

Estas compensaciones deberán quedar determinadas y justificadas en el Proyecto de Compensación.

Base sexta. Expropiación por incumplimiento de obligaciones.

Sin perjuicio de la expropiación de las fincas pertenecientes a los propietarios no incorporados en tiempo y forma a la Junta de Compensación, procederá también la expropiación de los miembros de la Junta en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

a) El impago de cuotas ordinarias o extraordinarias a la Junta una vez transcurrido el plazo de pago voluntario y previo requerimiento fehaciente al deudor.

b) El incumplimiento de alguna de las obligaciones señaladas en el artículo 25 de los Estatutos, obtenida la aprobación de la Asamblea General y de la administración actuante.

En general, el incumplimiento de cuantas obligaciones resulten de la LOTRUSCA, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y demás normativa urbanística de aplicación.

Base séptima. Garantía de la urbanización.

Se establece un plazo de garantía de la urbanización de la Unidad de Actuación de un año, a contar desde la recepción del Ayuntamiento de la urbanización de la Unidad. Durante dicho período, la conservación correrá por cuenta de la Junta de Compensación.

08/11111

AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

Información pública de la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de la Unidad de Ejecución 1.16.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales.

En Decreto de la Alcaldía número 519/2008, de fecha 21 de febrero de 2008, se acordó aprobar inicialmente los Estatutos y Bases de la UE 1.16.2 del PGOU de Castro Urdiales, presentado por «Promotora Castros S.L.», por lo que en cumplimiento de la Ley de Cantabria 2/2001, se somete a información pública por el plazo de veinte días.

Castro Urdiales, 12 de agosto de 2008.–El alcalde, Fernando Muguruza Galán.

* ESTATUTOS DE LA U.E. 1.16.2. DEL PGOU DE CASTRO URDIALES

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.-Constitución denominación y régimen legal

1.- Con la denominación de "Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 1.16.2 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales", se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2.- La Junta de Compensación se registró por los presentes Estatutos y, en lo no previsto, por lo establecido en la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001, la Ley 8/2007 de suelo, Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de Agosto de 1978 y por las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación.

ARTICULO 2.-Ámbito territorial

Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación los terrenos comprendidos en la única Unidad de Ejecución 1.16.2, situada en Castro Urdiales, delimitada en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado mediante Resolución municipal de fecha 8 de febrero de 2006.

ARTICULO 3.- Domicilio

Se fija el domicilio de la Entidad en Castro Urdiales, calle Lorenzo Maza Nº 21,1º a, 39700.

Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar dentro de la misma localidad, por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento de Castro Urdiales quien, a su vez, se lo comunicará al Registro de Entidades Urbanísticas correspondiente.

ARTICULO 4.- Objeto y fines

La Junta tendrá por objeto llevar a cabo la gestión urbanística que comprende la distribución justa de beneficios y cargas y la ejecución de las obras de urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución. Por acuerdo de la Asamblea, edificar en los solares resultantes.

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

Ejecutar a su cargo las obras de urbanización que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación establecen.

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

Ceder al Ayuntamiento las obras de urbanización, instalaciones y servicios, cuya ejecución estuviere prevista en el Plan General y Proyecto de Urbanización, según el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

Convenir y formalizar operaciones de crédito para la urbanización de la Unidad de Ejecución, con la garantía de los terrenos incluidos en ésta para lo que, si se emiten títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de los transmisibles por endoso o al portador, en los Artículos 154 de la Ley Hipotecaria y concordantes.

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

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

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

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

Solicitar del Sr. Registrador de la Propiedad la constancia por nota marginal de la afección de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución y solicitar también del Registrador la inscripción del Proyecto de Compensación conforme a lo previsto en el Real Decreto 1.083 de 4 de julio de 1997.

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

Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos, en los términos establecidos por el Artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de Agosto de 1978.

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

ARTICULO 5.- Organo Urbanístico bajo cuya tutela actúa

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

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

Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.

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

Aprobar la constitución de la Junta de Compensación.

Pactar y aprobar, en su caso, convenios urbanísticos con la Junta de Compensación.

Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

Aprobar el Proyecto de Compensación.

Designar su representación en el Consejo Rector de la Junta de Compensación.

Utilizar la vía de apremio administrativo en los supuestos del Artículo 36 de estos Estatutos.

Resolver los Recursos Ordinarios que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General.

Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.

Cuotas facultades le estén atribuidas por estos Estatutos o resulten de la normativa legal vigente.

ARTICULO 6.- Duración y ejercicio económico

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

El ejercicio de la Junta coincidirá con el año natural.

CAPITULO II

DE LOS COMPONENTES DE LA JUNTA

ARTICULO 7.- Miembros de la Junta.-

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

Las personas físicas o jurídicas o Entidades que, por ser titulares de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, decidan su incorporación a la Junta de compensación en los plazos legales.

El Ayuntamiento de Castro Urdiales o cualquier Entidad Pública, titulares de bienes incluidos en la Unidad de Ejecución, ya tengan carácter demanial o patrimonial, sean o no promotores de la Junta.

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

3.- Formará parte de la Junta el representante del Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 152.1 d) de la vigente Ley del Suelo en Cantabria.

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

Serán de cuenta del usufructuario las cuotas que pudieran corresponder por razón de los terrenos situados en la Unidad de Ejecución sobre los que el usufructo recayere.

De incumplirse esta obligación por el usufructuario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el nudo propietario.

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

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

ARTICULO 8.- Incorporación de empresas urbanizadoras

1.- Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización, según dispone el art. 152.3 de la Ley del Suelo de Cantabria.

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

Será objeto de convenio la forma de pago a la empresa urbanizadora.

3.- La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona, conforme al Artículo 166, apartado f), del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de Agosto de 1978, en relación con el Artículo 152.3 de la Ley del Suelo de Cantabria.

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

ARTICULO 9.- Transmisión de bienes y derechos

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

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

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

3.- La Junta podrá gravar y enajenar terrenos, bien incorporados a ella por expropiación, bien aportados por sus miembros, para hacer frente a los gastos generales por la Junta, previo acuerdo adoptado por la Asamblea General, con el quórum previsto por el Artículo 17 de estos Estatutos.

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

CAPITULO III

DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

ARTICULO 10.- Acto de Constitución y Convocatoria

1.- Acto de Constitución:

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

2.- Convocatoria:

Los promotores de la Junta de Compensación designarán al Notario autorizante, lugar, fecha y hora, para el otorgamiento de la escritura pública.

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

ARTICULO 11.- De la escritura de constitución

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

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

Relación de las fincas de las que son titulares por referencia a la numeración de plano adjunto.

Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.

Acuerdo municipal de aprobación de Bases de Actuación y Estatutos.

Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

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

3.- Aprobada por el Ayuntamiento la constitución, éste elevará el acuerdo por el adoptado, junto a la copia autorizada de la escritura a la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria.

CAPITULO IV

ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

ARTICULO 12.- Órganos

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

La Asamblea General.

El Consejo Rector, el Presidente, el Secretario y el Gerente, en su caso.

ARTICULO 13.- La Asamblea General

1.- La Asamblea General, constituida con arreglo a estos Estatutos, es el órgano supremo de la Junta. Será presidida por el Presidente del Consejo Rector o, en su defecto, por el Vocal de mayor edad, actuando de Secretario el del Consejo, y estará formada por todas las personas físicas y jurídicas incorporadas a la Junta, y por el representante que para el caso designe el Ayuntamiento de Castro Urdiales como órgano de tutela.

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

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

En la convocación ordinaria, se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros los documentos elaborados por el Consejo Rector correspondientes a los asuntos a tratar, como la Memoria y Balance del ejercicio anterior o los presupuestos para el ejercicio siguiente.

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

ARTICULO 14.- Facultades de la Asamblea

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

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

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

La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, señalamiento y rectificación de cuotas de participación, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.

Aprobar los presupuestos ordinario y extraordinario, a propuesta del Consejo Rector.

Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y autorizar su formalización.

Acordar la constitución de las garantías que pueden exigir los Órganos Urbanísticos, para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.

Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras o en otro caso, determinar la Empresa o Empresas, que ejecutarán las obras de urbanización, a propuesta del Consejo Rector.

Aprobar el Proyecto de Compensación, que será tramitado conforme previenen los párrafos b) y d) del apartado 1 del art. 152 de la Ley del Suelo de Cantabria.

Promover ante el Ayuntamiento acuerdos o convenios urbanísticos, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización u otras figuras de planeamiento que fueren precisas.

Acordar la disolución o transformación de la Junta, cuando fuere preciso o conveniente.

Acordar ampliar las actividades de la Junta, a la edificación de los solares resultantes.

Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación, conforme a lo establecido en las Bases.

Delegar expresamente en el Consejo Rector la gestión de todas las facultades reconocidas en favor de la Junta, salvo las indelegables por la Ley.

Todas aquellas facultades que no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.

ARTICULO 15.- Convocatoria de la Asamblea

1.- Las reuniones de la Asamblea General ordinaria, serán convocadas por el Presidente o por acuerdo del Consejo mediante carta remitida con acuse de recibo al domicilio que cada miembro tenga consignado en la escritura de constitución, con cuatro días naturales de antelación al señalado para la reunión.

También podrá ser convocada por cualquier miembro de la Junta si el Presidente no lo hubiera hecho en los plazos establecidos para su celebración en el Artículo 13 de estos Estatutos.

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

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

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

ARTICULO 16.- Constitución de la Asamblea

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

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

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

ARTICULO 17.- Adopción de acuerdos.-

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

Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector.

2.- Los acuerdos se tomarán según lo dispuesto en el artículo 151.3 de la Ley 2/2001.

3.- La modificación de los Estatutos, así como el ejercicio de las facultades fiduciarias de la Junta requerirá de la aprobación de miembros de la Junta que representen el 60 % de las cuotas.

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

5.- Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General.

La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

ARTICULO 18.- Asistencia a la Asamblea

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

2.- La representación del Ayuntamiento y de las Entidades Jurídicas dotadas de personalidad jurídica, que sean miembros de la Junta, se entenderá conferida a favor de quién legalmente le represente.

ARTICULO 19.- Acuerdos, Actas y Certificaciones

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

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

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

4.- Una copia del Acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Junta en el plazo de veinte días siguientes a la celebración de la Asamblea.

ARTICULO 20.- Composición y carácter del Consejo Rector

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

2.- El Consejo estará compuesto por un Presidente y dos Vocales, nombrados por la Asamblea General, entre personas físicas. No se precisará tener la condición de miembro de la Junta para ser designado Consejero.

Uno de los consejeros será el representante de la Administración actuante, nombrado por ésta, en el acto de aprobación definitiva de las Bases y Estatutos.

3.- El Secretario del Consejo será nombrado por el propio Consejo. No se precisará reunir la condición de miembro del Consejo para el ejercicio de cargo de Secretario.

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

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

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

ARTICULO 21.- Duración del cargo de Consejero

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

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

ARTICULO 22.- Facultades del Consejo

La representación de la Junta de Compensación en juicio y fuera de él corresponde al Consejo Rector, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos o las que vengan impuestas por los acuerdos de la Asamblea General.

Sin perjuicio de ello, el Consejo Rector, será representado ante terceras personas, por el presidente de dicho órgano. El Consejo Rector podrá acordar la delegación de sus facultades en uno o más Consejeros y apoderar a persona o personas integradas en la Junta o ajenas a ella.

A título enunciativo, son de su competencia los siguientes actos:

representar a la Junta de Compensación en juicio o fuera de él;

convocar las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias;

llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación;

contratar y despedir al personal de la Junta;

preparar y presentar a la Asamblea General la Memoria, balances, cuentas anuales y los presupuestos del ejercicio siguiente;

establecer la cuantía, forma y plazos en que habrán de efectuarse las aportaciones económicas de los miembros de la Junta de Compensación conforme a los presupuestos ordinario y extraordinario aprobados por la Asamblea General, y, en su caso, proceder contra los miembros morosos instando los procedimientos pertinentes, incluso el de apremio, por todos sus trámites;

hacer transacciones y compromisos, cobrar y pagar toda clase de cantidades, librar, aceptar, endosar, avalar y negociar letras de cambio y documentos de giro;

abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y de crédito, incluso en el Banco de España;

avalar y solicitar créditos;

instar y seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación de todas clases y contra toda clase de fincas, sean de personas físicas o jurídicas;

convenir valores;

entablar reclamaciones y recursos;

nombrar peritos para la valoración, ocupar las fincas expropiadas, pagar el valor convenido y depositario en caja de depósitos;

representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades y organismos urbanísticos, entidades estatales, empresas y particulares, y ante Juzgados y Tribunales, Organismos y Corporaciones, Autoridades, Notarios y Registradores, y Funcionarios de cualquier clase, rama, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y exigiendo toda clase de derechos, acciones y expropiaciones en todos sus trámites, con o sin avenencia, practicar requerimientos de toda clase de actos, hechos o negocios jurídicos o administrativos, incluso los extraordinarios, hasta obtener resolución de su cumplimiento.

de modo especial podrá, en lo que sea consecuente o presupuesto de las actuaciones de este apartado, hacer cobros, pagos y consignaciones, dar y cancelar fianzas, embargos y anotaciones, tomar parte en subastas, dar y aceptar bienes muebles en pago o por cobro de deudas, aceptar bienes muebles en éste último caso, pedir copia de documentos notariales, certificaciones registrales y cuantos otros documentos sean precisos.

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

ARTICULO 23.- Reuniones del Consejo

1.- Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta por convocatoria del Presidente, con al menos, dos días naturales de antelación.

La convocatoria del Consejo de forma que quede debida constancia, señalando el orden del día. Con el cumplimiento de estos requisitos quedará válidamente constituido.

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

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

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

ARTICULO 24.- Actas del Consejo

1.- Las actas de las reuniones del Consejo se aprobarán y recogerán en el Libro de Actas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

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

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

ARTICULO 25.- Nombramiento del Presidente

El Presidente será elegido por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración que corresponde a su condición de Consejero, de acuerdo con el Artículo 21, de estos Estatutos.

ARTICULO 26.- Funciones del Presidente

Son funciones del Presidente:

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

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

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

ARTICULO 27.- Nombramiento del Secretario.

El Secretario será designado por acuerdo adoptado por el Consejo Rector para la duración que corresponde al cargo de Consejero, conforme a lo dispuesto en el Artículo 21 de estos Estatutos. En caso de ausencia, vacante o enfermedad, actuará como Secretario el Consejero de menor edad presente en la reunión, salvo acuerdo expreso del Consejo.

ARTICULO 28.- Funciones del Secretario.

Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

Levantar acta de las sesiones, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondientes, diligenciado al efecto por el Secretario del Ayuntamiento, y notificar los acuerdos de los Organos colegiados de la Junta.

Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

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

Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.

ARTICULO 29.- Nombramiento del Gerente

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

ARTICULO 30.- Funciones del Gerente

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

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

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

Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.

Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

CAPITULO V**DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS****ARTICULO 31.- Criterios de participación de los miembros de la Junta**

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

Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en omisión y del valor de las parcelas que le correspondan, se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

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

ARTICULO 32.- Derechos

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 33.- Obligaciones

Los miembros de la Junta de Compensación están obligados:

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

2.- A designar, en el momento de su incorporación a la Junta, un domicilio, a efectos de las notificaciones que procedan, en el que se considerarán bien hechas y surtirán plenos efectos mientras no se comunique el Consejo Rector otro distinto.

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

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

5.- A designar una persona que represente a todos los cotitulares, en los supuestos de copropiedad, para el ejercicio de los derechos y obligaciones, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de todos los copropietarios. Dicha designación deberá hacerse en el plazo de un mes, a contar desde la incorporación; transcurrido dicho plazo o de no existir acuerdo entre los copropietarios, la realizará el organismo urbanístico de control, de conformidad con lo previsto en el Artículo 166, e), del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de Agosto de 1978.

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

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

8.- Regularizar la titularidad y situación registra1 de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.

CAPITULO VI

MEDIOS ECONÓMICOS Y REGLAS PARA LA EXACCIÓN DE CUOTAS

ARTICULO 34.- Ingresos

1.- Los medios económicos de que dispone la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, en los términos a que se refieren los Artículos 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de Agosto de 1978, están constituidos por las cuotas de los miembros de la Entidad, así como por cualquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de la enajenación de sus bienes o rentas de su patrimonio que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente, y de conformidad con el Artículo 4 de estos Estatutos.

2.- Las cuotas pueden ser ordinarias o extraordinarias.

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

4.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, pudiéndose determinar las mismas de forma conjunta.

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

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

ARTICULO 35.- Gastos

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

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

Los honorarios profesionales y demás costes precisos por la redacción, tramitación y aprobación de la Unidad de Ejecución, del Proyecto de Urbanización, del Proyecto de Compensación y, en general, cualquier otro proyecto que permita dar cumplimiento a los fines de la Junta, previo presupuesto.

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

Los precios para la expropiación de las fincas, bienes o derechos de propietarios que no se incorporen o adhieran a la Junta de Compensación.

Los exigibles para la deuda administración y, en su caso, gerencia de la Junta.

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

En desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios señalados por la Asamblea General, el Consejo Rector establecerá las cantidades que se deban satisfacer por cada uno de los miembros de la Junta, así como la forma, plazos y condiciones de pago, siendo la cuantía de estas aportaciones, proporcionales a las cuotas asignadas a los socios.

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

Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada y de los intereses devengados, el Consejo Rector, procederá contra el socio moroso por vía de apremio administrativo -formulando la petición correspondiente al Órgano Urbanístico de Control-, por vía judicial o utilizando el derecho de expropiación a que se refiere el apartado 2 del art. 4 de estos Estatutos; a cuyo efecto se expedirá por el secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente Certificación que tendrá eficacia ejecutiva a los indicados efectos.

ARTICULO 37.- De la contabilidad

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

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

3.- La contabilidad en la Entidad está a cargo del Secretario, salvo que se hubiere nombrado un Gerente o asesor económico, en cuyo caso, le corresponderá a este bajo la inspección del Secretario o del Consejo Rector, y en todo caso, del Presidente.

CAPITULO VII

RÉGIMEN JURÍDICO

RECURSO ADMINISTRATIVO CONTRA ACUERDOS DE JUNTA

ARTICULO 38.- Ejecutoriedad.

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

ARTICULO 39.- Recursos

Sólo están legitimados para recurrir los acuerdos de la Asamblea, los miembros de la Junta que se hayan opuesto al acuerdo que se impugne.

Contra los acuerdos del Consejo Rector, podrá interponerse en el plazo de quince días contados desde la notificación del acuerdo, recurso de reposición ante la Administración actuante, que deberá resolver en el plazo de tres meses los que, transcurridos sin contestación, dejarán expedido el recurso ordinario ante la Administración actuante que deberá interponerse en el plazo de un mes contado, bien desde la notificación de la resolución de la Alzada, o bien desde el transcurso de los tres meses citados.

Contra los acuerdos de la Junta de Compensación, los interesados podrán interponer recurso de alzada ante la Administración actuante, en el plazo de quince días, sin perjuicio de los de carácter interno que, en su caso, establecieron los Estatutos.

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

La responsabilidad de los miembros de la Junta ante ésta y las consecuencias de su incumplimiento, así como la de la Junta y sus miembros ante la Administración actuante, se producirá en los términos regulados en los Artículos 181, 182 y 183 del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de Agosto de 1978, cuyo contenido se da por reproducido en estos Estatutos.

ARTICULO 41.- Interdictos

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

Todo ello sin perjuicio de lo que dispone el artículo 101 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

ARTICULO 42.- Disolución

La Junta de Compensación se disolverá previo el cumplimiento de su objeto, requiriendo en todo caso, acuerdo del órgano urbanístico de control.

El acuerdo de disolución de la Junta de Compensación, se adoptará en Asamblea General, debiéndose elevar la solicitud al Órgano Urbanístico de Control para su aprobación, que lo notificará a la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

No podrá aprobarse la disolución de la Junta de Compensación mientras no conste el cumplimiento total de las obligaciones a que está afectada, salvo que desaparezca la obligación de legal de constitución de Junta de Compensación. El consejo Rector estará facultado, con las limitaciones que la asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

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

ARTICULO 43.- Liquidación

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

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

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

CAPÍTULO VIII

DE LA CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS

ARTICULO 44.- Conservación de la Urbanización

Las obras de urbanización, en su totalidad, o por etapas, se conservarán con cargo al propio proyecto de urbanización hasta su entrega total a favor de la Administración actuante y vencido el plazo de garantía, quién asumirá, a partir de ese momento, esa función de conservación.

El plazo de garantía será de un año contado desde la finalización total y recepción de la urbanización de la unidad de ejecución.

BASES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.16.2

BASE PRIMERA. ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y OBJETO

Las presentes Bases de Actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación de La Unidad de Ejecución 1.16.2 definida en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales, aprobado mediante Resolución de fecha 8 de Febrero de 2006.

Su objeto fundamental es determinar los criterios para la valoración de las aportaciones de los miembros a la Junta de Compensación y de las adjudicaciones de las fincas resultantes, estableciendo las normas para una justa distribución de beneficios y cargas, así como para la ejecución de las obras de urbanización.

A tal efecto, se han redactado estas Bases, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 167 del Reglamento de Gestión Urbanística, norma reglamentaria aplicable según dispone la Disposición Final Segunda de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001.

Las fincas comprendidas en la unidad de ejecución, su superficie y titularidad, así como los domicilios conocidos de los titulares que se indican a los efectos de la notificación individualizada, prevista en el artículo 152.1 b) de la Ley del Suelo de Cantabria, son los que se enumeran y designan en el documento que se adjunta a estas Bases.

BASE SEGUNDA. CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS APORTADAS.-

La valoración de las fincas aportadas a la Junta de Compensación, se efectuará con arreglo a lo dispuesto en el Título III de la Ley 8/2007 de 28 de mayo de suelo.

El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie topográfica de sus respectivas fincas, que constará en el Proyecto de Compensación.

En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, se estará a lo dispuesto en el Artículo 103.4 del Reglamento de Gestión, asumiendo la administración la representación de los derechos e intereses de las titularidades en litigio a los efectos de la tramitación del expediente.

BASE TERCERA. CRITERIOS DE VALORACION DE DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES QUE PUDIERAN ESTAR CONSTITUIDOS EN RAZON DE ÉLLAS

VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES:

1.- La valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales, que pudieran estar constituidos en razón de estos, se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el Título III de la Ley 8/2007 de 28 de mayo de suelo.

2.- Cuando tales derechos resultaren incompatibles con la ejecución del planeamiento, su extinción se producirá por virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación.

En este supuesto su tasación se efectuará en el propio Proyecto de Compensación, la que se satisfará a cargo del propietario respectivo.

VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE:

1.-Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas, que deban deruirse, por ser incompatibles con las determinaciones del Plan, no se considerarán como valores o derechos aportados, sino que serán objeto de indemnización, salvo que entre los propietarios se acuerde otro tipo de resarcimiento.

2.-Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados en el apartado anterior, cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización o estén situados en superficies que no se puedan adjudicar íntegramente a su propietario o su conservación sea incompatible con el planeamiento.

3.-La valoración se efectuará de acuerdo con lo establecido en el art. 23 de la vigente Ley de suelo.

4.-Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de los porcentajes establecidos por estado de vida del inmueble o por el estado de conservación de la obra o construcción.

5.- En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones, cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación atendiendo a su valor agrícola.

6.- Las indemnizaciones se concretarán y serán objeto de compensación en acto independiente adoptado por la Asamblea, con las cantidades de las que resulte deudor el miembro de la Junta por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de los Proyectos.

7.- Los propietarios que resulten acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones, podrán percibir dichas cantidades en dinero o su equivalente en terrenos, previo acuerdo de la Asamblea General. No obstante, el propietario acreedor podrá acordar con la Junta que el importe de la indemnización a percibir se deduzca de las cuotas ordinarias o extraordinarias a satisfacer, para la administración y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización.

BASE CUARTA. CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS.-

El Artículo 8 de los Estatutos de la Junta de Compensación, en concordancia con el Artículo 152.3 de la Ley del Suelo de Cantabria, prevé la posibilidad de la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta para participar en la gestión del Polígono.

En tales supuestos, la cuota de participación de las empresas urbanizadoras, se establecerá en base a su aportación económica, según la valoración derivada del proyecto de urbanización y la proporcionalidad de esta aportación con el valor total del suelo de la Unidad de Ejecución estimado en el momento de la incorporación, de mutuo acuerdo, entre las partes interesadas o, en su defecto, con arreglo a lo dispuesto en el Título III de la Ley 8/2007 de 28 de mayo de suelo.

La cuota de participación que haya de asignarse a las empresas urbanizadoras disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta.

Ello no obstante, cualquier miembro de la Junta podrá eximirse de contribuir con terreno -a con cuota de participación- a las empresas urbanizadoras en pago de su actividad, cuando así lo hagan constar dentro del plazo de quince días siguientes a la comunicación del acuerdo o convenio entre la Junta y la empresa, en cuyo caso deberán satisfacer los gastos de urbanización que les corresponda proporcionalmente en efectivo metálico, contra certificación que acredite la ejecución de las unidades pertinentes.

BASE QUINTA. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

1.- PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y, EN SU CASO, DE EDIFICACION.-

La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por Empresas Urbanizadoras incorporadas a la Junta con los requisitos que se establecen en estas Bases.

En otro caso, la ejecución se hará por la Empresa o Empresas que se determine, en virtud del acuerdo de la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, a través de concurso-subsata o adjudicación directa.

En cualquiera de los casos, en el contrato de ejecución se hará constar las determinaciones previstas en el Art. 156 de la Ley del Suelo de Cantabria

2.- FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

a) Además de las cuotas que deberán abonar los miembros de la Junta, créditos y otras fuentes de financiación previstas en los Estatutos, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que hubiese reservado con este fin en el Proyecto de Compensación.

b) Será de aplicación a estos efectos lo previsto en el artículo 128.5 de la Ley del Suelo de Cantabria: *"La Administración municipal queda eximida de participar en los gastos de urbanización por razón del aprovechamiento, que en virtud de cesión obligatoria, le corresponda."*

3.- CESIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

a) La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones ejecutadas sobre terrenos de dominio público, se efectuará por la Junta de Compensación en favor de la Administración actuante dentro del plazo no superior a tres meses, contando desde la recepción definitiva por la Junta, con arreglo a las normas aprobadas por el Ayuntamiento para la recepción de las obras de urbanización.

b) Dicha cesión podrá referirse a la totalidad de la obra de urbanización, o parte de ella, siempre que constituya una unidad funcional directamente utilizable, y siempre que se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

c) Las cesiones serán formalizadas en acta que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.

BASE SEXTA. CRITERIO DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.- VALORACIÓN.-

Los criterios para la valoración de las parcelas resultantes será uniforme, sin distinción alguna por su localización, por cuanto que ésta se realizará en la localización más próxima posible a la parcela aportada.

BASE SÉPTIMA. REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.-

1.-ADJUDICACIÓN A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

En primer lugar, se determinarán las adjudicaciones de los aprovechamientos lucrativos que corresponden a los miembros de la Junta, lo que se realizará con estricta sujeción a las prescripciones contenidas en los Artículos 99 a 97 del Reglamento de Gestión Urbanística que, por motivos de brevedad, se dan aquí por reproducidos, en relación con el art. 137 de la Ley del suelo de Cantabria.

La adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación se hará en función de las cuotas de participación de los mismos.

2.-ADJUDICACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

La diferencia entre el derecho de aprovechamiento urbanístico de los propietarios de terrenos dentro del sector y el aprovechamiento total del sector, corresponde a la cesión obligatoria al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector, a cuyo efecto la edificabilidad que queda para el Ayuntamiento deberá destinarse a usos residenciales con un coeficiente de ponderación tal que den como resultado la equivalencia con el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

3.-LOCALIZACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES

Siempre que las características y exigencias de la ordenación lo permitan, se procurará que las parcelas adjudicadas, estén situadas en las antiguas propiedades de los mismos titulares, o en el lugar más próximo a ellas.

4.-COMPENSACIÓN EN METÁLICO POR LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN

Cuando, no obstante, la aplicación de las anteriores reglas, haya de procederse a la compensación en metálico por diferencias -en más o en menos- de adjudicación, las cantidades correspondientes se determinarán conforme al art. 137 d) de la Ley del Suelo de Cantabria.

BASE OCTAVA. EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.-

a) Procederá la expropiación de los miembros de la Junta en los supuestos de incumplimiento de las obligaciones que a continuación se indican:

El impago de dos cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario, previo requerimiento fehaciente al deudor.

El incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el Artículo 33 de los Estatutos, obtenida la aprobación correspondiente de la Asamblea General y del Órgano Urbanístico de Control.

En general, el incumplimiento de cuantas obligaciones resulten de la legislación urbanística vigente.

b) En estos supuestos la Administración actuante estará facultada para expropiar los derechos de los miembros en favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición jurídica de beneficiaria, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística y 155.2 de la Ley del Suelo de Cantabria.

c) El procedimiento expropiatorio, según se desprende del Art. 181.5, en relación con el Artículo 197 del Reglamento de Gestión será el regulado en la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1.954.

BASE NOVENA. REGLAS PARA VALORAR LOS INMUEBLES QUE SE CONSTRUYAN POR LA JUNTA Y CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DEL PRECIO DE VENTA.-

En el supuesto de que la Junta proceda a edificar, el valor de los inmuebles resultantes será la suma del valor de la parcela determinado por aplicación de los Artículos 23 y siguientes de la Ley 8/2007, más el coste de ejecución material del edificio correspondiente.

Cuando la edificación resultante no haya de ser objeto de adjudicación a todos los miembros de la Junta en proporción a sus derechos, sino enajenadas a terceras personas, en conjunto o por unidades constituidas en régimen de propiedad horizontal, el precio y demás condiciones sustanciales de la compraventa se determinará con criterios objetivos en atención al estado de la oferta y demanda del mercado inmobiliario concreto de la actuación. A tales fines, se recabarán los correspondientes informes, como mínimo, uno de un Arquitecto Superior y otro de un Agente de la Propiedad Inmobiliaria, ambos colegiados en la provincia.

BASE DÉCIMA. FORMA Y PLAZOS PARA REALIZAR LAS APORTACIONES POR LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.-

1.- Todos los miembros de la Junta de Compensación vienen obligados a pagar las cuotas ordinarias o extraordinarias, en la forma y plazo previsto en los Estatutos, que en cualquier caso, serán proporcionales a las cuotas de participación.

2.- El pago se hará normalmente en metálico, pero por acuerdo entre el obligado y el Consejo Rector, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta, valorados de común acuerdo. De no prosperar este acuerdo, el obligado satisfará el importe de la cuota en metálico, conforme a la regla general establecida en esta Base.

BASE DÉCIMO-PRIMERA. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PERDIDAS.-

La distribución de beneficios y cargas resultantes de la actuación urbanística se efectuará entre los miembros de la Junta, atendiendo a las cuotas de participación que cada uno tenga en la Entidad, en virtud de las decisiones que al efecto adopte la Asamblea General que podrá acordar el traspaso de los beneficios, si los hubiera, al ejercicio siguiente.

BASE DÉCIMO-SEGUNDA. COMPENSACIÓN EN METÁLICO

Cuando la cuantía de los derechos de los propietarios no alcance el quince por cien (15%) de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

También podrá acudirse a la compensación económica en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga, siempre que dichos excesos no alcancen el indicado porcentaje.

Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias se atenderá al precio medio de los terrenos adjudicados sin incluir los costes de urbanización, según se desprende del Artículo 137 d) de la Ley del Suelo de Cantabria, sin perjuicio de cualquier acuerdo que adopte, al efecto, la Asamblea.

En el Proyecto de Compensación se reflejarán las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 172 e) del Reglamento de Gestión Urbanística.

BASE DÉCIMO-TERCERA. MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.-

a) Los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán solicitar licencia de edificación antes de que se adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación.

Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

b) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecta a dicho 5 edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

c) El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.

d) En las solicitudes de licencia de nueva planta para edificar en las parcelas resultantes de la compensación que formulen los miembros de la Junta, deberán acreditar ante la Administración actuante, mediante Certificación expedida por el Secretario de la propia Junta, que están al corriente en el pago, tanto de los gastos ordinarios como de urbanización.

BASE DÉCIMO-CUARTA. EXACCIÓN DE LAS CUOTAS DE CONSERVACIÓN HASTA LA DISOLUCIÓN DE LA JUNTA.-

Las obras de urbanización, ya sean en su totalidad o por etapas, se conservarán con cargo al propio proyecto de urbanización hasta su entrega a favor de la Administración actuante y vencimiento del plazo de garantía, de acuerdo con el Artículo 156.2 de la Ley del Suelo de Cantabria. En consecuencia, la exacción de las cuotas de conservación, tendrá el mismo carácter que las aportaciones ordinarias o extraordinarias. La conservación incluye la asunción por la Junta de Compensación, o de los beneficiarios que de ella traigan causa, de los gastos precisos para que las obras puedan servir al fin al que se destinan. Ello no obstante, en los supuestos en que se autorice conforme a la Base Décimo- Tercera la edificación simultánea, el Consejo Rector podrá imponer obligaciones adicionales a los propietarios interesados respecto de la conservación de la urbanización, cuando pueda presumirse un uso o un deterioro excepcional portal motivo.

El plazo de garantía se fija en un año desde la total finalización y recepción de la urbanización de la unidad de ejecución.

BASE DÉCIMO-QUINTA. ACTUALIZACIÓN DE COEFICIENTES.-

Con posterioridad a la constitución de la Junta e incluso a la aprobación del Proyecto de Compensación, por causas diversas legalmente prevenidas (incorporación de empresas urbanizadoras, expropiaciones por incumplimiento, compensaciones en metálico sustitutorias, etc.) las cuotas indicadas pueden verse precisadas de actualización al objeto de determinar la exacción de las aportaciones de los miembros.

Cuando concorra alguna de las circunstancias indicadas, se procederá, de forma automática, a calcular las nuevas cuotas resultantes actualizadas, que entregarán en vigor desde el mismo momento en que se notifiquen a todos los miembros.

08/12001

AYUNTAMIENTO DE MARINA DE CUDEYO

Información pública de expediente para restauración ambiental de la zona denominada La Yesera, en Gajano.

Habiéndose presentado ante este Ayuntamiento solicitud de autorización para restauración ambiental de la zona denominada de La Yesera, en Gajano, en los terrenos de situación polígono 13, parcela 1, y polígono 23, parcela 71, suelo clasificado como no urbanizable de protección del medio físico y no urbanizable normal, equivalentes a rústico de protección especial y rústico de protección ordinaria, a instancia de Fundación Naturaleza y Hombre con CIF: G-39364740, 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, 21 de agosto de 2008.—El concejal de Urbanismo e Industria, Pedro Pérez Ferradas.

08/11656

AYUNTAMIENTO DE MARINA DE CUDEYO

Información pública de expediente para legalización de centro hípico, en Orejo.

Habiéndose presentado ante este Ayuntamiento solicitud para la legalización de centro hípico en Orejo, barrio La Muela número 121, parcela número 204 del polígono 26 del Catastro de Rústica de Marina de Cudeyo, en suelo clasificado como no urbanizable protegido por razones de medio físico, a instancia de don Ricardo Gómez Perales, con NIF: 15997180-J, 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, 12 de agosto de 2008.—El concejal de Urbanismo e Industria, Pedro Pérez Ferradas.

08/11391

AYUNTAMIENTO DE NOJA

Información pública del Proyecto de Compensación finca El Socaire (parcelas con referencias catastrales 78444-01, 02, 03, 04 y 06, situadas en la avenida Santander), presentado por la empresa Nocanor Promociones S.L.

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 28 de agosto de 2008, el Proyecto de Compensación finca El Socaire (parcelas con referencias catastrales 78444-01, 02, 03, 04 y 06, situadas en la avenida Santander) presentado por la empresa «Nocanor Promociones S.L.», se expone al público en las oficinas generales del Ayuntamiento durante el plazo de veinte días, a los efectos de por quienes sean interesados pueda ser examinada y, en su caso, presentadas cuantas reclamaciones estimen oportunas.

Noja, 4 de septiembre de 2008.—El alcalde (ilegible).

08/11968