

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA
UNIDAD DE ACTUACION 2 DEL SECTOR ENSANCHE E-3
DE LAS NN.SS. DE SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA
SALAMANCA

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA JUNTA
DE COMPENSACIÓN DE LA
UNIDAD DE ACTUACION 2 DEL SECTOR ENSANCHE E-3
DE LAS NN.SS. DE SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA SALAMANCA

ÍNDICE

TÍTULO I.-Datos generales de la entidad e instrumento de planeamiento urbanístico aplicable

Artículo primero. Delimitación de la Junta y nombre de la misma

Artículo segundo. Fines de la Junta

Artículo tercero. Entidad urbanística.

Artículo cuarto. Naturaleza de la Junta.

Artículo quinto. Domicilio.

Artículo sexto. Obligaciones de la Junta.

Artículo séptimo. Duración.

Artículo octavo. Órgano urbanístico de control.

TÍTULO II. Miembros de la Junta y condiciones de incorporación

Artículo noveno. Miembros de la junta.

Artículo décimo. Incorporación de empresas urbanizadoras.

Artículo decimoprimer. Condiciones de representación.

TÍTULO III. Derechos y deberes de los propietarios

Artículo decimosegundo. Derecho de los miembros. **Artículo decimotercero.** Obligaciones de los miembros. **Artículo decimocuarto.** Enajenación.

TÍTULO IV. Facultades, forma de designación y régimen de convocatoria, constitución y adopción de acuerdos de los órganos de gobierno.

Artículo decimoquinto. Órganos de la Junta **Artículo decimosexto.** La Asamblea general. **Artículo decimoséptimo.** El consejo rector **Artículo decimoctavo.** El presidente **Artículo decimonoveno.** El secretario **Artículo vigésimo.** El tesorero **Artículo vigésimoprimer.** El gerente

TÍTULO V. Régimen económico y normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

Artículo vigesimosegundo. Aportaciones económicas
Artículo vigesimotercero. Cálculo del porcentaje de participación
Artículo vigesimoscuarto. El pago de la cuota
Artículo vigesimoquinto. Libros de contabilidad

TÍTULO VI. Recursos procedentes contra los acuerdos de los órganos de la entidad

Artículo vigésimo sexto. Impugnación de acuerdos

TÍTULO VII. Duración, disolución y liquidación de la entidad.

Artículo vigésimo séptimo. Responsabilidad de los miembros

Artículo vigésimo octavo. Disolución de la Junta.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

DISPOSICIÓN FINAL

TITULO I

Datos generales de la entidad e instrumento de planeamiento urbanístico aplicable

Artículo Primero.- La Junta de Compensación de la UNIDAD DE ACTUACION NUMERO 2 DEL SECTOR ENSANCHE E-3 de las de las NN.SS de San Cristóbal de la Cuesta, provincia de Salamanca, se constituye para la ejecución de las determinaciones de ordenación detalladas del Estudio de Detalle en la zona de ensanche E-3 aprobado por Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta de fecha noviembre de 1997, mediante una actuación integrada y sobre una unidad de actuación coincidente con la delimitación de la UNIDAD DE ACTUACION 2 del citado sector de suelo urbano no consolidado.

La actuación integrada tiene por objeto la urbanización de los terrenos de la unidad de actuación reseñada en el párrafo anterior, clasificados como suelo urbano, a fin de que alcancen la condición de solar y, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en la legislación vigente.

Ello no obstante y en su caso, la Junta de Compensación estará facultada para la participación en la ejecución de las infraestructuras necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación y refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico.

El nombre de la Junta de Compensación será ***“Junta de Compensación de la UNIDAD DE ACTUACION 2 DEL SECTOR ENSANCHE E-3 de San Cristóbal de la Cuesta”***.

El ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación se corresponde con la Unidad de Actuación 2 definida en la PROPUESTA DE MODIFICACION DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACION DEL SECTOR E-3 DE LAS NN.SS. DE SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA.

Artículo Segundo.- La ***Junta de Compensación de la UNIDAD DE ACTUACION 2 DEL SECTOR ENSANCHE E-3 de San Cristóbal de la Cuesta*** se constituye así para posibilitar la participación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de los terrenos de la Unidad.

Consistiendo la gestión urbanística en el conjunto de procedimientos establecidos en la Legislación vigente para la transformación del uso del suelo, en especial, para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico, la Junta de Compensación tiene como fin la urbanización de los terrenos en los términos expuestos, y para ello, los propietarios asumen el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación y representados por el órgano directivo de la misma, en la forma que más adelante se establece.

Artículo Tercero.- La ***Junta de Compensación de la UNIDAD DE ACTUACION 2 DEL SECTOR ENSANCHE E-3 de San Cristóbal de la Cuesta*** se configura así como una Entidad Urbanística Colaboradora, que tendrá carácter administrativo y dependerá en esta orden del Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta.

Artículo Cuarto.- La ***Junta de Compensación de la UNIDAD DE ACTUACION 2 DEL SECTOR ENSANCHE E-3 de San Cristóbal de la Cuesta***, tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

A. ***Naturaleza administrativa.*** La ***Junta de Compensación de la UNIDAD DE ACTUACION 2 DEL SECTOR ENSANCHE E-3 de San Cristóbal de la Cuesta*** tiene naturaleza administrativa en cuanto ejerce funciones urbanísticas públicas como agente descentralizado de la Administración. Por ello se regirá por el derecho público no solo en lo relativo a su función urbanística que, conforme a la legislación vigente, desarrolla, sino también en lo referente a su organización, formación de voluntad de sus órganos y

relaciones con el Ayuntamiento y Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

No obstante lo anterior, y en cuanto la Junta de Compensación gestione intereses propios de sus miembros, sin ejercicio directo de funciones públicas, está sujeta al derecho privado, sin que sea por tanto de aplicación la legislación de contratos de las Administraciones Públicas para la contratación por la Junta de Compensación de la ejecución de las obras de urbanización, ni para la realización de otros contratos similares que no impliquen en ejercicio directo de las funciones públicas.

B. *Personalidad jurídica.* La Junta de Compensación tendrá personalidad jurídica a partir del momento de su inscripción en el correspondiente Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Previamente su constitución y los presentes estatutos deberán ser aprobados por el Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta.

Las actuaciones realizadas antes de la inscripción de una entidad urbanística colaboradora obligan a sus miembros si las mismas son asumidas como propias de la entidad mediante acuerdo de su órgano de gobierno, posterior a la citada inscripción.

C. *Plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.* La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica y de obrar, como Entidad con personalidad independiente, con arreglo a lo dispuesto en los presentes Estatutos y en la legislación aplicable.

Desde la publicación de la aprobación de los presentes Estatutos por el Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta, todos los terrenos de la unidad de actuación quedarán vinculados a la actuación y sus propietarios obligados a constituirse en la Junta de Compensación. Desde el reconocimiento de la personalidad jurídica de la Junta de Compensación, ésta actuará como **fiduciaria** con pleno poder dispositivo sobre las fincas de sus miembros, sin más limitaciones que las señaladas en estos Estatutos y las que derivan de la finalidad misma de la Junta de Compensación. La constitución de la Junta supone la vinculación de los terrenos de sus miembros al pago de los gastos de urbanización que les correspondan. De esta forma, la afección de las fincas a los fines y obligaciones de **Junta de Compensación de la UNIDAD DE ACTUACION 2 DEL SECTOR ENSANCHE E-3 de San Cristóbal de la Cuesta** como Entidad Urbanística Colaboradora tendrá carácter real, y, a tal efecto, tanto la constitución de la Junta como los presentes Estatutos se harán constar en el Registro de la Propiedad.

Tendrá la Junta capacidad para obligarse en los mas amplios términos, formalizando al efecto cualquier contrato, e incluso disponer, mediante su enajenación, y para hacer frente a los gastos de urbanización de los terrenos que se hubieren reservado a tal fin en el Proyecto de Actuación; e incluso y con la misma finalidad de financiar las obras de urbanización, concertar créditos con garantía hipotecaria de los terrenos aportados a la Junta de Compensación por los propietarios.

Artículo Quinto.- Se establece como domicilio de la Junta de Compensación el siguiente: Calle LUNA, nº 1, 5ºb, 47007- Valladolid. Siendo el representante Juan Ildelfonso González García. Este domicilio y el representante correspondiente podrá ser modificado por Acuerdo de la Asamblea General, cambio que deberá notificarse obligatoriamente al Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta, para su comunicación al Registro de Entidades Colaboradoras.

Artículo Sexto.- Para el cumplimiento de sus fines, la **Junta de Compensación de la UNIDAD DE ACTUACION 2 DEL SECTOR ENSANCHE E-3 de San Cristóbal de la Cuesta**, está obligada a:

A. La redacción e impulso de la tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación, que podrá comprender las determinaciones completas de la Reparcelación y las bases técnicas y económicas de la Urbanización, o bien incluir las determinaciones completas sobre Reparcelación y Urbanización.

B. Ejecución material de las obras de urbanización de los terrenos que sean necesarias hasta que alcancen la condición del solar, cumpliendo los deberes urbanísticos previstos en la legislación vigente. La Junta de Compensación como urbanizador, será la responsable de ejecutar, por sí, o contratándola con terceros, la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos. Los gastos de urbanización podrán satisfacerse, total o parcialmente, mediante la cesión de terrenos edificables de valor equivalente.

C. Firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del Proyecto de Actuación en el que se materialice sobre los terrenos del sector el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del proceso urbanizador, especialmente en el apartado de cesión a favor de Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta de los terrenos clasificados en el correspondiente ESTUDIO DE DETALLE como de cesión obligatoria y gratuita, la Junta de Compensación depositará el Proyecto en el Registro de la Propiedad para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan.

D. Solicitar del Ayuntamiento, cuando fuere preciso, la expropiación en beneficio de la Junta de Compensación de los bienes y derechos de los propietarios afectados que no quisieren formar parte de la misma, bien porque manifiesten de forma expresa su voluntad en tal sentido o porque no concurren al otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, o escritura de adhesión a la misma, en los plazos previstos, o incumplan sus obligaciones derivadas de la pertenencia a la misma. También podrán solicitar del Ayuntamiento la expropiación en beneficio de la Junta de Compensación de los derechos de los propietarios que incumplan sus obligaciones de pago de los gastos de urbanización que les correspondan, siempre que, previamente, y para este concreto supuesto, se haya instado al cobro de estos gastos de urbanización por vía de apremio, conforma a lo dispuesto en el siguiente ordinal.

E. Instar al Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta, al cobro por la vía de apremio de aquellas cantidades que puedan adeudar los miembros de la Junta que no las hayan hecho efectivas en periodo voluntario.

F. La gestión y defensa de los intereses comunes, ante cualquier autoridad u organismos. Tribunales y particulares.

G. Solicitud y gestión de los beneficios fiscales de cualquier clase que establezca la legislación vigente.

H. En general el ejercicio de cuantos derechos y acciones le correspondan con base en la legislación vigente.

Artículo Séptimo.- La duración de la Junta será ilimitada, hasta el total cumplimiento de sus fines, y no podrá acordarse su disolución hasta que ésta no haya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística, salvo que se produzca por disolución en los términos establecidos en estos Estatutos. También se disolverá la Junta de Compensación en el supuesto de que el Ayuntamiento siguiendo el proceso establecido en la legislación vigente, acuerde el cambio del de compensación por otro sistema de actuación integrada.

Artículo octavo.- Órgano Urbanístico de Control: El Órgano Urbanístico de Control bajo cuya tutela actuará la Junta de Compensación será el Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta, sin perjuicio de las competencias que legalmente le estén atribuidas a la comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca y a la Junta de Castilla y León. Las facultades que corresponden al Órgano Urbanístico de Control, son, entre otras:

- Tramitar y aprobar el Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación; sometiendo a información pública estos Estatutos con notificación personal a los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Actuación.
- Aprobar la constitución de la Junta de Compensación, una vez formalizada la misma en escritura pública, en su caso.
- Tramitar y aprobar las modificaciones de los Estatutos que se acuerden por la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- Aprobar los Proyectos de Actuación, Reparcelación y Urbanización, así como las modificaciones, complementos y refundidos de los mismos; expidiendo certificación para la inscripción en el registro de la Propiedad de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación.
- Extender actas administrativas de recepción de la urbanización y de la cesión de los terrenos dotacionales.
- Designar el representante de la Administración Municipal en el Consejo Rector de la Junta de Compensación.
- Acordar la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, de los terrenos de los propietarios que no deseen formar parte de ella o que incumplan sus obligaciones; o, respecto de estos últimos, proceder en vía de apremio al cobro de las cantidades líquidas adeudadas.
- Resolver los recursos que se formulen contra los acuerdos de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación.
- Aprobar la conversión de la Junta de Compensación en Entidad Urbanística de Conservación.
- Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- Cuantas facultades le estén atribuidas por estos Estatutos o resulten de la Normativa legal vigente.

TITULO II

Miembros de la Junta y condiciones de incorporación

Artículo Noveno.- Formarán parte de la ***Junta de Compensación de la UNIDAD DE ACTUACION 2 DEL SECTOR ENSANCHE E-3 de San Cristóbal de la Cuesta.***

A. Los propietarios de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación 2 que han promovido la aprobación de estos Estatutos, adoptando la iniciativa, y a los que corresponde al menos el 50% del aprovechamiento de la unidad de actuación.

B. Los restantes propietarios incluidos dentro del sector, que soliciten formar parte de Junta de Compensación en la forma y plazos establecidos en la legislación vigente. Se garantiza el derecho de todos los propietarios afectados a incorporarse a Junta de Compensación en las mismas condiciones y con análogos derechos que los miembros fundadores, siendo nulo cualquier acuerdo de la Junta de Compensación que contraríe tal principio. Los propietarios adheridos deberán ingresar en el plazo de un mes, desde que sean requeridos para ello por la Junta, la cantidad correspondiente a los gastos ya realizados y de previsión inmediata en proporción a sus respectivas propiedades. El impago en dicho plazo producirá las consecuencias previstas en el Apartado Vigésimocuarto de los presentes Estatutos.

C. Los propietarios de suelo destinado a Sistemas Generales cuando conforme a la legislación urbanística y a los acuerdos del Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta dictados en desarrollo de su planeamiento general, hayan de hacer efectivos sus derechos en la Unidad de Actuación 2.

D. La Administración urbanística actuante, el Ayuntamiento, a través del representante designado por dicha Corporación.

Artículo Décimo.- La incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras sólo podrá tener lugar después de la constitución de la Junta. Su incorporación debe ser aceptada por la Asamblea General con el voto a favor de, al menos, un 50 por 100 de las cuotas de la Junta. La eventual incorporación de empresas urbanizadoras tendrá la finalidad de que éstas aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización o que procedan a su ejecución. En el acuerdo de la Asamblea en el que se acepte su incorporación se determinarán las condiciones en las que la misma podrá producirse, de acuerdo con lo que, a tal efecto se disponga en el Proyecto de Actuación, y, se determinarán en el mismo acuerdo los compromisos y garantías de su gestión en la forma y cuantía que establezca la Junta de Compensación. En este supuesto la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por medio de la persona física, con poder suficiente, que la empresa urbanizadora designe, notificándolo a la Junta de Compensación.

Si se acordara, por parte de la Junta y de la empresa urbanizadora, la contraprestación de los gastos efectuados por esta última mediante la adjudicación de terrenos resultantes de la urbanización, éstos se valorarán de acuerdo con su valor en base a un cuadro de equivalencias que se habrá de aprobar en el momento de adopción del acuerdo de la incorporación.

Artículo Decimoprimer.- Solamente pueden ser miembros de la Junta de Compensación, y, por tanto, participar en las reuniones de la Asamblea, y, formar en su caso, parte del Consejo Rector, además del representante municipal, del representante de la empresa urbanizadora que llegara a incorporarse a la Junta, y del Secretario, quienes sean propietarios de terrenos o titulares de sistemas generales de la Unidad de Actuación 2.

- Los propietarios que sean personas físicas podrán ser representados por otras personas físicas si lo acreditan ante el Secretario de la Junta con poder especial bastante, o, mediante comparecencia personales del poderdante ante el Secretario de la Junta, en ambos casos, con carácter previo a la celebración de la reunión de la Asamblea o del Consejo Rector para el que se concrete el apoderamiento. Se presume existente la representación del cónyuge titular del terreno o sistema general a favor de su cónyuge de quien no esté separado legalmente o de hecho y cuyo matrimonio se rija por el régimen de gananciales.
- Los propietarios que sean personas físicas y sean menores de edad o incapaces deberán ser representados por su representante legal, sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos que la normativa general exige para la administración y disposición de los bienes de los mismos.
- Las personas jurídicas propietarias, y, las empresas urbanizadoras, que, en su caso, se incorporen a la Junta, estarán representadas por las personas físicas que designen sus órganos de administración, justificando ante el Secretario de la Junta de Compensación la suficiencia del apoderamiento. Cualquier cambio del representante designado deberá notificarse a la Junta de Compensación con carácter previo a la reunión de la Asamblea o Consejo Rector a la que el nuevo representante haya de acudir.
- En caso de cotitularidad de una finca o cuota de participación, los cotitulares habrán de designar, fehacientemente, a persona física que represente a todos ellos, con poderes suficientes para el ejercicio de todos los derechos y deberes derivados de su participación, respondiendo ante la Junta todos los cotitulares de forma solidaria. De no efectuarse dicha designación la realizará el Ayuntamiento, eligiendo a uno de entre los copropietarios, hasta que éstos los designen.
- Cuando estuvieren separados los derechos de nuda propiedad y usufructo, el representante ante la Junta será, como regla general el usufructuario, salvo comunicación expresa en contrario suscrita por ambos.
- Los titulares de derechos reales limitativos del dominio sobre las fincas incluidas en el polígono estarán representados por los titulares mencionados en los apartados anteriores, sin perjuicio de que el titular de tales derechos reales perciba el beneficio económico que se derive del mismo.
- El Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta estará representado, tanto en su condición

de administración urbanística, como, en su caso, como propietario de terrenos o titular de sistemas generales no asignados, por una única persona física que la Corporación designe. La sustitución del representante de la Corporación deberá notificarse a la Junta de Compensación con carácter previo a la reunión de la Asamblea o Consejo Rector en que deba participar.

- Si se planteara discrepancia en orden a la titularidad de los terrenos o sistemas generales se tomará como válido el que figure en levantamiento topográfico realizado por topógrafo. En caso de litigio la resolución definitiva corresponde a los Tribunales de Justicia. El funcionamiento de la Junta de Compensación no se paralizará por tal razón siempre que las titularidades discutidas sean inferiores al 50% del total de las comprendidas en la Unidad de Actuación 2. El Proyecto de Actuación se limitará a calificar esos terrenos como de titularidad dudosa o litigiosa, según proceda. Hasta la resolución del litigio, y sin perjuicio de las medidas cautelares que durante la tramitación del pleito puedan acordarse por la autoridad judicial, el Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta asumirá, en su caso, la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente.

TITULO III Derechos y deberes de los propietarios

Artículo Decimosegundo.- Los miembros de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos:

- A. Participar con voz y voto en la Asamblea General, en proporción a las respectivas cuotas de participación determinadas conforme al artículo vigésimo tercero de estos Estatutos.
- B. Elegir y ser elegidos miembros de los órganos rectores de la Junta.
- C. Participar en los resultados de la gestión urbanística de acuerdo con lo dispuesto en el Proyecto de Actuación, y, en todo caso, con los principios de solidaridad de beneficios y carga.
- D. Presentar propuestas y sugerencias.
- E. Obtener información puntual y detallada de la actuación de la Junta de Compensación y de sus órganos rectores.
- F. Todos los demás derechos que se deriven de los presentes Estatutos y de la legislación aplicable en cada momento.

Artículo Decimotercero.- Los miembros de la Junta de Compensación están sometidos a las obligaciones de carácter general derivadas de la legislación y planeamiento urbanístico vigente, así como de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación. Además y, específicamente, los miembros de la Junta tienen las siguientes obligaciones:

- A. Otorgar los documentos necesarios para que la Junta pueda desarrollar sus fines, cuando fueren requeridos para ello; así como entregar a la Junta de Compensación, en el plazo máximo de un mes desde su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de la titularidad de sus fincas, así como copia justificativa de los arrendamientos, servidumbres, cargas o gravámenes que les afecten.
- B. Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta, a cuyo fin se fijará, por el Consejo Rector, la cantidad correspondiente a cada miembro en proporción a la cuota de participación que tenga atribuida conforme al artículo vigésimo tercero.
- C. Pagar la parte proporcional que les corresponda, igualmente con arreglo, a su cuota, establecida conforme al artículo vigésimo tercero, de los gastos de urbanización, entendiéndose por tales, al menos, los definidos en el artículo 68 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999, de 8 de abril y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 22/2004 de 29 de enero.

D. Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, instalaciones complementarias y el desarrollo de cualquier trabajo o actividad que requiera el cumplimiento de los fines de la Junta.

E. Cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, sin perjuicio de formular contra ellos los recursos que crean convenientes.

F. Designar un domicilio a efectos de notificaciones y notificar a la Junta las variaciones que se produzcan.

G. Regularizar, si fuere necesario, la titularidad dominical y la situación registral y catastral de los terrenos aportados a la Junta de Compensación.

El incumplimiento de las obligaciones reseñadas en los números 1 a 5, habilitará al Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta para expropiar los derechos de quien incumpla a favor de la Junta de Compensación.

Dicha medida se adoptará a solicitud del Consejo Rector de la Junta, y siempre que antes se haya requerido por esta al miembro de la Junta de los posibles efectos de su incumplimiento y se le haya otorgado un plazo razonable para que proceda a cumplir lo que le corresponda.

Si se trata del impago de gastos de urbanización o de gastos de gestión adeudados a la Junta, deberá el Consejo Rector, antes de solicitar la expropiación, instar del Ayuntamiento el cobro de los mismos por la vía de apremio. Antes de iniciarse la vía de apremio, el Consejo Rector deberá requerir de pago al moroso concediéndole al menos un mes de plazo para pagar. Además de la vía de apremio la Junta de Compensación siempre podrá servirse, si le conviniere, de la jurisdicción ordinaria para reclamar el pago de gastos de urbanización o para conseguir el cumplimiento de otras obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

Artículo Decimocuarto.- Los miembros de la Junta podrán enajenar sus terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

- El transmitente deberá comunicar a la Junta de forma fehaciente, las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión.
- El adquirente, por cualquier título, quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, debiendo el transmitente hacer constar esta circunstancia en el título de transmisión. En caso de no hacerlo constar, responderá solidariamente frente a la Junta de Compensación con el adquirente de todas las obligaciones pendientes.

TITULO IV

Facultades, forma de designación y régimen de convocatoria, constitución y adopción de acuerdos de los órganos de gobierno.

Artículo Decimoquinto.- La Junta de Compensación estará regida y administrada por los siguientes órganos de necesaria existencia:

1. Asamblea General
2. Consejo Rector.
3. Presidente
4. Secretario

Potestativamente, cuando lo estime conveniente el Consejo Rector, podrá designarse un Gerente, con las facultades que expresamente se determinen, y, un Tesorero, cargo que necesariamente recaerá en un vocal de Consejo Rector.

Artículo Decimosexto.- La Asamblea General

1. *Composición, naturaleza y efectos de sus acuerdos.* La Asamblea General estará compuesta por la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación.

Tendrá carácter decisorio en las materias de su competencia y deliberante en todos los restantes asuntos. Todos los miembros de la Junta, incluso los disidentes y los ausentes de las reuniones, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, inmediatamente ejecutivos sin perjuicio de los recursos que contra los mismos procedan.

2. *Facultades.* Son facultades de la Asamblea General las siguientes:

1. Designación y cese de los miembros de Consejo Rector.
2. Aprobación de la rendición de cuentas de ejercicio anterior, de una memoria anual que resuma la gestión, y del presupuesto para el año siguiente así como nombramiento de quienes hayan de desarrollar la censura de cuentas, si fuese necesario.
3. Examen de la gestión de los restantes órganos de la Junta.
4. La aprobación de presupuestos extraordinarios para asuntos nos previstos en los anuales ordinarios, y su reparto entre los miembros.
5. Propuesta de modificación de los presentes Estatutos, y propuesta de modificación del planeamiento.
6. Autorizar la disposición, mediante su enajenación, de los terrenos reservados en el Proyecto de Actuación para financiar con su importe gastos de urbanización, así como concertar préstamos con garantía hipotecaria de los terrenos aportados a la Junta de Compensación para financiar las obras de urbanización.
7. Controlar la ejecución de las obras de urbanización con la empresa o empresas que se determine por la propia Junta de Compensación.
8. Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios.
9. Acordar la disolución de la Junta de Compensación de acuerdo con los presentes Estatutos.
10. Resolver los recursos de carácter interno interpuestos por los miembros de la Junta contra acuerdos del Consejo Rector y de la propia Asamblea.
11. Aprobar el Proyecto de Actuación
12. Cuantas otras facultades permite la legislación vigente y no estén asignadas a otros órganos de la Junta.

3. *Reuniones:* La Asamblea General se reunirá con carácter ordinario al menos una vez al año en los tres primeros meses de cada ejercicio económico al objeto de aprobar la memoria, cuentas del ejercicio anterior y balance para el ejercicio siguiente.

Los ejercicios económicos coincidirán con los años naturales, esto es, del 1 de enero a 31 de diciembre de cada año.

Podrá reunirse con carácter extraordinario cuantas veces lo estimen necesario los órganos rectores de la Junta y cuando lo soliciten miembros que representen al menos el 20 por 100 de las cuotas del total de la Junta. En este caso la petición deberá contener los asuntos a tratar y deberá convocarse en plazo no superior a 20 ni inferior a cinco días, desde que la petición tuviera entrada en la sede de la Junta de Compensación.

Las reuniones se celebrarán en el domicilio de la Junta de Compensación, salvo que, en su caso, el Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta autorice el uso de alguna de las suyas, previamente solicitadas y cedidas para tal fin, y serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector, que actuará de Presidente de la Asamblea, siendo su Secretario el de dicho órgano, y las comunicaciones deberán remitirse con una antelación mínima de cinco días a la fecha de su celebración, con expresión del lugar de la reunión, día y hora de la misma, y orden del día, no pudiendo tratarse otros asuntos que los fijados en el mismo, salvo que por unanimidad de los asistentes se declare la urgencia de algún asunto no incluido en el mismo.

La documentación relativa a cada una de las reuniones de la Asamblea General deberá estar a disposición de los miembros, con la misma antelación que las citaciones, en la sede social, para poder examinarla antes de la reunión.

4. *Quorums y mayorías.* La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o representados, miembros que ostenten, al menos el 50 por 100 de las cuotas de participación establecidas conforme a lo dispuesto el artículo vigésimo tercero.

Transcurrida media hora desde la señalada para la primera convocatoria, se considerará válidamente constituida, en segunda, sea cual fuere el número de asistentes.

La reunión será dirigida por el Presidente del Consejo Rector, que lo será también de la Asamblea; y, en caso de ausencia de éste, será presidida por el miembro de la Junta que, siendo miembro del Consejo Rector, tenga más edad entre los presentes.

Válidamente constituida la Asamblea, los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los asistentes y representados en ese acto, con las excepciones siguientes:

- a) La adopción de acuerdos en los que se proponga la modificación de estatutos o del planeamiento.
- b) la incorporación de empresas urbanizadoras.
- c) la aprobación del Proyecto de Actuación que contenga la reparcelación.

Los tres anteriores requerirán el voto favorable de, al menos, el 50% de las cuotas de participación totales de la Junta de Compensación.

5. *Cómputo de votos.* Se hará por las cuotas de participación en proporción al derecho o interés de cada miembro de la Junta en la Unidad de Actuación 2.

Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos siempre que se hayan adoptado con arreglo a Ley y a los presentes Estatutos, una vez sea aprobada y firmada el acta de la misma por el Presidente y el Secretario.

6. *Asistencia a la Asamblea de personal especializado.* Por acuerdo y a solicitud del Consejo Rector, podrán acudir a las reuniones de la Asamblea, con voz pero sin voto, el gerente que eventualmente sea nombrado, y los técnicos y personal externo especializado que se considere necesario para informar sobre los diversos asuntos.

Los miembros de la asamblea que no formen parte del Consejo Rector podrán acudir a las reuniones asistidos de Abogado, Arquitecto, Aparejador o Ingeniero en ejercicio, con voz pero sin voto; voto que deberá ejercitar personalmente el propietario presente o su representante.

7. *Documentación de los acuerdos.* De cada reunión de la Asamblea General se levantará un acta por el Secretario del Consejo Rector, quien lo será también de la Asamblea; acta que será aprobada en la misma reunión, en la que deberán hacerse constar los asuntos tratados, de forma resumida pero concisa, de las intervenciones, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones cuando las hubiere.

Sin perjuicio de la posibilidad de aprobar el acta de las reuniones de la Asamblea al final de cada una de ellas, y, antes de levantar la sesión; o, de remitir su aprobación a la siguiente reunión de la Asamblea, ésta podrá también determinar que la redacción y aprobación del acta se lleva a cabo después de celebrada la reunión por el Secretario y uno de los socios asistentes, en el plazo que se señale, con el visto bueno del Presidente. En este caso. Los acuerdos no serán ejecutivos hasta la aprobación de dicho acta.

Las actas habrán de transcribirse en el libro correspondiente que se denominará Libro de Actas de la Asamblea, y del mismo se podrán expedir certificaciones por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, a requerimiento de quienes acrediten y tengan un interés legítimo, el cual se presume en todos los miembros de la Junta de Compensación.

Artículo Decimoséptimo.- El Consejo Rector.

1. *Composición, naturaleza y efectos de sus acuerdos.* El Consejo Rector es el órgano directivo de la Junta de Compensación, siendo obligatorios para la Junta de Compensación y para todos sus miembros los acuerdos que válidamente adopte, sin perjuicio de los recursos que procedan. Estará compuesto por el Presidente, designado por la Asamblea General; un vocal que será el representante del Ayuntamiento, y, el Secretario. El secretario o el presidente, podrá actuar como Tesorero, si así lo decide el propio órgano.

Todos los miembros del Consejo Rector, con excepción del Secretario, habrán de ser miembros de la Junta de Compensación. El nombramiento de Secretario podrá así recaer en persona que no sea miembro de la misma. En este caso será nombrado otro vocal como miembro del consejo rector. Así siempre se asegura un mínimo de tres miembros con derecho a voto en el consejo

Aquellos propietarios que por sí o agrupados represente un 20 por 100 del total de las cuotas de la Junta, podrán designar por sí un vocal, no participando en la elección de los restantes miembros del Consejo Rector quienes hagan uso de este derecho.

Los cargos tendrán una duración indefinida. En caso de quedar disminuido el Consejo por cualquier causa en uno de sus miembros, el Consejo designará otro provisionalmente hasta que lo ratifique o sustituya la primera Asamblea General.

2. *Facultades.* Las facultades del Consejo Rector serán las siguientes:

1. La ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.
2. La administración económica de la misma.
3. La representación de la Junta de Compensación.
4. El nombramiento y separación del Gerente, así como la asignación de funciones y establecimiento del régimen de trabajo.
5. Encargo y formulación del Proyecto de Actuación y realización de cuanto precise su aprobación por la Asamblea.
6. Encargo y aprobación del Proyecto de Urbanización a efectos de su presentación en el Ayuntamiento si en el de Actuación solo se contenían las bases de la urbanización.
7. Ejercitar, formalizando para ello los actos o contratos que fueren necesarios, el resto de las facultades de gobierno y administración no reservadas expresamente a la Asamblea General y las que ésta expresamente delegue en su favor, entre las que no podrá incluirse la aprobación del Proyecto de Actuación, la propuesta a la Administración actuante de la modificación de Estatutos o del Planeamiento o la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras.

3. *Reuniones.* El Consejo se reunirá a petición de cualquier miembro del consejo.

Dicha convocatoria, con expresión de lugar, día y hora para su celebración, así como del orden del día de los asuntos a tratar, deberá remitirse a los miembros con una antelación mínima de cinco días.

4. *Quorums y mayorías.* El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando asistan al menos dos de sus miembros con derecho a voto, siendo obligatorio al menos la presencia del presidente o el secretario. Si no asistiere el Presidente, le sustituirá el vocal de más edad distinto del representante municipal. Si no asistiere el Secretario, previamente convocado al efecto, cumplirá sus funciones el vocal de menor edad de entre los presentes. Los vocales ausentes podrán delegar su voto, para todas o algunas de las cuestiones del orden del día, en uno de los vocales presentes, singularmente para cada reunión, y, mediante comunicación fehaciente remitida al Secretario con antelación a la celebración de la reunión y que deberá quedar unidad al acta de la misma.

5. *Cómputo de votos.* Los acuerdos se adoptan por mayoría simple de personas, siendo dirimente el voto del Presidente.

6. *Documentación de los acuerdos.* De cada sesión del Consejo se levantará el correspondiente acta, haciendo constar los asuntos tratados, de manera breve pero concisa de las intervenciones, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones si las hubiere, debiendo firmarlas el Presidente y el Secretario.

Sin perjuicio de la posibilidad de aprobar el acta de las reuniones del Consejo al final de cada una de ellas, y, antes de levantar la sesión o de remitir su aprobación a la reunión del Consejo, éste podrá también determinar que la redacción y aprobación del acta se lleve a cabo después de

celebrada la reunión por el Secretario y uno de los vocales asistentes, en el plazo que se señale, con el visto bueno del Presidente.

Las actas habrán de transcribirse en el libro correspondiente que se denominará Libro de Actas del Consejo, y del mismo se podrán expedir certificaciones por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, a requerimiento de quienes acrediten y tengan un interés legítimo, el cual se presume en todos los miembros de la Junta de Compensación.

Artículo Decimoctavo.- El Presidente.

1. *Nombramiento.* El Presidente será nombrado por la Asamblea General entre los miembros de la Junta de Compensación, no pudiendo recaer el cargo en el representante municipal.

2. *Facultades.* Serán facultades específicas del Presidente:

1. Convocar, levantar, suspender y presidir las sesiones y dirigir los debates de la Asamblea General y del Consejo Rector.

2. Ostentar la representación legal de la Junta de Compensación y de sus órganos rectores, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, previo acuerdo del Consejo Rector. El Presidente podrá otorgar a favor de procuradores de los tribunales poderes para defender en juicio a la Junta de Compensación sin necesidad de acuerdo del Consejo Rector, si la urgencia de los plazos procesales así lo requiriera.

3. Autorizar con su firma las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector y las certificaciones relativas a las mismas.

4. Cuantas otras funciones le sean delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

En caso de ausencia justificada a las sesiones de los órganos rectores, será sustituido en las funciones conforme a lo expuesto en los artículos precedentes.

Artículo Decimonoveno.- El Secretario.

1. *Nombramiento.* El Secretario será nombrado por la Asamblea General. Así nombrado, el Secretario lo será tanto del Consejo Rector como de la Asamblea General. Si el nombramiento recayere en una persona que no sea miembro de la Junta de Compensación, se procurará que sea un Abogado en ejercicio.

2. *Funciones.* Son funciones del Secretario:

1. Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, autorizándolas con su firma.

2. Expedir certificaciones de las mismas, con el visto bueno del Presidente.

3. Llevar un libro registro de socios, en el que figurarán los miembros de la Junta de Compensación, con expresión de sus cuotas, circunstancias personales, fechas de incorporación, número de votos de que dispone y cuantas otras circunstancias complementarias se estimen pertinentes para los fines de la Junta.

4. Notificar a todos los socios cuando proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, así como de los órganos urbanísticos competentes.

5. Tendrá voz, y voto (salvo que el cargo recaiga en un miembro ajeno a la Junta de Compensación) en las reuniones de la Asamblea y del Consejo Rector.

6. Conservará la documentación propia de la Junta de Compensación, y en general, llevará la gestión ordinaria de la misma.

7. Las que la Asamblea o el Consejo Rector deleguen expresamente en el

Secretario y sean compatibles con su cargo

En su ausencia actuará como Secretario el miembro más joven presente del Consejo Rector.

Artículo Vigésimo.- El Tesorero.

1. *Nombramiento.* El Tesorero podrá potestativamente ser nombrado por el Consejo Rector entre los vocales de dicho órgano incluido presidente y secretario, distintos del representante municipal.

2. *Funciones.* Serán funciones del Tesorero:

1. La guardia, custodia y llevanza, con asistencia, en su caso, de un profesional contratado al efecto (un contable) de los libros de contabilidad de la Junta de Compensación y documentos complementarios de los mismos.

2. La autorización, mancomunadamente con el Presidente, de los actos que impliquen disposición de fondos de la Junta.

Artículo Vigésimo primero.- El Gerente.

1. *Nombramiento y funciones.* A propuesta del Presidente, El Consejo Rector, cuando lo estime necesario por el volumen de trabajo de dicho órgano, designará un Gerente, o sociedad mercantil, debiendo especificarse en el acuerdo de su nombramiento las funciones que se le asignan de forma específica, así como los poderes que se le otorgan para el desarrollo de dicha función.

El nombramiento recaerá en persona física o jurídica, la cual puede pertenecer a la Junta de Compensación que ostente la formación y cualificación precisas para las funciones que le sean encomendadas.

TITULO V

Régimen económico y normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

Artículo Vigésimo segundo.- La principal fuente de financiación de la Junta de Compensación estará constituida por las aportaciones de los miembros de la misma, consistentes en:

1. Las cuotas ordinarias y extraordinarias satisfechas por los miembros. Las cuotas ordinarias y extraordinarias, serán proporcionales a la participación de cada miembro en la Junta.

2. Las aportaciones de las empresas urbanizadoras que, en su caso, pudieran incorporarse a la Junta.

3. Las subvenciones, créditos y donaciones que se obtengan, los ingresos obtenidos por la venta de sus bienes y servicios y las rentas y productos de su patrimonio.

Artículo Vigésimo tercero.- La participación de los miembros de la Junta en los derechos y obligaciones comunes, en los pagos y en el ejercicio de voto, así como la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes o beneficio económico si lo hubiere, vendrán determinados por la cuota que a cada uno corresponda.

Para fijar la cuota que corresponda a cada finca, se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie real en metros cuadrados de cada parcela con relación al total de la superficie del sector.

Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física de la finca, se

tendrá en cuenta la realidad física acreditada por técnico competente sin perjuicio de las reclamaciones que, por vía civil, procedan entre los miembros de la Junta.

Los derechos reales que pudieran afectar a alguna de las propiedades iniciales sólo participarán en la porción del miembro afectado, bien repartiéndolos entre ellos el beneficio resultante de la compensación, bien trasladando la afección real al bien objeto de adjudicación al miembro sobre cuya propiedad pesaba la carga inicial. En el supuesto de que no se declararan a la Junta las cargas o gravámenes que pesen sobre la finca, o que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión o proporcionado información errónea, deduciéndose del valor de los derechos que le correspondan lo que resulte por la redención de las cargas o gravámenes silenciados.

El valor de los demás bienes y derechos, distintos del suelo, 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 habrán de determinarse a efectos de su indemnización en la forma que se señale en el Proyecto de Actuación.

Artículo Vigésimo cuarto.- El pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias habrá de efectuarse en plazo no superior a un mes, desde que se requiera para ello al propietario por el Consejo Rector, produciendo el impago en dicho plazo las siguientes consecuencias.

1. Recargo en el importe de la cuota exigida igual al interés legal aprobado, incrementado en tres puntos, si el retraso no fuere superior a otro mes.

2. Pasado dicho plazo, con independencia de que se siga devengando el mencionado interés, se procederá al cobro por la vía de apremio municipal o por vía judicial, siendo de cuenta del miembro moroso los gastos que ocasione cualquiera de ambos procedimientos.

3. La utilización de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de Compensación, cuando con relación a cuotas anteriores haya sido necesario acudir a la vía judicial o de apremio para su cobro.

Artículo Vigésimo quinto.- La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse puntual información de las operaciones efectuadas.

TITULO VI

Recursos procedentes contra los acuerdos de los órganos de la entidad

Artículo Vigésimo sexto.- Los acuerdos de los órganos de la entidad son ejecutivos y no se suspenderá por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que ha de resolver el recurso.

Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en plazo de 15 días hábiles desde su notificación, ante la Asamblea general que deberá resolver en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá desestimada la impugnación.

Contra los acuerdos de la Asamblea General y Consejo Rector, expresos o por silencio cabe recurso de alzada ante el ayuntamiento en plazo de un mes desde su notificación o desestimación presunta por silencio.

El órgano urbanístico de control concederá trámite de audiencia a la Junta de Compensación y a solicitud de ésta o del recurrente recibirá el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

No están legitimados para la impugnación quienes hubieran votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

TITULO VII

Duración, disolución y liquidación de la entidad.

Artículo Vigésimo séptimo.- La Junta de Compensación, los miembros componentes de los órganos rectores y los restantes miembros de la Junta de Compensación responderán frente a la Administración actuante en la forma y términos que establece la normativa urbanística vigente o la que la sustituya en el futuro.

Artículo Vigésimo octavo.- Se producirá la disolución de la Junta de Compensación por las siguientes causas:

1. Por mandato judicial.
2. Por cumplimiento de los fines para los que fue creada o cambio de sistema de actuación, legalmente acordado por la Administración competente.

Disuelta la Junta por cualquier causa, tendrá lugar la liquidación de la misma que habrá de efectuarse con arreglo a las siguientes reglas:

1. El Consejo Rector procederá a la liquidación, de acuerdo con las instrucciones recibidas de la Asamblea General.
2. Los bienes, metálico o cargas que resulten de la liquidación final, habrán de repartirse entre los miembros en proporción a sus respectivas cuotas.

DISPOSICIÓN FINAL.- Los presentes Estatutos, una vez aprobados por el Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, serán de obligatorio cumplimiento para la Administración, la Junta de Compensación y sus miembros.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.- En lo no previsto en los presentes Estatutos, la Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en la vigente Ley de Urbanismo de Castilla León 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que aprueba el Reglamento de Urbanismo.

La Junta de Compensación se regirá también por la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y demás normas concordantes de Derecho Público en lo relativo a su organización, formación de la voluntad de sus órganos y relaciones con el Ayuntamiento, entidades de derecho público dependientes del mismo y Administración de la Comunidad Autónoma.

Valladolid, a 22 de julio de 2016