ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SUP SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SUP SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto y Denominación.

Constituyen estos estatutos la regla de organización y funcionamiento de la Junta, que por tanto se regirá por los mismos, y en lo no previsto en ellos por la Ley de Ordenación y uso del suelo (ley 2/2014) su reglamento de desarrollo y demás disposiciones legales y reglamentarias de general aplicación, y supletoriamente por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

La Junta de Compensación se denominará *Junta de Compensación del SUP sector 1 PGOU de Inca.*

Artículo 2.- Naturaleza.

La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad urbanística colaboradora, tendrá personalidad propia, plena capacidad para alcanzar sus fines y naturaleza administrativa.

Artículo 3.- Personalidad Jurídica.

La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Consell de Mallorca.

Artículo 4.- Objeto y fines.

1.- La Junta de Compensación tendrá por objeto la actuación por el sistema de compensación en el SUP sector 1 Inca, delimitado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Inca y, en definitiva su ordenación y ejecución urbanística en coordinación con la Administración actuante.

Para ello, la Junta podrá, dentro de las posibilidades legales previstas para ello, participar y/o promover la elaboración, tramitación y aprobación de la normativa urbanística de desarrollo del ámbito y,

simultánea o sucesivamente, promover la presentación, tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización y compensación con el objeto de cumplir los deberes de urbanización, cesión y equidistribución previstos en la legislación general y especial aplicable al ámbito, con los que poder materializar los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación por los propietarios del suelo que comprende el ámbito de actuación.

Para alcanzar su finalidad podrá realizar los contratos que estime oportunos, asumir obligaciones, incluso de crédito, ejecutar, instar vías de apremio ante la Administración o reclamar por la vía civil y, en definitiva, ejercitar cuantas acciones, derechos y actuaciones sean precisas para dicha finalidad de urbanizar y desarrollar el sector al que se refiere.

2.- A tales efectos, podrá realizar cuantas actividades sean precisas a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora, para impulsar y ejecutar el desarrollo urbanístico del ámbito y ejercer la defensa de los intereses comunes de la Junta y de sus miembros ante la Administración y los Tribunales, y para el cumplimiento de los objetivos previstos en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 5.- Capacidad.

1.- La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los presentes Estatutos, para el cumplimiento de sus fines.

2.- La Junta de Compensación podrá adquirir, poseer, enajenar o gravar bienes de su patrimonio por cualquier título, incluso por expropiación forzosa en los términos legalmente previstos, actuando en este caso como entidad beneficiaria de la expropiación.

3.- No obstante lo anterior, la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de las fincas situadas en el polígono, sino su afección al cumplimiento de las cargas y obligaciones urbanísticas inherentes a la ejecución del planeamiento que resulte aprobado.

Artículo 6.- Órgano Urbanístico bajo cuyo control actúa.

1.- La Junta de Compensación actuará bajo la tutela de la Administración competente en este caso el órgano actuante es el AYUNTAMIENTO DE INCA, todo ello para controlar y fiscalizar su gestión dentro del ámbito de sus competencias, a quien en estos Estatutos se denominará Administración actuante.

2.- En ejercicio de esta función de control de la actuación de la Junta de Compensación, correspondería a la Administración actuante, con carácter enunciativo, las siguientes competencias:

a) Tramitar y aprobar los Estatutos y Bases de Actuación, así como sus modificaciones, previa audiencia a quien corresponda.
b) Designar representante en la Junta de Compensación.
c) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la Escritura de Constitución al Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras para su inscripción.
d) El ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.
e) Utilizar la vía de apremio para cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por cualquiera de sus miembros.
f) Recepcionar la urbanización.
g) Resolver los recursos contra acuerdos de la Junta, previstos en la Ley; y
h) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 7.- Área de Actuación.

Está constituida por el SUP delimitado por el vigente PGOU como SUP sector 1 .

Artículo 8.- Duración.

La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, hasta el cumplimientos de sus fines y su disolución.

Artículo 9.- Domicilio

1.- Se establece como domicilio de la Junta la calle Vicente Enseñat nº 41 1º de Inca.

2.- El traslado del domicilio a otro lugar, dentro de la localidad, requerirá acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a la Administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

CAPÍTULO II.- ASOCIADOS.

Artículo 10.- Asociados.

1.- Formarán parte de la Junta de Compensación:

Los propietarios de las fincas incluidas en el SUP , bien sea de origen o mediante su posterior incorporación.

La incorporación a la Junta se realizará en los términos establecidos en el artículo 246 Reglamento que desarrolla la ley de ordenación y uso de suelo (Ley 2/14) una vez constituída la Junta de Compensación el plazo para adherirse terminará quince días después de la notificación de la aprobación definitiva del planeamiento o normativa urbanística de desarrollo del ámbito. La incorporación exigirá ostentar la propiedad de la finca incluida en la zona de actuación y aceptar los presentes Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta mediante escrito o comparecencia haciendo constar expresamente esta aceptación, así como la documentación y declaración a que se refiere el apartado siguiente.

2.- En cualquier caso, los propietarios deberán entregar a la Junta, en el plazo de diez días desde su incorporación, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza y del nombre y domicilio de los titulares de los derechos reales y/o de arrendamiento.

3.- Cada uno de los asociados tendrá una cuota de participación en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, que será fijada en proporción a la superficie de las fincas afectadas que esté incluída dentro del ámbito de actuación.

4.- Tanto los asociados fundadores como los adheridos a la Junta tendrán, una vez incorporados a esta, los mismos derechos y obligaciones. No obstante, para que la incorporación de los adheridos

tenga efecto, será necesario que ingresen en la Caja de la Junta las cantidades equivalentes a las aportadas hasta el momento por los fundadores, según la proporcionalidad de cuotas de unos y otros.

Artículo 11.- Incorporación de las empresas urbanizadoras.

1.- La incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización no está inicialmente prevista en esta Junta.

2.- En caso de que se decidiera plantearse su incorporación, las condiciones serán las que acuerde la Asamblea General con el voto favorable de la mayoría de miembros que, a su vez, representen los dos tercios del ámbito.

3.- Los propietarios disconformes con la incorporación que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no quedarán afectados en la proporcionalidad de sus adjudicaciones por los eventuales acuerdos alcanzados con la empresa urbanizadora para pagar su aportación con terrenos edificables.

Artículo 12.- Derechos.

1.- Los asociados tendrán los siguientes derechos:

a) Participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea General, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.
b) Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación, y ser elegibles para ellos.
c) Presentar proposiciones y sugerencias.
d) Participar en los beneficios que se obtuvieren por la Junta de Compensación como resultado de su gestión urbanística en la medida en que hubieren contribuido en los gastos.
e) Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.
f) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.

g) Los demás derechos que les corresponda, conformes a los presentes Estatutos y demás disposiciones legales aplicables.

2.- Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona, con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, si bien a las reuniones podrán asistir más cotitulares. Si no designasen representantes en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará, a petición de ésta, entre los cotitulares, la Administración actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro. Por motivos fiscales de las derramas, la Junta podrá exigir a los copropietarios que obtengan una identificación fiscal única.

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

4.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos .

Artículo 13.- Obligaciones.

1.- Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y del planeamiento urbanístico vigentes y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta, los asociados vendrán obligados a :

a) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación y del planeamiento urbanístico, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por ésta.

b) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por el Consejo Rector la cuantía

correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.

c) Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización .

d) Comunicar a la Junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.

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

f) Comunicar al Secretario de la Junta el domicilio o lugar a efecto de notificaciones y los cambios del mismo.

g) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables, guardando la debida proporción entre la obligación y la cuota de participación.

2.- El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario o propietarios, legitima a la Junta para promover la expropiación en beneficio de la Junta, conforme a la vigente normativa urbanística.

Artículo 14.- Transmisiones.

Los miembros de la Entidad urbanística podrán enajenar sus terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a efectos de su necesaria constancia.

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

CAPÍTULO III.- ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 15.- Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación.

1.- La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:

a) La Asamblea General.
b) El Consejo Rector.
c) El Presidente.
d) El Secretario.
e) El Tesorero.

2.- Potestativamente, cuando así lo decida la Asamblea General, podrá designarse un Gerente, con las facultades que expresamente se determinen.

Artículo 16.- Asamblea General.

1.- Estará constituida por todos los asociados y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

2.- Todos los asociados, incluso los disconformes y los que no han asistido a la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos y medidas cautelares que legalmente procedan.

Artículo 17.- Reuniones.

1.- La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias una vez al año y reuniones extraordinarias cuando lo estime necesario el Presidente o el Consejo Rector para el buen funcionamiento de la entidad, o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el 15 por 100 de las cuotas de participación en la Junta, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada, dentro de los veinte días siguientes a la solicitud, sin que entre la convocatoria y la celebración de la reunión puedan transcurrir más de quince días. Si no lo hiciere, los interesados podrán dirigirse a la Administración para que sea ésta quien convoque la reunión.

2.- La reunión ordinaria se celebrará preferentemente dentro de los primeros cinco meses del año natural.

3.- En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el Presidente, el Consejo Rector o los asociados que ostenten el 15 por 100 de las cuotas de participación convocantes, se tratará la aprobación de la memoria, las cuentas y el balance del ejercicio anterior, el presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente, y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo. Si no se aprobase el presupuesto, quedará prorrogado el del ejercicio anterior.

Artículo 18.- Atribuciones.

Corresponden a la Asamblea las facultades siguientes:

a) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.
b) Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad.
c) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a las Bases de Actuación, y sin perjuicio de la aprobación por el órgano urbanístico competente.
d) Aprobación del Proyecto de Urbanización y el de Compensación que se elaboren en desarrollo del ámbito y conforme al planeamiento y las Bases de actuación que rijan la Junta.
e) Modificación de los Estatutos y Bases, sin perjuicio de la aprobación por la Administración actuante.
f) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
g) Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en el SUP que sean propiedad de la Junta o de sus miembros previo consentimiento de éstos.
h) Contratación de las obras de urbanización, conforme a lo previsto en la legislación aplicable.
i) Aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas y el balance previo informe, en su caso, de los asesores designados al efecto.
j) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
ll) Propuesta de disolución y liquidación de la Junta de Compensación
k) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Junta de Compensación.

Artículo 19.- Consejo Rector.

1.- El Consejo Rector estará constituido por un Presidente, que será el de la Junta, vocales, entre ellos, un vocal representante de la Administración actuante designado por ésta. Junto con ellos será miembro del Consejo Rector, con voz pero sin voto el Secretario de la Junta.

2.- Los miembros del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General, mediante acuerdo adoptado por mayoría de votos de

asociados cuyas cuotas representen al menos el 50 por 100 de las cuotas de participación.

3.- A excepción del vocal de la Administración, que podrá ser persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo Rector habrán de ostentar la cualidad de asociados o ser propuestos por ellos.

4.- El Consejo Rector tendrá las atribuciones siguientes:

a) Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las Leyes y a los Estatutos.
b) Realizar actos de gestión, sin excepción alguna.
c) Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General.
d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
e) Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.
f) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
g) Las demás facultades de gobierno y administración de la Junta no reservados expresamente a la Asamblea General.

5.- Los cargos del Consejo Rector tendrán una duración de cuatro años si bien podrán prorrogarse por acuerdo con mayoría simple o tácitamente si llegado el vencimiento no existe propuesta de renovación.

6.- Las vacantes que se produzcan durante el mandato de la Junta por fallecimiento, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas provisionalmente, entre los asociados, por la propia Junta, mientras que no se convoque la Asamblea General y se elijan por ésta los nuevos miembros. El elegido o elegidos ostentarán el cargo por el plazo que faltare para transcurrir el sustituido.

7.- La Asamblea podrá relevar de sus funciones, con el quórum del artículo 26.2, a todos o alguno de los consejeros elegidos, con simultánea designación de los sustitutos, hasta le renovación inmediata de la Junta.

Artículo 20.- Presidente.

1.- La Presidencia de la Junta y de sus órganos colegiados de gobierno y administración corresponderá al miembro del Consejo Rector que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas

renovaciones, con la duración establecida en el artículo 19 de los presentes Estatutos.

2.- El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Junta de Compensación.
b) Representar a la Junta de Compensación en toda clase de actos y negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
c) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
d) Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta de Compensación.
e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo y le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

3.- En casos de ausencia o enfermedad del Presidente será sustituido por el miembro del Consejo Rector de mayor de edad, excluido el que actúe como Secretario.

Artículo 21.- Secretario.

1.- Actuará como Secretario de la Asamblea y del Consejo Rector el que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.

2.- El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como del Consejo Rector, haciendo constar el resultado de las votaciones y de los acuerdos adoptados; expedirá certificaciones, con el visto bueno del Presidente; organizará los servicios de régimen interior de la Junta y, de modo especial, la existencia de un libro registro o documento equivalente en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de las circunstancias personales, domicilio y lugar a efectos de notificaciones , fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes, y realizará, asimismo, los datos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente o Consejo Rector.

3.- En caso de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro del Consejo Rector de menor edad, excluido el Presidente.

Artículo 22.- El Tesorero.

1.- Será designado Tesorero de la Junta de Compensación el miembro de la misma que nombre la Asamblea General en la sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.

2.- Serán funciones del Tesorero realizar los pagos o cobros que correspondan a los fondos de la Junta, así como la custodia de éstos, rendir cuentas de la gestión presupuestaria por la Junta de Compensación y cumplir todas las demás obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Junta.

Artículo 23.- Medios personales.

1.- La Junta de Compensación podrá proceder a la contratación del personal que se considere necesario, que será retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General.

2.- Entre éstos, podrá nombrase por la Asamblea un gerente cuyas funciones serán, entre otras:

a).- Asistir a las reuniones del Consejo Rector, con voz y sin voto.

b).- Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos.

c).- Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.

d).- Ejecutar los acuerdos, así como realizar las funciones que se le indiquen por la Asamblea General o Consejo Rector.

CAPÍTULO IV.- FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 24.- Convocatoria de sesiones.

1.- Los órganos colegiados de la Junta serán convocados por el Secretario, de orden del Presidente.

2.- La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, excepto en casos de asuntos urgentes surgidos con posterioridad a la convocatoria que no permitan demorarse hasta una nueva convocatoria o del supuesto previsto en el artículo 25.3 de los presentes Estatutos.

La convocatoria expresará, además, la indicación de que en el domicilio social se halla, a disposición de los asociados y hasta el día anterior a la reunión, la documentación de los asuntos objeto del orden del día.

3.- La convocatoria de la Asamblea General o de el Consejo Rector se hará mediante carta remitida por correo certificado o por cualquier otro medio que permita su conocimiento, incluyendo por correo electrónico a cuyo fin los miembros comunicarán una dirección de correo y se obligan a notificar los cambios, con cinco días de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando se trate de convocatoria de Asamblea General o de cuatro días el Consejo Rector.

Artículo 25.- Quórum de constitución.

1.- La Asamblea General quedará validamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, presentes o representados, (con representación por escrito y para cada reunión), asociados que representen, por lo menos, el 60 por 100 del total de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará al menos media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen.

2.- El Consejo Rector quedará válidamente constituido, en primera convocatoria, siempre que el número de asistentes sea superior a la mitad de los que lo componen y, en segunda convocatoria, media hora después, cualquiera que sea el número de asistentes.

3.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán validamente

constituidos para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen, presentes o representados, todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Artículo 26.- Adopción de acuerdos.

1.- Quórum ordinario: serán validos los acuerdos de la Asamblea General que se tomen por mayoría de cuotas de participación computadas según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en los apartados siguientes y en la normativa que resulte de aplicación.

2.- Quórum especial: la adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, la enajenación o gravamen de terrenos de su propiedad, contratación de créditos, propuesta de modificación de los planes y proyecto de urbanización, sustitución de los consejeros nombrados antes del vencimiento del plazo de mandato y las demás que conforme a estos Estatutos se indiquen con este quórum específico, requerirán el voto favorable de propietarios que respresenten más del 50% de las cuotas. ..

De igual forma, requerirán acuerdo de propietarios que representen más del 50% de las cuotas, la aprobación del proyecto de compensación y la incorporación de empresas urbanizadoras.

Artículo 27.- Cómputo de votos.

1.- Se hará por las cuotas de participación señaladas en proporción al derecho o interés económico de cada asociado, representado por la superficie de suelo que incorpora a la Junta por su inclusión en el ámbito.

2.- A los efectos de quórum y reparto de derechos y obligaciones, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la Junta de Compensación en virtud de adquisición voluntaria o como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de aquéllas.

Artículo 28.- Cotitularidad.

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercitarán sus facultades de asociado según lo previsto en el artículo 12 de estos Estatutos. Las derramas aplicables a sus propiedades se repercutirán

inicialmente a cada cotitular en función de su participación dentro de la comunidad, sin perjuicio de que ante la Junta serán responsables solidarios.

Artículo 29.- Actuación del Consejo Rector.

Los acuerdos de este órgano social serán adoptados por la mayoría de asistentes.

Artículo 30.- Asistencia de personal especializado.

Previo acuerdo del Consejo Rector podrán asistir a sus reuniones y a las de la Asamblea General con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Artículo 31.- Actas.

1.- De los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector se levantará acta que, una vez aprobada en la misma reunión o en la siguiente.

2.- En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de Régimen Local a este respecto.

3.- A requerimiento de los asociados y de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido de las Actas de la Junta.

CAPÍTULO V.- RÉGIMEN ECONÓMICO.

Artículo 32.- Medios económicos.

1.- Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación en los términos previstos en los presentes Estatutos y cualesquiera otros legales que resultaren procedentes.

2.- Las aportaciones de los asociados serán el resultado de las derramas que se aprueben por la Asamblea para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de funcionamiento de la Junta y a las obligaciones económicas inherentes al sistema de actuación.

3.- La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción al derecho o interés económico de cada asociado definido por las cuotas de participación de que sea titular, determinadas conforme a las Bases de Actuación.

Artículo 33.- Recaudación.

1.- La Junta podrá recaudar de sus miembros las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios, incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la Junta de Compensación en la ejecución directa de las obras.

2.- Para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea, la Junta de Compensación requerirá al interesado para que, en el plazo de un mes, ingrese dichas aportaciones, salvo que la Asamblea haya fijado otro calendario de pagos.

Transcurrido el plazo de pago voluntario indicado sin haberse efectuado el ingreso de la cuota, podrá la Junta de Compensación, por acuerdo del Consejo Rector, solicitar de la Administración actuante la exacción por vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación.

De igual forma, la Junta de Compensación podrá optar por reclamar el pago de las derramas por la vía de la jurisdicción ordinaria.

3.- Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por el Consejo Rector, a nombre de la Junta de Compensación.

4.- Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Presidente de la Junta y del Tesorero o de quienes legalmente lo sustituyan.

Artículo 34.- Enajenación y gravamen de terrenos de la Junta.

1.- Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles de su propiedad, previo

acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, así como constituir gravámenes reales sobre ellos.

2.- El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.

Artículo 35.- Contabilidad.

1.- La Junta de Compensación 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 del las cuentas que han de rendirse.

2.- Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Tesorero de la Junta o de la persona contratada al efecto.

CAPÍTULO VI.- RÉGIMEN JURÍDICO.

Artículo 36.- Ejecutividad.

Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación, tomados dentro de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación de la Administración de tutela, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Artículo 37.- Recursos.

1.- Los acuerdos de la Entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el Órgano que deba resolverse el recurso, que será posible a través de los siguientes recursos:

1.- Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en el plazo de quince días hábiles desde su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el plazo de tres meses, transcurriendo el cual se entenderá desestimada la impugnación.

2.- Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento, en el plazo de un mes desde su notificación o desestimación presunta por silencio.

Artículo 38.- Suspensión.

La suspensión, a petición de parte, del acuerdo podrá requerir afianzamiento en forma y cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producirse a la Junta.

CAPÍTULO VII.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

Artículo 39.- Disolución.

1.- La Junta de Compensación se disolverá cuando haya sido cumplido el fin para el que se constituyó, a saber , la gestión y desarrollo del sector.

2.- En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad aprobación por la Administración actuante.

3.- La Junta de Compensación se disolverá de modo forzoso sin necesidad de aprobación municipal, cuando se establezca por mandato judicial o por prescripción legal.

Artículo 40.- Liquidación.

Acordada validamente la disolución de la Junta, el Consejo Rector procederá a la liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los asociados en proporción al derecho e interés económico de cada uno del los miembros, según las respectivas cuotas de participación.

Disposición adicional.

En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la Ley de Ordenación y uso del suelo (ley 2/14) su reglamento de desarrollo y demás normativa de aplicación.