

## AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

*Información pública de la aprobación inicial del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del SUNP-7 del Plan General de Ordenación Urbana.*

En Decreto de la Alcaldía número 3001, de fecha 29 de noviembre de 2007, se acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del SUNP-7 del PGOU de Castro Urdiales, presentada por el Grupo Empresarial PROCONSA S.L., por lo que en cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2001, se somete a información pública por el plazo de 20 días.

### *ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE UNA JUNTA DE COMPENSACIÓN CORRESPONDIENTE A LA EJECUCIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUNP-7 DE MIOÑO*

Legitimación del proponente: la mercantil «Grupo Empresarial Proconsa, S. L.», domiciliada en Santander, calle Calderón de la Barca, número 17 B, piso 1º izquierda, y constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el notario don Fernando Arroyo del Corral, con fecha 6 de mayo de 1993, bajo el número 892 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Santander al tomo 506, folio 99, hoja 4077. CIF número B-39.334.669-, para la presentación de Estatutos y Bases de Actuación.

Conforme a los artículos 150 y 152 de la Ley 2/2.001 de Cantabria, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, en adelante LOTRUS, la empresa «Grupo Empresarial Proconsa, S. L.» ostentando más del 60% de la superficie de la unidad de actuación, procede como titular de este porcentaje a solicitar la tramitación conjunta de Estatutos y Bases, presentando a tales efectos ante el Ayuntamiento de Castro Urdiales el Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación a constituir, y las Bases de Actuación, para la gestión del sector.

Con arreglo a lo expuesto, se somete a aprobación inicial para su aprobación definitiva los siguientes,

### *ESTATUTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN CORRESPONDIENTE A LA EJECUCIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUNP-7 DE MIOÑO*

PRELIMINAR.- Los Estatutos de la Junta de Compensación SUNP-7, son las normas de organización y funcionamiento de las mismas, tanto a nivel interno, como en sus relaciones con el Ayuntamiento de Castro Urdiales y para con terceros que puedan intervenir en el proceso de gestión y urbanización del sector.

## TÍTULO I

### CAPÍTULO I

#### *Ámbito de actuación, denominación, objeto, domicilio y fines*

Artículo 1º.- *Ámbito de actuación.* El sector de suelo urbanizable SUNP- 7 del PGOU y Plan Parcial del mismo sector, está situado en el paraje denominado "La Estación" del pueblo de Mioño (Castro Urdiales).

Enclavado entre el suelo urbanizable no programado número 3, ubicado entre el Alto de La Loma y el suelo urbano de Mioño. Limita en su lado Norte, Sur y Oeste con suelo no urbanizable residual, y por el Este con el núcleo urbano de Mioño.

En la parte Oriental del sector existe un camino de servidumbre asfaltado que comunica con el centro de Mioño. En el límite Sur del sector, se encuentra el camino de tierra que comunica Mioño con Santullán a través de la Loma.

El sector tiene una superficie según reciente medición de setenta y cuatro mil noventa y cinco metros cuadrados con sesenta y cuatro decímetros (74.095,64 m2).

Artículo 2º.- *Denominación.*

1. Con la denominación de Junta de Compensación de polígono SUNP-7 de Mioño, se constituye una Junta de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Como entidad urbanística colaboradora, con arreglo a lo establecido en el artículo 149.1 de la Ley 2/2001 de Cantabria, se inscribirá una vez constituida en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de conformidad con lo previsto en el artículo 26.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

Artículo 3º.- *Objeto.*

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de Castro Urdiales de la completa urbanización del sector, asumiendo la obligación tanto de costearla como de llevar a cabo en ejecución del Plan Parcial del sector, aprobado definitivamente con fecha 9 de enero del 2007.

Las obras de urbanización comprenden las interiores del sector delimitado, así como las exteriores necesarias para la conexión de las mismas con las redes generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.

Las operaciones de gestión, comprenden la distribución justa de beneficios y cargas, la contratación de la empresa urbanizadora, la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas; la cesión de los terrenos en que se localiza el aprovechamiento correspondiente al municipio, y el cumplimiento de las demás obligaciones que en su caso procedan, conforme al Plan Parcial del sector y la normativa urbanística aplicable y los presentes Estatutos y Bases de Actuación.

La Junta de Compensación, a través de los órganos instituidos para ello, será el interlocutor con la Administración para la gestión urbanística del sector.

Artículo 4º.- *Domicilio.*

1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en el domicilio de la localidad de Castro Urdiales: Calle La Mar, número 32 - 2º izquierda (CP 39700), designando el mismo como domicilio para notificaciones. Sin perjuicio de ello, los propietarios podrán ser convocados a las reuniones del Pleno de la Junta, a otro local, público o privado adecuado por sus dimensiones a la celebración de Asamblea, haciéndose constar ello de forma clara en la convocatoria.

2. Este domicilio podrá ser trasladado, por acuerdo del Pleno, dando cuenta a los órganos urbanísticos competentes.

Artículo 5º.- *Fines.*

1. Considerando el objeto enunciado en el artículo 3º de estos Estatutos, serán fines de la Junta de Compensación la realización de todas aquellas actuaciones precisas para el cumplimiento de su objeto, estableciendo como primordiales:

A) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación, los cuales mantienen la titularidad de sus bienes y derechos.

B) Actuar con facultades fiduciarias con poder de disposición sobre los bienes y derechos aportados por los propietarios a la Junta, sin más limitaciones que los convenidos en los Estatutos.

C) Redactar los documentos de planeamiento que fueren necesarios y no hubieran sido redactados antes, así como los proyectos de urbanización y reparcelación-compensación, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente.

D) Llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales previstas en la legislación, el planeamiento y proyecto de urbanización; las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, redactando y tramitando el proyecto de compensación, hasta su inscripción en el Registro de la

Propiedad de conformidad a lo establecido en la Legislación urbanística.

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

F) Corresponde a la Junta asumir, tras la aprobación del proyecto de urbanización, la ejecución de las obras en el mismo previstas las cuales, se adjudicarán mediante concurso promovido por la Junta de Compensación. Para la adjudicación de las obras de urbanización el Pleno de la Junta de Compensación establecerá los criterios de calidad y precio que regirán la selección de la empresa urbanizadora. En todo caso, se considerará criterio de calidad, la oferta que incorpore un programa de coordinación de las actuaciones urbanizadoras con las edificatorias.

G) Aprobar los presupuestos para la ejecución de las obras y las condiciones de su ejercicio impuestas a la empresa urbanizadora.

H) Establecer cuotas y derramas entre los propietarios incorporados al sistema para el pago de los costes de urbanización y gestionar el cobro a los Junteros para satisfacer los costos de urbanización, y demás gastos que se aprueban de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos y de conformidad con los criterios de las Bases de Actuación.

I) Interesar de la Administración municipal el cobro por vía de apremio, a quienes no satisfagan su importe en el periodo fijado al efecto por estos Estatutos, e instar en su caso la expropiación de las propiedades de los morosos.

J) Interesar del excelentísimo Ayuntamiento de Castro Urdiales 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 hayan incorporado o adherido a la Junta, o los de aquellos que habiéndose incorporado deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones.

K) Formalizar, en su caso, 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.

L) Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.

M) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridad y organismo de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como ante los Jueces, Tribunales en todos sus grados, Jurisdicciones y los particulares.

N) Ceder a la Administración, en pleno dominio y libre de cargas, la titularidad dominical de todos los terrenos que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, según las determinaciones del plan aprobado.

N) Tomar constancia de la subrogación de terceros en los derechos y obligaciones de los miembros de la Junta, por haber adquirido total o parcialmente dichos derechos y obligaciones de los miembros de la misma.

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

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

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

R) Interesar del excelentísimo Ayuntamiento de Castro Urdiales la aprobación de los proyectos de compensación, urbanización y demás instrumentos o autorizaciones que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento, y para la cesión a la Administración municipal los terrenos y derechos que le correspondan.

S) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de la Provincia, para el supuesto que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.

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

U) 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.

V) Llevar a cabo la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito del polígono, e interesar de la Administración la recepción de las mismas. La urbanización de los terrenos se corresponde con el régimen fiduciario que la Junta de Compensación ostenta con respecto de los terrenos propiedad de sus miembros. La facultad de expropiación sobre los terrenos de los miembros no adheridos, no enervará la facultad de la Junta de Compensación de cumplir su función pública para la urbanización y actuación del resto de las parcelas en tanto concluye en expediente expropiatorio.

W) Exigir el reembolso 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.

X) 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 Plenario acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que estime pertinentes.

## *CAPÍTULO II* *Órgano urbanístico tutelar*

### Artículo 6º.- Órgano tutelar.

La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela del excelentísimo Ayuntamiento de Castro Urdiales. Regirán en este sentido los principios de coordinación y de colaboración, el respeto a las competencias municipales, así como el auxilio del Ayuntamiento en el ejercicio de funciones de carácter público, cuyo impulso y gestión está atribuido con arreglo a la Ley la Junta de Compensación. En particular son funciones y facultades del Ayuntamiento de Castro Urdiales, en cuanto tutelar de la Junta de Compensación, y bajo los principios expuestos:

a) Verificar la concurrencia de quórum de los propietarios que presenten los Estatutos, dar audiencia al resto de los propietarios del sector en trámite de alegaciones, e instar para que se constituyan en Junta de Compensación en sesión constituyente.

b) Tramitar y aprobar los Estatutos y Bases de Actuación, en los plazos y con los requisitos establecidos en la Ley, y designar un representante en los órganos de la Junta de Compensación.

c) Tramitar y expropiar en beneficio de la Junta de Compensación, y a cargo de ésta, los terrenos de los propietarios no incorporados y el de los que incumplan sus obligaciones.

d) Tramitar y aprobar el proyecto de urbanización, controlar la ejecución de las obras y una vez finalizadas proceder a su recepción.

e) Tramitar y aprobar el Proyecto de Reparcelación-Compensación y documentos complementarios del mismo, expidiendo certificación para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

f) Seguir a solicitud de la Junta de Compensación, el cobro de sus miembros morosos en vía de apremio, una vez exista constancia del acuerdo de aprobación de las derramas o cuotas, y de haberse efectuado la oportuna reclamación en vía voluntaria.

g) Coordinar la actuación de la Junta de Compensación, con los demás órganos de la Administración y empresas suministradoras de los servicios públicos.

h) Resolver los recursos administrativos ordinarios en relación con las cuestiones que puedan plantearse entre los propietarios y la Junta de Compensación, o entre ésta y la empresa urbanizadora.

i) Aprobar el acuerdo de disolución de la Junta de Compensación, previa constatación del cumplimiento efectivo de su objeto.

k) En ejercicio de sus funciones, corresponde al Ayuntamiento, asistir a las reuniones de la Junta de Compensación a través de un representante, tutelando la actuación de la Junta en cuanto esta Junta desempeñe funciones de carácter administrativo. En aplicación del principio de coordinación y cooperación, los órganos de la Junta de Compensación, auxiliarán a la Administración municipal, suministrando datos, elaborando propuestas y colaborando en la realización de trámites burocráticos, en todo lo necesario para que el Ayuntamiento desarrolle su función tutelar.

### *CAPÍTULO III Duración*

#### Artículo 7º.- Duración.

1. La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el total cumplimiento de los fines de la misma. La disolución de la Junta de Compensación será acordada válidamente por el Pleno, procediéndose a su liquidación con arreglo al artículo 49 de estos Estatutos una vez haya quedado completada la urbanización del sector, cumplimentadas las cesiones frente la Administración, y cumplidas las obligaciones de los Junteros para con la Junta de Compensación y Ayuntamiento, acreditado todo lo cual se solicitará la autorización del Ayuntamiento la disolución de la Junta de Compensación, y se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dadas por el Pleno de la Junta de Compensación.

## TÍTULO II

### *CAPÍTULO I*

#### *De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes*

#### Artículo 8º.- Miembros de la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en el sector SUNP-7, incorporados a aquélla en forma reglamentaria, así como aquellos a los que legalmente se les reconozca tal derecho.

2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación, caso de que así lo acuerde la Junta, 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.

3. Un representante de la Administración actuante.

4. Secretario/-a de la Junta de Compensación encargado de las funciones establecidas en el artículo 37, función profesional para la que no se precisa la cualidad de propietario de los terrenos.

#### Artículo 9º.- Clases de miembros.

De entre los citados en el artículo 8, serán:

1. Miembros fundadores: Los miembros promotores que redactan los Proyectos de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, y los presentan para su aprobación a la Administración Urbanística actuante. A tal efecto la Constitución de esta Junta de Compensación parte de los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del sector. Como promotores de la Junta de Compensación, han asumido la obligación legal de redactar el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación y pre-

sentarlo a la Administración. Igualmente serán miembros fundadores, aquellos que manifiesten su voluntad de incorporarse a la Junta de Compensación, con carácter previo a la notificación de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, con advertencia de expropiación en caso contrario. Dicha solicitud deberá dirigirse al Ayuntamiento de Castro Urdiales, manifestando tal voluntad con aceptación y sometimiento a los Estatutos y Bases aprobados definitivamente, acompañando a la instancia el Título en el que fundamente su derecho.

2. Miembros adheridos: Serán aquellos que no siendo miembros fundadores, soliciten la incorporación durante en el plazo de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, con advertencia de expropiación en caso contrario.

Dicha adhesión, deberá realizarse, siempre dentro del plazo fijado, y en la siguiente forma:

a) Si no se hubiera formalizado la constitución mediante el otorgamiento de Escritura, mediante solicitud dirigida al Ayuntamiento de Castro Urdiales, manifestando tal voluntad con aceptación y sometimiento a los Estatutos y Bases aprobados definitivamente, acompañando a la instancia el Título en el que fundamente su derecho.

b) Una vez formalizada la Escritura de Constitución. Mediante el otorgamiento de Escritura Pública de Adhesión, acompañando a la misma el título en el que fundamenten su derecho.

#### Artículo 10º.- Identificación e incorporación a la Junta de Compensación.

1.- Para la identificación de los propietarios se acudirá preferentemente a los datos reflejados en el Registro de la Propiedad de Castro Urdiales, sin perjuicio del cotejo subsidiario o complementario de datos catastrales y fiscales. Con arreglo al artículo 104 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, básico declarado vigente por la Ley del Suelo y Valoraciones de 6/1998 se podrá solicitar al Ayuntamiento de Castro Urdiales la relación de propietarios que figuren en el padrón o listado del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2. En todo caso, a los efectos de integración a la Junta de Compensación de personas jurídicas se requerirá el correspondiente apoderamiento mercantil.

3. Las fincas que pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar estarán representadas en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

4. Respecto a las fincas pertenecientes a la Administración, tendrá la Administración la consideración de propietarios que integran la Junta de Compensación, junto con aquellos que se hayan adheridos al sistema las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el sector, ya tengan carácter demanial o territorial.

#### Artículo 11º.- Supuestos específicos de incorporación.

1. En relación con las fincas que pertenezcan a una comunidad de bienes en pro-indiviso podrán efectuar su incorporación a la Junta todos los comuneros que lo estimen de su interés, computándose la superficie en función de la cuota que ostenta en la comunidad. El resto de los copartícipes no adheridos habrán de enajenar sus cuotas a favor de los otros comuneros o de la Junta de Compensación; caso contrario su no adhesión conlleva los efectos normales de la no incorporación, sin que las cuestiones internas atinentes a la comunidad de bienes sean oponibles al normal funcionamiento de la Junta de Compensación.

2. El titular de una finca que no conste inscrita en el Registro de la Propiedad podrá incorporarse a la Junta de Compensación, siempre y cuando del título que aporte quede acreditada suficientemente su legitimación y no sea controvertida en el momento de su incorporación o bien durante la tramitación del proyecto de compensación. La aprobación definitiva del proyecto de compensación será título suficiente para proceder a la inmatriculación de las mismas.

3. En supuestos de doble inmatriculación deberán considerarse interesados los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, manteniéndose dicha situación hasta que medie acuerdo entre los afectados o recaiga sentencia en juicio declarativo ordinario.

4. Si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de derechos, podrá integrarse o adherirse quien figure como propietario en el Registro de la Propiedad, si bien el Proyecto Compensatorio se limitará a calificar la titularidad como dudosa, o litigiosa en caso de procedimiento judicial en curso, asumiendo el Ayuntamiento la representación de los derechos e intereses de estas titularidades a efectos de la tramitación del expediente y correspondiendo la resolución definitiva a los Tribunales ordinarios.

#### Artículo 12º.- Incorporación tardía.

1. Respecto de los propietarios no incorporados dentro de los plazos fijados, quedará limitado su derecho a incorporarse a la Junta de Compensación siendo sus fincas expropiadas por la Administración a favor de la Junta de Compensación que ostentará la cualidad de beneficiaria de la expropiación administrativa. No obstante, por acuerdo de la Junta de Compensación adoptado en sesión del Pleno, se podrá admitir, como excepción, la incorporación de propietarios transcurrido el plazo de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva de Estatutos y Bases, si ello no entorpece el desarrollo del proceso de gestión y urbanización y por acuerdo suscrito por los miembros que representen al menos el 80% de la superficie del ámbito. 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, debiendo incrementarse con el importe del interés legal de la misma incrementando en 3 puntos, calculado desde la fecha en que han sido devengados los pagos realizados por los demás miembros que se incorporaron en los plazos reglamentarios, constituyendo ésta, una obligación estatutaria de naturaleza civil potestativa. Los propietarios que no deseen formar parte de la Junta, podrán solicitar del Ayuntamiento, la inmediata expropiación de los bienes afectados, sin perjuicio de su libre transmisión. Si dicha transmisión se produjera antes de la expropiación, el nuevo propietario podrá integrarse en la Junta de Compensación en los términos expuestos en el párrafo anterior. En todo caso, la facultad de expropiación sobre los terrenos de los miembros no adheridos, no enervará la facultad de la Junta de Compensación de cumplir su función pública para la urbanización y actuación del resto de las parcelas en tanto concluye en expediente expropiatorio. Con respecto a la administración actuante la Junta podrá solicitar la aplicación del procedimiento de urgencia en los términos contenidos en la Ley de Expropiación Forzosa.

#### Artículo 13º.- Transmisión de la titularidad.

1. 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. Subrogación real en todos los derechos y obligaciones del transmitente, de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos y en la legislación autonómica propia y subsidiariamente en el artículo 28 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. 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.

#### Artículo 14º.- Del patrimonio.

1. 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 superavit 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 a tenor de las determinaciones del Código Civil, y de ser varios los interesados se prorratarea 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.

2. No se incorporarán, ni bajo ningún concepto formarán parte de los bienes de la Junta, los terrenos cedidos por los propietarios para el pago de sus cuotas, por tratarse de una dación para pago. De igual modo no formarán parte del patrimonio de la Junta de Compensación, las cantidades satisfechas para cubrir las derramas o cuotas por los miembros de la Junta de Compensación, para atender el pago de las obras de urbanización o su conservación, no pudiéndose integrar bajo ningún concepto al patrimonio, dada su vinculación específica, para atender las obligaciones de la Junta con la Administración, y además por cuanto la Junta de Compensación es tan sólo fiduciaria, e instrumento de gestión.

### CAPÍTULO II

#### *Procedimiento para la constitución de la Junta de Compensación*

#### Artículo 15º.- Acto de constitución.

Una vez aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento los Estatutos y las Bases de Actuación se procederá a la constitución de la Junta de Compensación, y su formalización en Escritura Pública. La Junta de Compensación deberá constituirse en el plazo máximo de tres meses, desde la aprobación definitiva de Estatutos y Bases de actuación. Previa notificación individualizada a los propietarios afectados.

#### Artículo 16º.- Convocatoria.

1. Los propietarios promotores de la Junta convocarán a todos los miembros fundadores o adheridos, incluidos dentro del ámbito del ámbito de sector al Plenario Constituyente. La convocatoria se realizará mediante carta certificada, burofax, o cualquier otro medio que acredite su recepción, 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 como primer punto del orden del día la constitución de la Junta de Compensación.

#### Artículo 17º.- Constitución.

1. El Pleno Constituyente quedará válidamente constituido, cuando concurren a ella propietario o propietarios que representen, al menos el 75% de las cuotas definidas en el artículo 19 de estos Estatutos en primera convocatoria; y para este pleno constituyente, el 50% en segunda convocatoria, no entendiéndose de otro modo quórum suficiente para quedar válidamente constituido en primera o segunda convocatoria el Pleno Constituyente de la Junta de Compensación, y de conformidad al Orden del Día establecido, se tomarán como mínimo los siguientes acuerdos:

1-1. Constituirse en Pleno Constituyente, designando presidente y secretario de la Junta de Compensación, que desde ese momento realizan en la reunión las funciones propias de su cargo, debiendo ser el presidente uno de los propietarios de suelo, o su representante. En tanto que secretario podrá serlo un profesional de la gestión urbanística.

1-2. Aprobación del Orden del día de la convocatoria.

1-3. Constituir la Junta de Compensación del SUNP-7 de Mioño, de conformidad a los Estatutos y Bases de Actuación, aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Castro Urdiales, y publicados en el Boletín Oficial de Cantabria.

1-4. Designar además de la Presidencia y Secretaría de la Junta de Compensación.

1-5. Facultar al secretario para librar certificación del contenido de los presentes acuerdos con el visto bueno del presidente, y facultar al presidente y secretario, indistintamente a fin que lleven a efecto cuantos actos y comparecencias sean precisos, para la constitución de la Junta de Compensación, desde el otorgamiento de la Escritura Pública de Constitución, hasta su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

1-6. Designación de notario autorizante, así como lugar, fecha y hora para el otorgamiento de escritura pública, que deberá suscribirse por los miembros. En todo caso, los miembros fundacionales o adheridos que no pudieran asistir al otorgamiento de la escritura, podrán formalizar su incorporación en la Junta de Compensación, dentro del plazo del mes siguiente desde el otorgamiento de la escritura de constitución, mediante escritura de adhesión. Perderá la condición de miembro el que no otorgue la escritura de constitución, o posterior escritura de adhesión, en los plazos fijados, considerándose a todos los efectos propietarios no incorporados a la Junta de Compensación.

1-7. Ratificación de las actuaciones urbanísticas realizadas por el propietario promotor al amparo de las facultades y obligaciones establecidas en la LOTRUS. Considerando que con arreglo a lo preceptuado en el artículo 154 de la LOTRUS, los propietarios que representen al menos al 60% de la superficie de la unidad, han debido redactar como obligación legal, los Estatutos conjuntamente con las Bases de Actuación para su aprobación inicial, se ratificarán éstas actuaciones así como la aprobación de los demás gastos necesarios para la constitución de la Junta del sector SUNP-7, inclusive su planeamiento de desarrollo, por cuanto ello ha constituido, la primera obligación legal para el cumplimiento del deber legal de promover ejecutar y costear la urbanización.

Artículo 18º.- Adopción de acuerdos.

1. El Pleno Constituyente, acordará la constitución de la Junta de Compensación; designará las personas que han de ocupar los cargos de presidente y secretario en la Junta de Compensación; a no ser que hallándose reunidos la totalidad de los propietarios decidan constituirse y adoptar los acuerdos que procedan.

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 19 de los Estatutos.

Artículo 19º.- 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 librá certificación para su incorporación en la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación la que deberá efectuarse en la forma prevista en la legislación autonómica propia y subsidiariamente en el RGU.

### CAPÍTULO III

#### *De los derechos y obligaciones de los junteros*

Artículo 20º.- Cuotas sociales.

1. La participación de los junteros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes

vendrán definidos por la cuota o porcentaje que sobre el total de la superficie del sector 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.- A los efectos del cómputo de votos en los acuerdos a adoptar por la Junta, se computará un voto cada 100 metros cuadrados, y uno más por fracción que supere los 50 metros cuadrados, computando como tales las mediciones reales, frente a las citas de los títulos.

4. 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 fehacientemente. Los titulares de edificaciones en el sector deberán aportar, a los efectos de su valoración como uso compatible, la licencia municipal que autorizó su construcción y, en su caso, la licencia de actividad o de primera ocupación correspondiente.

5. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo a lo establecido al efecto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística prevaleciendo en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá, a efectos del cómputo de coeficientes de participación la realidad física con independencia de la superficie que pueda constar en los títulos, bien sea por exceso o por defecto.

6. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de declararla, si no lo hiciera, o las declaraciones no se ajustaran a la realidad, los perjuicios que pudieren resultar en el momento de la equidistribución serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, pudiendo deducirse del valor de la finca de resultado que le correspondan.

7. El valor de los bienes y derechos distintos al suelo incluidos en el ámbito del sector no influirán en el coeficiente de participación de los junteros y se satisfarán con cargo al proyecto de urbanización, y con arreglo a las normas de valoración vigentes para cada uno de los bienes y derechos afectados en los términos establecidos en las Bases de Actuación.

8. 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 junteros, 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.

Artículo 21º.- 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, o tutelar a que se refiere el artículo 6 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 junteros de la Junta de Compensación.

Artículo 22º.- Terrenos con gravamen real.

En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda 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.

Artículo 23º.- Derechos de los junteros.

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 del Pleno e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

C) Participar, como elector o candidato en la designación del presidente, sustituto del presidente y secretario.

D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones fijadas en 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 en función a la proporción de su la superficie por él aportada en relación con el total del sector.

F) Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el artículo 46 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) Proponer la satisfacción de las cuotas de urbanización, total 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.

Artículo 24º.- Obligaciones de los junteros.

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, los documentos acreditativos de sus titularidades, y si los terrenos estuvieren gravados, acreditar dicho gravamen, además de acompañar la 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. Si los terrenos estuviesen edificados, facilitar las licencias municipales de construcción, actividad y apertura o primera ocupación.

C) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por el Plenario 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.

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) Designar en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos, verificando dicha designación, en caso de no existir acuerdo entre los interesados, el presidente, a favor necesariamente de uno de los copropietarios. Pudiendo representar cada copropietario su parte proporcional de su derecho de propiedad.

J) 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.

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

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

#### CAPÍTULO I

##### De los órganos de gobierno

Artículo 25º.- Órgano de Gobierno y Administración.

El Gobierno se efectuará por el Pleno y por el presidente.

#### CAPÍTULO II

##### Del Pleno

Artículo 26º.- Naturaleza.

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 junteros, el secretario de la Junta de Compensación 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.

Artículo 27º.- Facultades.

Además de las que resultaran precisas para el cumplimiento de sus obligaciones legales, y conforme a la Ley o Reglamento, así como aquellas atribuidas en atención al resto de estos Estatutos, y las que no sean competencia atribuida o delegada a otro órgano de la Junta, serán atribuciones del Pleno:

A) Aprobación de la memoria de actuación, cuentas y balances de cada ejercicio.

B) Aprobación del Programa de actuación del ejercicio siguiente.

C) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior.

D) La imposición de las derramas para atender a gastos, inclusive extraordinarias para los no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste.

E) Disponer el cese del presidente o secretario, y el nombramiento de quienes hubieran de sustituirles, hasta la inmediata renovación reglamentaria.

F) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.

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 del secretario, y en su caso la del presidente.

N) Encomendar y aprobar el proyecto de compensación y por ende la reparcelación, el de urbanización y tramitar su aprobación administrativa.

O) Cuantas otras sean precisas para la gestión, que no hayan sido atribuidas al presidente.

#### Artículo 28º.- Clases de Pleno.

Los Plenos podrán ser ordinarios y extraordinarios.

#### Artículo 29º.- El Pleno Ordinario.

1. El Pleno Ordinario se reunirá una vez cada seis meses, 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 proceso de urbanización, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo. Y/o proponer presupuestos para ejercicios posteriores.

2. 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 30.4 de los presentes para la celebración de pleno sin convocatoria previa, y en todo caso la posibilidad de realizar ruegos y preguntas, cuyo desarrollo no podrá suponer la adopción de acuerdo dispositivo alguno.

#### Artículo 30º.- El Pleno General Extraordinario.

1. El Pleno Extraordinario se reunirá cuando lo estime oportuno el presidente, o cuando lo soliciten por escrito los junteros que representen al menos el 25% de las cuotas definidas en el artículo 19 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. 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 31.4 de los presentes para la celebración de pleno sin convocatoria previa, y en todo caso la posibilidad de realizar ruegos y preguntas, cuyo desarrollo no podrá suponer la adopción de acuerdo dispositivo alguno.

#### Artículo 31º.- Derecho de asistencia.

Podrán asistir a las sesiones del Pleno las personas físicas, los representantes legales de las personas jurídicas en quienes concurren 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. La asistencia representada requerirá la acreditación documentada y previa de las facultades del representante ante el secretario de la Junta, así como la manifestación del representante sobre la vigencia de la representación aportada. Igualmente podrán asistir para aspectos informativos que puedan interesar, además del secretario que realiza las funciones de asesoramiento legal de la Junta, 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.

#### Artículo 32º.- Convocatoria.

1.- Las reuniones del Pleno, serán convocadas por el presidente o el secretario de la Junta de Compensación por correo certificado con acuse de recibo, burofax, o cualquier medio del que exista constancia, a los miembros de la Junta, con una antelación cuanto menos de ocho días naturales a la fecha en que hayan de celebrarse, para las ordinarias, y con la antelación que fuera posible para las extraordinarias.

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

3. Cuando el Pleno aborde cuestiones referidas a memorias, cuentas o presupuestos propios de Pleno Ordinario, la convocatoria expresará el lugar en que estarán los datos a disposición de los junteros, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión. Y ello sin perjuicio en todo caso, de la información que se pudiera facilitar a los junteros en el ordinario desarrollo y gestión de la Junta.

#### Artículo 33º.- 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 75% de las cuotas definidas en el artículo 19 de estos Estatutos.

2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituido el Pleno, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de los asistentes, con la salvedad del quórum establecido expresamente para el Pleno Constituyente.

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

#### Artículo 34º.- Régimen de sesiones y adopción de acuerdos.

1. El presidente, o quien le sustituya conforme a lo establecido en estos Estatutos, 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 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 régimen de mayorías específico, en cuyo caso se regularán por éste. Las participaciones se computarán en la forma señalada por el artículo 19 de estos Estatutos. En caso de empate, el voto del presidente tendrá calidad dirimente.

3. Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, designación y cese del presidente y secretario, 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 3/4 partes del total de las cuotas.

4. 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.

#### Artículo 35º.- 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.

3. A requerimiento de los Junteros o de los órganos urbanísticos, deberá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de actas.

### *CAPÍTULO III Del presidente*

Artículo 36º.- El presidente.

El presidente será designado por el Pleno entre quienes ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, pudiendo ejercer su cargo mediante representante.

Artículo 37º.- Duración del cargo.

1. El nombramiento del presidente tendrá una duración coincidente con el de la propia Junta de Compensación pudiendo procederse a su revocación o sustitución durante este periodo por acuerdo del Pleno de la Junta de Compensación, en virtud de acuerdo expreso del Pleno de la Junta, y con el régimen de mayorías previsto.

2. En caso de fallecimiento, imposibilidad temporal o renuncia del presidente, el Pleno presidido únicamente para ese acuerdo por el propietario con mayor cuota participativa, podrá designar a quienes hayan de sustituirle hasta la renovación inmediata de la composición de aquél.

3. Si el Pleno acordase el cese, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona, o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo.

Artículo 38º.- Competencia.

Son los responsables de la ejecución de los acuerdos del Pleno, y como tal le corresponde al presidente las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, debiendo, en aquellos casos que la urgencia obligase a adoptar una resolución previa a la celebración del Pleno someter al conocimiento y ratificación de la misma dichos asuntos.

Artículo 39º.- Funciones.

Serán funciones del presidente:

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

B) Ostentarla 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) En la forma que el Pleno determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes, y de ahorro en toda clase de Bancos o instituciones de crédito y de ahorro, disponer de esas cuentas, 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.

E) Ejercer y hacer cumplir los acuerdos del Pleno.

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

F-1) 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.

F-2) Ejecutar los acuerdos del Pleno.

F-3) Proponer al Pleno el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida de lo correspondiente.

F-4) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.

F-5) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.

F-6) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.

F-7) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, banco de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.

F-8) 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 reparación.

F-9) 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.

F-10) Fijar las cantidades 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.

F-11) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquéllos.

F-12) Proponer al Pleno el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los junteros dicho cambio, mediante carta certificada.

F-13) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.

F-14) Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los junteros morosos.

### *CAPÍTULO IV Del secretario*

Artículo 40º.- Nombramiento.

El secretario será designado por el Pleno y su nombramiento tendrá una duración coincidente con el de la propia Junta de Compensación pudiendo procederse a su revocación o sustitución durante este periodo por acuerdo del Pleno de la Junta de Compensación, en virtud de acuerdo expreso del Pleno de la Junta. No será preciso que sea socio, actuando en los plenos con voz pero sin voto. El secretario podrá ser persona que tenga acreditada competencia en materia jurídica en cuyo caso puede ser retribuido por acuerdo del Pleno, constituyendo éstos costes propios de la gestión urbanística.

Artículo 41º.- Funciones.

Serán funciones del secretario:

A) Asistir preceptivamente a todas 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 junteros 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) Promover el ejercicio de las acciones correspondientes para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros que hayan sido declarados formalmente incurridos en mora, instando la vía de apremio y, en su caso, la expropiación.

Artículo 42º.- Sustitución.

El cargo de secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por la persona que el

Pleno designe en su lugar, pudiendo el presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros hasta la designación de profesional sustituto.

## TÍTULO IV

### CAPÍTULO I Del régimen económico

Artículo 43°.- Régimen económico.  
El régimen económico de la Junta de Compensación estará constituido por los ingresos y gastos de la misma.

Artículo 44°.- Ingresos de la Junta de Compensación.  
Serán ingresos de la Junta de Compensación:  
A) Las aportaciones iniciales de los junteros.  
B) Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por los junteros con carácter ordinario o extraordinario.  
C) Las subvenciones, créditos, donaciones, que pudieren obtenerse.  
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.

Artículo 45°.- 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, y administrativos, entre los que se incluyen los de la redacción del Plan Parcial del sector, los Estatutos y Bases de Actuación y demás actuaciones precisas para la gestión y urbanización del sector SUNP-7.  
D) Justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.  
E) Indemnizaciones que deban satisfacerse por 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) Cuantas vengan exigidas por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Artículo 46°.- 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, conforme a la proporción de la superficie aportada en relación con el total del sector, o a la que resultara en su caso, de sus modificaciones ulteriores ante cambios, 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 junteros 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, respecto del juntero que no haya ingresado, será interesado de la Administración Tutelar, el cobro por vía de apremio, con los recargos correspondientes. Sin perjuicio de la facultad de interesar la expropiación por incumplimiento de las obligaciones.  
4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la Junta de Compensación a través del secretario, 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 juntero moroso queda en suspenso del derecho de voto, a no ser que hubiese impugnado judicialmente las cuentas o a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

Artículo 47°.- Actuación.

La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad, y eficacia, mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostente cargos sociales, en cuyo supuesto, el presidente acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por el Pleno.

## TÍTULO V

### CAPÍTULO I Del régimen jurídico

Artículo 48°.- Vigencia de los Estatutos.

1. Los presentes Estatutos una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras 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, de conformidad a lo ya dispuesto requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Artículo 49°.- Ejecutoriedad.

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de órganos urbanísticos.

Artículo 50°.- Ejercicio de acciones.

1. Para el ejercicio por los junteros de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo 46 de estos Estatutos.  
2. Los junteros 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.

Artículo 51°.- Recursos administrativos.

1. Contra los acuerdos de los órganos de la Junta podrá interponerse recurso ordinario ante el Ayuntamiento en el plazo de un mes, y de transcurrir tres meses sin haber recibido contestación se entenderá desestimado dará lugar a poder seguir procedimiento contencioso-administrativo de existir causa para ello, sin perjuicio de las demás acciones y recursos que los interesados estimen procedentes.  
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.

Artículo 52°.- Responsabilidad de la Junta de Compensación.

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

### CAPÍTULO I

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

Artículo 53º.- 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) Transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose voto de la totalidad de los junteros de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico actuante.

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

Artículo 54º.- 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.

Artículo 55º.- Destino del patrimonio común.

El patrimonio común si lo hubiere, se distribuirá entre los junteros en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

Artículo 56º.- Tramitación.

1. Una vez han sido presentados, es función de la Administración aprobar inicialmente los citados Estatutos y Bases de Actuación, publicándose íntegramente en el Boletín Oficial de Cantabria y notificado individualmente al resto de los propietarios afectados por el sistema de actuación, en cuya notificación se hará mención al Boletín Oficial en el que se inserte el acuerdo de aprobación inicial.

2. Una vez transcurrido el plazo de información pública, notificados todos los propietarios y resueltas las alegaciones presentadas, procede la aprobación definitiva por parte de la Administración municipal de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación con las modificaciones que en su caso se hayan producido, publicándose el acuerdo de aprobación definitiva expresando si las hubiere, las modificaciones introducidas. En estos mismos términos, el acuerdo de aprobación definitiva se notifica individualmente a los propietarios afectados y a los que hubieren comparecido en el expediente.

#### **BASES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN CORRESPONDIENTE A LA EJECUCIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUNP-7 DE MIOÑO**

BASE PRIMERA. Objeto y finalidad.

Las presentes bases tienen como objeto y finalidad establecer las bases técnicas y económicas para la definición y valoración de los derechos aportados por los propietarios del sector SUNP-7, del Planeamiento General de Castro Urdiales para la ejecución de la obra urbanizadora; valoración de fincas resultantes, las reglas de adjudicación, y la liquidación de los derechos de la Junta. Las Bases de Actuación establecen las reglas para la redacción del proyecto de compensación, y que servirá de título para la adjudicación de terrenos. Se contempla al Ayuntamiento como órgano de fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria conforme a los criterios de los artículos 153 y 137 de la LOTRUS. Así como de aquellos que puedan corresponderle como titular de parcelas aportadas. Como actuación esencial para el cumplimiento de dichos fines, el Pleno de la Junta de

Compensación seleccionará a equipo técnico competente para la elaboración del proyecto de compensación que, una vez aprobado definitivamente, tiene efectos jurídicos de extinción de cargas incompatibles con el planeamiento, transferencias y regularización de propiedades, así como la debida inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes, y de las cesiones municipales. La aprobación de las bases, y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, conlleva que sus miembros aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en las bases de actuación, en los términos en que fueran aprobadas, en cuanto ajustadas a las determinaciones de la Ley 2/2.001 de Cantabria, y en lo no regulado en la misma por el Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978).

BASE SEGUNDA. Régimen de actuación fiduciario de la Junta de Compensación.

Los miembros de la Junta, propietarios de terrenos o titulares de derechos, habrán de realizar sus aportaciones, en metálico o especie, en los plazos que a tal efecto señale la asamblea general, y en todo caso en la forma y término que establecen los Estatutos. La Junta de Compensación, actuará con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de dichas Juntas, considerándose que actúa como fiduciaria sobre los terrenos a urbanizar que se le transfieren, apreciándose a todos los efectos la actividad urbanizadora como actividad de la Junta y no de cada uno de sus miembros. Dado que lo que la Junta realizará sobre el terreno son una serie de operaciones de urbanización, no existe una adquisición del terreno sino una administración fiduciaria. El terreno cedido por los propietarios del ámbito será devuelto, en términos de equivalencia, aunque físicamente pueda no coincidir exactamente con la aportación inicial realizada a la Junta, o pueda ser sustituido por su valoración económica en los supuestos regulados en las presentes bases.

BASE TERCERA. Cuotas de participación de los junteros.

1º) La fijación de las cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación, se basará en la proporción entre la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos, en relación con la superficie total del sector.

2º) Las superficies computables se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad, o del Catastro en su defecto; en defecto de ambos mediante el título de adquisición. En cualquiera de dichos supuestos, y de conformidad con el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, en caso de discordancia entre la superficie de las fincas según el título aportado y la realidad física que finalmente resulte de los estudios topográficos y antecedentes documentales o catastrales de que disponga la Junta de Compensación, o que ésta pueda efectuar sobre la correcta medición y ubicación, prevalecerá la realidad física en los términos expuestos.

3º) Cualquier controversia entre los propietarios integrados en la Junta de Compensación podrá resolverse en el proyecto de compensación-reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente.

4º) En la Asamblea General fundacional de la Junta de Compensación se fijarán, de forma provisional, las cuotas de participación que inicialmente correspondan a las fincas aportadas a la Junta. Dichas cuotas se aplicarán provisionalmente hasta que su fijación definitiva sea aprobada con el proyecto de compensación-reparcelación.

5º) En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, o en su caso discrepancia sobre la extensión de su superficie, la misma se conceptuará como litigiosa o dudosa conforme a lo dispuesto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo la Administración actuante la que asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades en litigio a

efectos de la tramitación del expediente, sin perjuicio de la obligación de realizarse los pagos correspondientes por la titularidad esgrimida de la finca litigiosa de los que se presenten como titulares. En todo caso, sin perjuicio de la devolución que procederá realizarse cuando se resuelva la controversia.

6º) En el caso de ser litigiosa y constar en el Registro de la Propiedad anotación preventiva de demanda de propiedad, se estará a lo dispuesto en el artículo 10.3 del Real Decreto 1.093/97 por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

7º) En todo caso, si el carácter litigioso o dudoso viene referido a una superficie concreta, los efectos de la controversia no se extenderán al resto de la finca o fincas afectada, salvo que la naturaleza del conflicto requiera a Juicio de la Junta un tratamiento conjunto de la situación a efectos urbanizatorios y de obligaciones de los junteros.

8º) Cuando existan en ésta bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos. En el supuesto de que la obtención proviniese de una anterior cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

**BASE CUARTA. Criterios de valoración de las fincas aportadas.**

La participación de los propietarios se determina en función de la superficie aportada, de acuerdo con el artículo 137 de la LOTRUS y artículo 86 RGU. La valoración de los terrenos aportados establece el coeficiente de participación de los propietarios adheridos a la Junta de Compensación, y determinará el valor del suelo, aportado tanto para quienes quieran efectuar el pago de los costes de urbanización en terrenos, y así lo admita el Pleno de la Junta, como para cuantificar económicamente el justiprecio de los propietarios no adheridos a la Junta, y para realizar las compensaciones que del instrumento reparcelatorio resultaran necesarias.

a) La valoración de los terrenos se determinará de conformidad a los criterios establecidos establecidos en la Ley de Valoraciones del Suelo de 1998, por aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión del polígono, que será el deducido de las ponencias catastrales. En el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de estos a la superficie correspondiente. De dichos valores se deducirán los gastos de urbanización establecidos en el artículo 30 de dicha Ley. En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de las éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de la fijación de su valor, se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos de urbanización especificados en el artículo 30 de la Ley, de conformidad con su concreción realizada en los Estatutos y Bases de Actuación.

b) La valoración de inmuebles y construcciones se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación. Los criterios de valoración de las construcciones existentes se realizarán sobre la base de su realidad urbanística, sin que el proyecto de compensación modifique el régimen jurídico aplicable a las obras provisionales, construcciones en fuera de ordenación, o a las actuaciones que constituyan una

infracción urbanística. Se consideran usos provisionales los comprendidos en el sector que como tales fueron autorizados en tanto no se hallaba aprobado el Plan Parcial del sector. No procede su valoración por cuanto por su propia naturaleza fueron autorizados con renuncia a todo derecho de indemnización. Se consideran infracción urbanística las obras o usos realizados sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la licencia. Procede su valoración como fuera de ordenación, únicamente si se hallan prescritas por el transcurso de cuatro años desde la finalización de la obra. Si fuese el uso el que constituyese una actuación no autorizada, no procede su valoración al considerarse una infracción de tracto sucesivo.

c) Se procurará que los derechos y las cargas que graviten sobre las fincas aportadas sean considerados, en principio, compatibles con el planeamiento y en consecuencia se subrogarán sobre las fincas resultantes adjudicadas al mismo titular que aportó la finca gravada. No obstante, se extinguirán aquellos que no pudieran compatibilizarse con el ordenamiento.

d) Las fincas aportadas que se hallen gravadas con algún derecho real que resulte incompatible con el planeamiento que se ejecuta, se valorará a tenor de lo previsto en el artículo 32 de la LS 1.998 de 13 de abril, y la legislación expropiatoria. La aprobación definitiva del proyecto de compensación comportará su extinción. Para la determinación de la compatibilidad, o no, de la carga, y el procedimiento a seguir, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 123 del Reglamento de Gestión Urbanística. e) 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.

**BASE QUINTA. Bases para la selección y actuación de la empresa urbanizadora.**

1. La Junta de Compensación se responsabilizará, con arreglo a la Ley 2/2001 de Cantabria, de la ejecución de las obras de urbanización de conformidad al proyecto de urbanización definitivamente aprobado.

2. La selección de la empresa o empresas urbanizadoras, será efectuada por la Junta de Compensación, mediante el procedimiento de concurso que garantice una concurrencia de ofertas. La Junta de Compensación, aprobará en Pleno unos criterios selectivos que conjuguen parámetros de calidad y precio de la oferta, como base de su selección.

3. La contratación y el pago de los costos de urbanización serán efectuados de acuerdo con lo establecido en los artículos 175 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, constando en todo caso, en el contrato a celebrar:

a) El compromiso de la empresa urbanizadora de realizar las obras de conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados, sin perjuicio de que puedan ser efectuadas las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, para lo que se precisará la previa autorización de la Junta de Compensación.

b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y de la propia Junta de Compensación conmitente de las obras.

c) La facultad de resolución del contrato en los casos de incumplimiento de las cláusulas y características técnicas del contrato, así como por incumplimiento de los plazos de ejecución, o el incumplimiento de las mejoras técnicas o de calidad que sirvieron de base para su selección. O por la comisión de infracciones urbanísticas graves, así como por infracciones atinentes a la normativa sobre régimen laboral y de seguridad social de los trabajadores, normativa fiscal, cumplimiento de la normativa sobre prevención de riesgos laborales, y cualesquiera otras preceptivas para la ejecución de obras de esta naturaleza, inclusive las atinentes a la normativa mercantil.

d) Se realizarán retenciones en cada pago parcial a efectuar por la Junta, en garantía de la correcta ejecución de obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra por la Administración municipal. Dicha retención podrá ser sustituida mediante aval o seguro de caución ejecutable a primer requerimiento.

e) El modo de abono de cantidades a cuenta se realizará en función de la obra realizada. La empresa urbanizadora podrá contratar con terceros la realización de determinadas unidades de obra, pero estos subcontratos estarán sometidos a la previa autorización de la Junta.

#### BASE SEXTA. Criterios de valoración fincas resultantes.

El aprovechamiento urbanístico, una vez deducidas las cesiones que correspondan a favor del Ayuntamiento, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación mediante la adjudicación de las fincas resultantes a los miembros integrados en la Junta de Compensación. Las fincas resultantes se valorarán de conformidad a su potencial máximo de techo edificable. Las fincas resultantes serán valoradas con arreglo a los criterios legalmente establecidos para la reparcelación, salvo que los miembros de la Junta de Compensación, de forma unánime, acuerden la aplicación de un sistema distinto que no sea contrario a la Ley o perjudique derechos de terceros. Esta valoración podrá efectuarse en puntos o unidades convencionales, pero estos necesariamente habrán de tasarse en dinero a efectos de determinar las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación.

#### BASE SÉPTIMA. Reglas de adjudicación.

En aplicación del principio general de adjudicación de fincas a los miembros de la Junta, en proporción a la superficie aportada, las reglas de adjudicación serán las siguientes:

a) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, compatibilizando este criterio de adjudicación con el derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de parcelas resultantes en plena propiedad, en evitación de proindivisos, así como con los derechos de los propietarios cuyas fincas aportadas estén afectadas con dotaciones públicas del sector para los que no rige el criterio de proximidad. A los efectos de respetar el resto de criterios de adjudicación, se entenderá cumplido el criterio de proximidad, cuando la parcela resultante adjudicada se ubique parcialmente sobre la superficie de la parcela aportada, con arreglo a los criterios establecidos anteriormente.

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. No obstante, 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.

c) En todo caso 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. 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.

d) 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.

e) 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.

f) No serán objeto de nueva adjudicación, sin perjuicio de la normalización de linderos y las compensaciones en metálico que procedan, los terrenos con construcciones o instalaciones conformes con el planeamiento, ni tampoco aquellos con construcciones o instalaciones disconformes, cuando su uso sí sea conforme o compatible, y el aprovechamiento permitido no sea superior ni inferior en más de un 15% al que corresponda a su propietario. En el supuesto de que el aprovechamiento sea inferior a este porcentaje, se compensará en metálico la diferencia de aprovechamiento, compensando en caso contrario el propietario a la Junta para indemnizar a los propietarios que se hallen en situación inversa.

BASE OCTAVA. 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 afectos con arreglo al Plan Parcial del SUNP-7 de Mioño.

b) El coste de las obras de urbanización, y de demolición de las construcciones existentes.

c) El coste de proyectos e instrumentos urbanísticos necesarios para la ejecución de la urbanización: Plan Parcial, proyecto de urbanización, Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, dirección técnica, asesoramiento y gestión.

d) Las indemnizaciones por destrucción o inutilización de bienes o instalaciones.

e) Los intereses de capitales a invertir de aprobarse créditos por la Junta.

f) Cualquier otro que la Junta determine vinculado como necesario para la ejecución y gestión de la urbanización, inclusive la gestión contable. 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. La Junta de Compensación se hará cargo de la conservación de los servicios urbanísticos sólo hasta el momento en que se perfeccione su cesión al Ayuntamiento de Castro Urdiales. Tal cesión puede efectuarse de forma parcial, o por fases de obra realizada.

BASE NOVENA. 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.

1. 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 mediante la confección de un presupuesto-previsión, en función de los costes previstos 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.

2. Posibilidad de compensación en terreno. Los miembros de la Junta, propietarios de terrenos en los casos previstos en los Estatutos, podrán solicitar del Pleno de la Junta, la sustitución del 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, de ser aprobada en Junta, debe ser total y de una sola vez, a fin de poder apli-

car un criterio unitario y evitar dificultosas valoraciones parciales. La solicitud de pagar mediante cesión de terrenos los costes de la urbanización debe formalizarse por el miembro afectado dentro del plazo de diez días a contar desde la exigencia de la primera derrama. Las cuotas de conservación de las obras de urbanización, si procedieren, mientras no se hubieren formalizado las cesiones al Ayuntamiento de Castro Urdiales, en las correspondientes actas y hasta la disolución de la Junta, serán exaccionadas por ésta, sin perjuicio de que la Junta pueda interesar del Ayuntamiento de Castro Urdiales, respecto al miembro moroso, el cobro de la deuda por vía de apremio.

**BASE DÉCIMA.** Plazos para la ejecución de la urbanización.

La Junta de Compensación establecerá los plazos máximos para la ejecución de la actuación urbanizadora, en las cláusulas de adjudicación del contrato de obra, sin que en ningún caso puedan exceder de los señalados en el planeamiento para el cumplimiento de los deberes exigibles.

**BASE UNDÉCIMA.** 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, aquellos propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación o afectos al mismo, que en el plazo de un mes, desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases, conteniendo la advertencia de expropiación, no se adhieren a la Junta de Compensación podrán ser expropiados sus terrenos en favor de la Junta. 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 La Ley 2/2001 de Cantabria, y los Estatutos de la Junta, quedarán a libre disposición de la Junta que podrá enajenarlos al precio que la misma acuerde, o adjudicarlos en la compensación. Siendo obligación de la Junta llevar a cabo la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito del polígono, e interesar de la Administración la recepción de las mismas, y considerando que la urbanización de los terrenos se corresponde con el régimen fiduciario que la Junta de Compensación ostenta con respecto de los terrenos propiedad de sus miembros. La facultad de expropiación sobre los terrenos de los miembros no adheridos, no enervará la facultad de la Junta de Compensación de cumplir su función pública para la urbanización y actuación del resto de las parcelas en tanto concluye en expediente expropiatorio.

**BASE DUODÉCIMA.** Momento potencial de edificación.

A partir de la ejecutoriedad del proyecto de compensación, y simultáneamente a la urbanización, los propietarios que garanticen suficientemente su parte proporcional de conformidad a su coeficiente de participación, de la totalidad del coste de urbanización prevista, podrán acogerse a la facultad de iniciar las obras de construcción previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Los solares adjudicados por la Junta, podrán en esas condiciones y previo pronunciamiento favorable del Ayuntamiento, edificarse desde el momento en que hubiere ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación, sin perjuicio de la soli-

cidad de licencia al Ayuntamiento de Castro Urdiales, en cuyo escrito el peticionario habrá de comprometerse a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. Igual compromiso se extenderá a las cesiones, cualquiera que sea su naturaleza que deban verificarse.

**BASE DECIMOTERCERA.** Derechos de tanteo y retracto.

La venta de terrenos urbanizados por la Junta conferirá un derecho de tanteo que se rige a tenor de las determinaciones del Código Civil. Tal derecho no existe en las ventas que se produzcan antes de la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

Castro Urdiales, 29 de noviembre de 2007.—El alcalde, Fernando Muguruza Galán.

08/2722

### AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

*Exposición pública del cambio de sistema de actuación en la Unidad de Ejecución UE-2.25.*

En relación con la Unidad de Ejecución UE-2.25 y siendo potestad del excelentísimo Ayuntamiento de Castro Urdiales el cambio de sistema de actuación de las unidades de ejecución, se abre por la presente un período de exposición pública en relación con el cambio de sistema de actuación en la Unidad de Ejecución UE-2.25 desde el actual sistema de actuación, el de compensación, al sistema de actuación de cooperación, ante la petición de la antigua Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2.25, por un plazo de veinte días.

Castro Urdiales, 13 de marzo de 2008.—El alcalde presidente, Fernando Muguruza Galán.

08/4730

### AYUNTAMIENTO DE MARINA DE CUDEYO

*Información pública de expediente para instalación de relleno de tierras, parcelas 35, 38 y 48, del polígono 8, en suelo rústico de especial protección, en Setién.*

Habiéndose presentado ante este Ayuntamiento solicitud de autorización para relleno de tierras en las parcelas número 35, 38 y 48 del polígono número 8 de la parcelaria en Setién, suelo clasificado como no urbanizable de normal protección del medio rural PMR, equivalente a Rústico de Protección Especial, a instancia de «SIEC CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS, S.A.», con CIF: A-39015169, y dando cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 116.1.b) de la Ley 2/2001, de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Suelo de Cantabria, en relación con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se abre período de información pública durante el plazo de un mes para que cualquier persona física o jurídica pueda formular las alegaciones que estime pertinentes.

Así lo manda y firma el concejal de Urbanismo e Industria.

Marina de Cudeyo, 24 de marzo de 2008.—El concejal de Urbanismo e Industria, Pedro Pérez Ferradas.

08/4275

### AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

*Información pública de Proyecto de Convenio de Gestión*

De conformidad con lo establecido en el artículo 262.5 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se somete a