art. 16.º** Acta de Sesión de Constitución. 1. El Secretario levantará acta del Pleno Constituyente en que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, siendo firmada también por el Presidente.

2. En el acta se hará constar:

A) Nombre, apellidos, y domicilios de los propietarios y representantes, con indicación de sus respectivas cuotas y títulos de propiedad.

B) Acuerdos tomados.

C) Constitución de la Junta de Compensación.

3. Del contenido del acta se librará certificación para su incorporación en la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación.

**Art. 17.º** Cuotas sociales. 1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrán definidos por la cuota o porcentaje que sobre el total a cada uno corresponda.

2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad del polígono.

3. La propiedad se acreditará por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite éste.

4. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo con la superficie comprobada en el expediente de reparcelación

5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. En el supuesto de no declararse alguna carga, o que las declaraciones no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieren resultar en el momento de la equidistribución serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de la finca de resultado que le correspondan.

6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Compensación; no influirá en el coeficiente de participación de los miembros de la Junta y se satisfarán con cargo al Proyecto de Urbanización.

7. En el supuesto de la incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros de la Junta, asignándose la cuota correspondiente a la Empresa Urbanizadora incorporada en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del polígono.

**Art. 18.º** Terrenos con gravamen real. En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo del dominio a otra, corresponderá al propietario la cualidad de miembro de la Junta de Compensación., sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo.

**Art. 19.º** Derechos de los miembros de la Junta. Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

A) Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad, y las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por el Plenario, en función de sus aportaciones, y de la cuota de Patrimonio común en su caso sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico y en estos Estatutos.

B) Concurrir personalmente o mediante representante debidamente acreditado, a las reuniones de El Pleno e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

C) Participar, como elector o candidato en la designación de miembros del Consejo Rector.

D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 10 de los Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.

E) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

F) Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el artículo 42 de estos Estatutos.

G) Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación.

H) Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere.

I) Presentar proposiciones y sugerencias.

J) Satisfacer las cuotas de urbanización totalmente o parcialmente mediante cesión a la Junta de parte de su terreno o cuota en la proporción establecida en las Bases de Actuación, o en aquella otra valoración de tipo general que la Junta pueda acordar por unanimidad.

K) Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Disposiciones legales aplicables.

**Art. 20.º** Obligaciones de los miembros de la Junta. 1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

B) Facilitar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad a que



se refiere el artículo 17.3 anterior, y si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas, gravámenes, así como, la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, acompañando los contratos o documentación existente. En todo caso, la Junta de Compensación, interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.

C) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por los órganos competentes y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

D) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.

E) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por el órgano competente, la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.

F) Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.

G) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación.

H) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, públicas, etc. resultante del planeamiento urbanístico y en el Proyecto de Compensación.

I) Notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración, o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.

J) Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.

K) Resarcir a los promotores de los gastos adelantados por éstos para la constitución de la Junta.

L) Los demás que se deriven de los Estatutos, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.

2. El incumplimiento de deberes con el alcance definido en las Bases adjuntas, legítima a la Junta para promover la expropiación.

### **Título III**

#### **De los Órganos de Gobierno**

**Art. 21.º** Órgano de Gobierno y Administración. El Gobierno se efectuará por el Pleno o Asamblea General.

También ostentarán facultades, en los términos que se establecen en estos estatutos, el Presidente y el Secretario.

**Art. 22.º** El Pleno. El Pleno es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación al que corresponden las facultades de gobierno y dirección con carácter soberano, y está compuesto por todos los miembros de la Junta, y el representante de la Administración actuante, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados al cumplimiento de sus acuerdos

todos los miembros, incluidos los disidentes y los ausentes, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercitar.

**Art. 23.º** Clases de Pleno. Los Plenos podrán ser ordinarios y extraordinarios.

**Art. 24.º** El Pleno Ordinario. 1. El Pleno Ordinario se reunirá como mínimo una vez al año, dentro del primer trimestre en el día, lugar y hora que determine el Presidente, a fin de aprobar la gestión en común y, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo.

**Art. 25.º** El Pleno General Extraordinario. 1. El Pleno Extraordinario se reunirá cuando lo estime oportuno el Presidente, o cuando lo soliciten por escrito miembros de la Junta que representen al menos el 25% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar. En este último supuesto el Pleno deberá celebrarse dentro de los siguientes 30 días naturales desde la presentación de la solicitud en la Secretaría de la Junta de Compensación. Si el Presidente no la convocara en el plazo señalado, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento para que éste la curse.

2. Serán atribuciones del Pleno:

- A) Aprobación de la memoria de actuación.
- B) Aprobación de las cuentas y balances del ejercicio anterior.
- C) Aprobación del Programa de actuación del ejercicio siguiente.
- D) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior.
- E) La imposición de las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste.
- F) Disponer el cese de los miembros del Consejo Rector, y el nombramiento de quienes hubieran de sustituirles, hasta la inmediata renovación reglamentaria.
- G) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- H) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- I) Resolver la incorporación de Empresas Urbanizadoras.
- J) Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.
- K) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el Título V de estos Estatutos.
- L) Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta.
- M) Acordar la retribución en su caso, del Presidente o Secretario.
- N) Encomendar y aprobar el Proyecto de Compensación y por ende la reparcelación, el de urbanización y tramitar su aprobación administrativa.
- Ñ) Cuantas sean precisas para la gestión común.

4. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo lo dispuesto en el artículo 28.4.

**Art. 26.º** Derecho de Asistencia. Podrán asistir a las sesiones del Pleno las personas físicas, los representantes de las personas jurídicas en quienes concurran la calidad

de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante de la Administración. Igualmente podrán asistir para aspectos informativos que puedan interesar, los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente el Presidente de la Junta quienes, en tal caso, intervendrán con voz pero sin voto, así como los miembros del Consejo Rector que no sean miembros de la Junta y los apoderados, gerentes o gestores que haya nombrado el Consejo rector.

**Art. 27.º** Convocatoria. 1. Las reuniones del Pleno, Ordinario o Extraordinario, serán convocadas por el Presidente del Consejo por correo certificado con acuse de recibo, burofax, o cualquier medio que deje constancia de la comunicación, a los miembros de la Junta, con antelación cuando menos de ocho días naturales a la fecha en que hayan de celebrarse.

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución del Pleno.

3. La convocatoria del Pleno Ordinario expresará el lugar en que estará a disposición de los miembros de la Junta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

**Art. 28.º** Constitución. 1. El Pleno quedará válidamente constituido en primera convocatoria cuando concurren a ella por sí o por representación miembros de la Junta de Compensación, que representen al menos el 60% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos.

2. Transcurrida una hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituido el Pleno, en segunda convocatoria, cualquier que sea el número de los asistentes y cuotas que representen.

3. Los miembros de la Junta podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en el Pleno.

4. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta, y el representante de la Administración y por unanimidad acuerdan celebrar el Pleno, quedará ésta válidamente constituido sin necesidad de previa convocatoria.

**Art. 29.º** Régimen de sesiones. 1. El Presidente o quien reglamentariamente le sustituya presidirá el Pleno, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación si procediere.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de votos que representen la mayoría de cuotas presentes o representadas, a no ser que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos un quórum específico, en cuyo caso se regularán por éste. Las participaciones se computarán en la forma señalada por el artículo 17 de estos Estatutos. En caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, designación y cese de los miembros del Consejo Rector, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas, formalización de operaciones de crédito o emisión de títulos de deuda, requerirán en todo caso el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas de participación.

Los acuerdos del Pleno serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales pertinentes.

**Art. 30.º** Reajuste de cuotas. Si a consecuencia de la incorporación de Empresas Urbanizadoras, o por virtud de aportaciones en terrenos o expropiaciones que hayan tenido que efectuarse, o después de practicada la compensación y como resultado de las compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por el Pleno las nuevas cuotas que correspondan, previo acuerdo aprobatorio del Órgano Urbanístico de control a que se refiere el artículo 5 de estos Estatutos, a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

**Art. 31.º** Actas y Certificaciones. 1. De cada reunión del Pleno se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión y en la que se hará constar, clara y suficientemente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, comunicándola a los miembros de la Junta.

2. Dichas actas figurarán en el libro correspondiente o en folios numerados correlativamente o con medios informáticos constatables, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación y dos miembros de la Junta asistentes a la propia Asamblea.

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

**Art. 32.º** El Presidente.- El Presidente será designado por el Pleno y su nombramiento tendrá la duración de cuatro años, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Podrá recaer en cualquier persona física o jurídica miembro de la Junta. En este último supuesto, ejercerá el cargo a través de quien en cada momento pueda ostentar la representación legal de la entidad.

**Art. 33.º** Funciones del Presidente:

El Presidente es responsable de la ejecución de los acuerdos del Pleno, y como tal le corresponden las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación

Serán funciones del Presidente o persona en quien delegue:

A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones del Pleno, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.

B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a favor de abogados y procuradores para el ejercicio de dicha representación judicial y extrajudicial.

C) Autorizar las Actas del Pleno, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

D) Abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes, y de ahorro en toda clase de Bancos o instituciones de Crédito y de Ahorro, disponer de esas cuentas, tomar dinero a préstamo, firmar la correspondencia, recibos y resguardos, librar, endosar y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio, y en

general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas, por la actividad de la Junta de Compensación. para la disposición de fondos será necesaria la actuación mancomunada del presidente y otro miembro del Consejo Rector.

E) Arrendar, gravar, pignorar e hipotecar bienes y derechos de la junta, muebles o inmuebles.

F) Ejercer y hacer cumplir los acuerdos del Pleno.

G) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

H) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por el Pleno y específicamente, tendrá las siguientes funciones:

a) Administrar los fondos de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas al Pleno.

b) Ejecutar los acuerdos del Pleno.

c) Proponer al Pleno el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida de lo correspondiente.

d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.

e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.

f) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.

g) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, banco de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.

h) Proponer al Pleno las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.

i) Nombrar y separar a un Gerente y/o al resto del personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.

j) Fijar las cantidades a que se refiere el artículo 20.1. E, de estos Estatutos, para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacer, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.

k) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquéllos.

l) Proponer al Pleno el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los miembros de la Junta dicho cambio, mediante carta certificada.

m) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.

n) Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los miembros de la Junta morosos.

**Art. 34.º** El Secretario. Nombramiento. El Secretario, que podrá no ser miembro de la Junta, será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente. En caso de vacante, ausencia o enfermedad el cargo será desempeñado provisionalmente por la persona que designe el Presidente hasta nuevo nombramiento por el Pleno.

**Art. 35.º** Funciones. Serán funciones del Secretario:

- A) Asistir a las reuniones del Pleno.
- B) Levantar acta de las sesiones del Pleno con el visto bueno del Presidente.
- C) Expedir certificaciones con el visto bueno del presidente.
- D) Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico administrativas que le fueran encomendadas por el Pleno.
- E) Llevar un libro registro en el que se relacionarán todos los miembros de la Junta integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.
- F) Notificar a los miembros de la Junta los acuerdos del Pleno, cuando por su naturaleza o entidad proceda.
- G) Ejercitar las acciones correspondientes para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros que hayan sido declarados formalmente incursos en mora, instando la vía de apremio y, en su caso, la expropiación.

#### **Título IV**

#### **Del Régimen Económico**

**Art. 36.º** Ingresos de la Junta de Compensación. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones iniciales de los miembros de la Junta.
- B) Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por los miembros de la Junta con carácter ordinario o extraordinario.
- C) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- D) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- E) Las rentas y los productos de su patrimonio.
- F) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de los fines urbanísticos.

**Art. 37.º** Gastos de la Junta de Compensación. Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- A) Promoción de la actuación urbanística.
- B) Ejecución de las obras de urbanización, así como de las que acuerden los Órganos de Gobierno y Administración.
- C) Abono de honorarios profesionales, administrativos, de gestión o cualesquiera otros..
- D) Justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.
- E) Indemnizaciones que deban satisfacerse por los derechos que deban extinguirse con cargo al Proyecto de Urbanización.
- F) Remuneraciones o dietas del Presidente y Secretario en la cuantía que acuerde la Asamblea.
- G) Amortización de créditos, intereses, comisiones y demás gastos bancarios.
- H) Gastos de publicidad e información.
- I) Cuantas vengán exigidas por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

**Art.38.º** Pago de aportaciones. 1. El Presidente, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados por la Junta, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por el Pleno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 17 de estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores, y sustituible en la cesión de terrenos en la forma y condiciones fijadas en estos Estatutos y en las Bases adjuntas.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo del Pleno, acordando el pago y transcurrido dicho plazo, el miembro de la Junta que no haya ingresado podrá ser sancionado, mediante acuerdo del Pleno, con un recargo del diez por ciento de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de un mes a contar del requerimiento de pago que por el Pleno se le practique.

4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la Junta de Compensación, procederá contra el socio moroso por vía de apremio sobre la finca afectada, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento, o utilizando el derecho de expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el miembro de la junta moroso queda en suspenso del derecho de voto, a no ser que hubiese impugnado judicialmente las cuentas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

## **Título V**

### **Del Régimen Jurídico**

**Art. 39.º** Vigencia de los Estatutos. 1. Los presentes estatutos una vez aprobados e inscritos en el Registro administrativo correspondiente serán vinculantes para la Administración, y los miembros de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por el Pleno se acuerde requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

**Art. 40.º** Ejecutoriedad. Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos desde el momento de su adopción y, caso de que sea preceptivo la publicación o notificación personal, se contará a partir de la práctica de la misma, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos.

**Art. 41.º** Ejercicio de acciones. 1. Para el ejercicio por los miembros de la Junta de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo 42 de estos Estatutos.

2. Los miembros de la Junta no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando ésta ejerce sus facultades de disposición fiduciaria, u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

**Art. 42.º** Recursos administrativos. 1. Contra los acuerdos del Pleno podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento en el plazo de un mes. El acto municipal del recurso de alzada seguirá el régimen de impugnación de los actos administrativos.

2. No podrán impugnar los acuerdos quienes hubiesen votado a favor del mismo por sí o por medio de representante.

3. Los acuerdos del Pleno serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.

**Art. 43.º** Responsabilidad de la Junta de Compensación. La Junta de Compensación será directamente responsable de la Urbanización completa de la Unidad de Actuación.

El patrimonio del miembro de la Junta, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y en consecuencia, los miembros de la Junta responden de las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado al coeficiente que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto de patrimonio de cada uno de los miembros.

## **Título VI**

### **De la disolución de la Junta de Compensación**

**Art. 44.º** Causas de la disolución. 1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

A) Por orden judicial o prescripción legal.

B) Cumplimiento del objeto por el cual fue creada.

C) Acuerdo del Pleno, una vez cumplidos sus fines, adoptado por el voto del 80% de la totalidad de las cuotas de la Junta de Compensación.

D) Transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose voto de la totalidad de los miembros de la Junta de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico actuante.

E) Resolución firme de la Administración sustituyendo el Sistema de Compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

**Art. 45.º** Liquidación. Acordada válidamente por el Pleno la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por el Pleno.

**Art. 46.º** Destino del patrimonio común. El patrimonio común si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la Junta en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

- - - - -



### **3.-BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL LA LLAMOSA (CLAVE UZ.R-5)**

1.<sup>a</sup> Generalidades. Las presentes Bases se refieren a la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación del Sector Residencial La Llamosa (Clave UZ.R-5)

La gestión urbanística y la ejecución de la urbanización de la unidad de actuación por el Sistema de Compensación, se ajustará a las previsiones contenidas en la legislación autonómica aplicable (Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, aprobado por D. 278/2007 de 4 de diciembre) y a lo que se prevé en estas Bases.

2.<sup>a</sup> Criterios de valoración fincas aportadas. La participación de los propietarios se determina en función de la superficie aportada. No obstante, los propietarios por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

La valoración de los terrenos se determinará de conformidad con los criterios establecidos en la legislación estatal.

3.<sup>a</sup> Criterios de valoración de derechos reales. Los derechos y las cargas que graviten sobre las fincas aportadas compatibles con el planeamiento se subrogarán sobre las fincas resultantes adjudicadas al mismo titular que aportó la finca gravada.

El propietario afectado compartirá con el titular del derecho real la cuota atribuida.

Los derechos reales que resulten incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, se valorarán a tenor de lo previsto en la legislación estatal. La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación comportará su extinción.

4.<sup>a</sup> Criterios de valoración de plantaciones, construcciones, edificaciones u obras. Las plantaciones, obras, edificaciones, e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo al Proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

El criterio de valoración será el establecido por el RD Leg. 2/2008 de 20 Jun. (TR de la Ley de suelo)

En cuanto a las construcciones existentes, incompatibles con el planeamiento, cabe su demolición anticipada a partir de la fecha de aprobación definitiva del presente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación. Los gastos derivados de la demolición, debidamente acreditados computarán en la cuenta de liquidación en favor del propietario.

5.<sup>a</sup> Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras. En caso de que empresas urbanizadoras se incorporen a la Junta, su aportación puede consistir en la elaboración de los proyectos, la realización de todo o parte de las obras, o en la dirección técnica.

El Pleno, en reunión convocada al efecto, determinará el coeficiente porcentual de participación en la Junta para las empresas urbanizadoras, en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del polígono.

Los derechos políticos anexos al coeficiente de participación de la empresa o empresas urbanizadoras, se efectuará en la medida y en proporción al importe de las certificaciones de obras aceptadas salvo supuesto de aval bancario por la totalidad de los costes asumidos por la empresa urbanizadora que concedería inmediatamente la plenitud de los derechos económicos y políticos.

6.<sup>a</sup> Contratación de obras de urbanización. La contratación de las obras total o parcialmente se realizará por la Junta de Compensación por adjudicación directa o mediante concurso, o concurso-subasta de conformidad con las bases que haya acordado el Pleno.

7.<sup>a</sup> Criterios de valoración de fincas resultantes. Las fincas resultantes se valorarán de conformidad a su potencial máximo de edificabilidad, ponderándose los usos y tipología y elementos correctores que en su caso sean de aplicación.

8.<sup>a</sup> Reglas de adjudicación. En aplicación de lo dispuesto en 469 y 470 las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a los bienes y derechos aportados serán las siguientes:

a) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares y, en caso de propietarios de varias parcelas, a la de mayor superficie.

b) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios, prevaleciendo este criterio sobre el anterior. Si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15 por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico cuya cuantía se fijará en el Proyecto de Compensación atendiendo al valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

c) En caso de concurrencia por ubicación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de preferencia:

1º- Posibilidad de adjudicación de una manzana completa

2º- Posibilidad de adjudicación de parcela resultante independiente.

3º.-En caso de coincidencia de los criterios anteriores, tendrá preferencia el propietario con mayor cuota de participación en la Junta.

d) Las diferencias de adjudicación, si existieren, serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, sin incluir los costes de urbanización, o se adjudicarán entre varios propietarios en proindiviso.

e) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

f) Se procurará evitar adjudicaciones en proindivisión a propietarios cuyos derechos permitan la adjudicación de fincas independientes, salvo en el residuo que no pudiera satisfacerse en esa forma.

g) Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad indivisa, la adjudicación se realizará de forma individualizada a cada uno de los copropietarios en proporción a su cuota de propiedad, a no ser que se solicite expresamente por la totalidad de copropietarios la adjudicación en proindiviso.

9.<sup>a</sup> Supuestos de incumplimiento por los miembros. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros serán exigibles por vía de apremio, mediante petición de la Junta a la Administración actuante.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la actuación habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

La responsabilidad de los miembros de la Junta de Compensación se circunscribe exclusivamente a las fincas aportadas por cada uno de ellos, con indemnidad del resto de su patrimonio.

Asimismo, los terrenos incluidos en el ámbito de actuación cuyos propietarios no se adhieren a la junta de Compensación en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases, conteniendo la advertencia de expropiación, podrán ser expropiados en favor de la Junta.

10.<sup>a</sup> Costes de ejecución de la urbanización. Los propietarios estarán obligados a soportar el coste de la ejecución de la urbanización. Se considerarán incluidos en el coste de la urbanización:

- a) El valor de los terrenos destinados a viales, espacios públicos y equipamientos, de cesión gratuita.
- b) El coste de las obras de urbanización, y de demolición de las construcciones existentes.
- c) El coste de proyectos y dirección técnica.
- d) Las indemnizaciones por destrucción modificación o inutilización de bienes o instalaciones.
- e) Los intereses de capitales a invertir.
- d) Cualquier otro que la Junta determine.

Las obras de urbanización realizadas que puedan conservarse y sean conformes al planeamiento vigente y al Proyecto de Urbanización se valorarán a tenor del coste que representa su no ejecución por la empresa urbanizadora, disminuido por la amortización o demérito sufrido por el uso y antigüedad, valorado por los técnicos que elaboren el Proyecto de Urbanización, tomando como base los costes unitarios reales del referido proyecto a ejecutar.

11.<sup>a</sup> Forma y plazos para efectuar aportaciones a la Junta. Las aportaciones económicas a la Junta de Compensación para sufragar los gastos pueden realizarse:

1. En metálico.
2. Cesión de terrenos.
3. En industria, caso de adherirse empresa urbanizadora.

Los propietarios efectuarán una aportación inicial en el momento de constituirse la Junta, no superior al 25% previsto para la ejecución de la total urbanización. El resto de aportaciones se hará efectivo en el momento que lo determine el Pleno de la Junta, de acuerdo a las necesidades de financiación.

12.<sup>a</sup> Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas. Los beneficios o pérdidas serán proporcionales a las cuotas que ostenten los miembros en el momento de disolución de la Junta.

Anualmente la Junta presentará balance y presupuesto. Podrá efectuar derramas o reintegros a cuenta, de existir déficit o superávit.

13.<sup>a</sup> Supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación. En el supuesto de que se produzcan diferencias de adjudicación éstas serán contempladas y valoradas en el Proyecto de Compensación, y se liquidarán a los titulares en la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

14.<sup>a</sup> Momento potencial de edificación. A partir de la ejecutoriedad del Proyecto de Compensación, y simultáneamente a la urbanización, los propietarios podrán acogerse a la facultad de iniciar las obras de construcción previa obtención de la correspondiente licencia municipal. La garantía de la urbanización se constituirá en la forma prevista en el artículo 480.1.c del Decreto 278/2007, del Principado de Asturias; y ello por el importe total estimado de los costes de urbanización (art. 378.3.a.2º Decreto 278/2007 del Principado de Asturias).

15.<sup>a</sup> Forma de exacción de las cuotas. La Junta de Compensación confeccionará presupuesto en función de los costes previstos para las actuaciones a ejecutar en el próximo semestre y exigirá a sus miembros por trimestres adelantados en proporción a su coeficiente de participación los gastos consignados en éste. Los miembros dispondrán de un plazo de un mes desde la recepción de la derrama, para efectuar el ingreso.

16.<sup>a</sup> Posibilidad de compensación en terreno. Los miembros de la Junta, propietarios de terrenos en los casos previstos en los Estatutos, podrán sustituir totalmente, el pago de los gastos de urbanización y demás costes en la parte proporcional que le corresponda, mediante la cesión a la Junta de Compensación de terrenos, de su propiedad hasta cubrir la suma sustituida.

Tal cesión en pago debe ser total y de una sola vez, a fin de poder aplicar un criterio unitario y evitar dificultosas valoraciones parciales. Por ello, en el supuesto de que el miembro hubiera satisfecho alguna cuota en metálico, la Junta se lo abonará en cuenta, y junto a los intereses obtenidos calculados desde el momento de la cesión del terreno, les será reintegrada al terminar la urbanización; detrayendo la parte proporcional del mayor coste y/o revisión de precios de la obra.

La decisión de pagar mediante cesión de terrenos los costes de la urbanización debe formalizarse por el miembro afectado dentro del plazo de un mes a contar desde el vencimiento del último recibo por cuotas urbanísticas insatisfecho.

En tal caso, la Junta de Compensación sustituirá al propietario en el pago total, o parcialmente insatisfecho y adquirirá el terreno cedido.

17.<sup>a</sup> Expropiación de terrenos. Los terrenos que se obtengan en favor de la Junta por expropiación a los propietarios no adheridos o de los que incumplan sus obligaciones de acuerdo con lo establecido en el art. 440 del Reglamento, quedarán

a libre disposición de la Junta que podrá enajenarlos al precio que la misma acuerde, o adjudicarlos en la compensación.

18.<sup>a</sup> Conservación. La Junta de Compensación se responsabilizará de la ejecución de las obras de urbanización de conformidad al Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

La Junta de Compensación se hará cargo de su conservación hasta el momento de la cesión al Ayuntamiento de Avilés. Tal cesión puede efectuarse de forma parcial, o por fases de obra realizada.

Los gastos de conservación que estén a cargo de la Junta de Compensación, se distribuirán en proporción al derecho de cada uno de los propietarios.

- - - - -

#### **4.-DETERMINACIONES SOBRE LA REPARCELACIÓN.-**

Plazo para la presentación del Proyecto de Compensación.- El Proyecto de Compensación se presentará en el plazo de dos meses, a contar desde la constitución de la Junta de Compensación.

## **5.-DETERMINACIONES SOBRE LA URBANIZACIÓN.**

4.1 Plazo para elaboración del Proyecto de Urbanización.- De conformidad con lo previsto en el Convenio urbanístico formalizado el 25 de Julio de 2005 entre el Ayuntamiento de Avilés y la sociedad mercantil GOCASA, el plazo será el de dos meses, a partir de la constitución de la Junta de Compensación.

4.2. Determinaciones para la correcta ejecución de la urbanización. Características técnicas mínimas que deben recogerse en los proyectos de urbanización. Serán las reflejadas en el Plan Parcial a desarrollar, así como las que se impongan desde la normativa municipal, con arreglo a las disposiciones contenidas en las normas 9.01 y 902 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación.

4.3.- Criterios y procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación. En caso de no incorporación a la Junta de empresa urbanizadora, la contratación de las obras de urbanización deberá llevarse a efecto con las formalidades que establezca la legislación aplicable y, en todo caso, en forma que asegure la concurrencia a efectos de obtención del mejor precio, condiciones de calidad de la obra y garantía de su realización en plazo, debiendo solicitarse ofertas al menos a tres empresas del sector.

.En la contratación de la ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico, las siguientes circunstancias:

1.<sup>a</sup> Compromiso de la empresa de realizar las obras de total conformidad con los Proyectos de Urbanización debidamente aprobados.

2.<sup>a</sup> Obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

3.<sup>a</sup> Definición de los supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras, o de los plazos de ejecución.

4.<sup>a</sup> Retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.

5.<sup>a</sup> Modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

No se prevé la contratación de obras de edificación a cargo de la Junta.

4.4. Momento en que se produzca la posibilidad de edificación sobre los solares resultantes.- A partir de la aprobación definitiva del proyecto de compensación, y simultáneamente a la urbanización, los interesados podrán solicitar la licencia de edificación, con arreglo a las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana, constituyendo el aval por el importe del presupuesto de ejecución material del proyecto de urbanización.

**ANEXO.**

PLANOS:

Situación

Parcelario