



ANUNCIO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE CASTILLA Y LEÓN, TABLÓN DE ANUNCIOS, PÁGINA WEB, Y SEDE ELECTRÓNICA DEL AYUNTAMIENTO DE ZARATAN.

SUMARIO

Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Zaratán por el que se aprueba definitivamente expediente de Constitución de Junta de Compensación y Aprobación de sus Estatutos y Bases de Actuación, del Sector 6.

TEXTO

Mediante Resolución de Alcaldía n.º 2021-0895 de fecha 29 de junio de 2021, se han aprobado los Estatutos de la Junta de Compensación a constituir que se detalla, lo que se publica, incluyendo como Anexo los Estatutos, a los efectos del artículo 193.1.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

El Resuelvo de la citada Resolución es la siguiente:

PRIMERO. Aprobar definitivamente los Estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación a constituir para la urbanización de la unidad de actuación, conforme al texto inicialmente aprobado, al no haber existido reclamaciones ni alegaciones alguna, y dejar sin efecto los anteriores Estatutos elaborados y publicados en el BOCYL núm. 222, de fecha 19 de noviembre de 2009; y todo ello conforme al Certificado obrante en el expediente:

Unidad de Actuación Afectada	U.A. Única del Plan Parcial Sector 6
Instrumento de Planeamiento que desarrolla	Plan Parcial S-6

SEGUNDO. Designar como representante del Ayuntamiento en el órgano rector de la Junta de Compensación a:

Nombre y Apellidos/Razón Social	NIF/CIF
JOSÉ LUIS RUBIO CORDERO. Concejal de Urbanismo	09*****1 E

TERCERO. Publicar íntegramente la presente Resolución en el *Boletín Oficial de Castilla y León*. Asimismo, se notificará individualizadamente con ese mismo contenido a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

CUARTO. Requerir la constitución de la Entidad dentro del plazo de un mes a la publicación de la Resolución en el *Boletín Oficial de Castilla y León*, y su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, que deberá de notificarse a este Ayuntamiento y al Registro de la Propiedad, haciendo constar su constitución y estatutos.

QUINTO. Comunicar a la Entidad que en el plazo máximo de seis meses desde esta fecha, deberá de presentar para su tramitación y aprobación el Proyecto de Actuación, de acuerdo con el artículo 260.1.b) «in fine».

Asimismo, la Resolución estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://zaratan.sedelectronica.es>].

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de





las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Valladolid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

ANEXO.-

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 6 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN APROBADAS POR ORDEN FYM/366/2017

SUMARIO:

Título I.- De la denominación, composición, régimen jurídico, domicilio, objeto, ámbito y duración.

Título II.- Del Órgano Urbanístico de control.

Título III.- De la incorporación a la Junta de Compensación.

Título IV.- De la constitución de la Junta de Compensación.

Título V.- De los órganos de gobierno y administración.

Capítulo 1.- De la Asamblea General.

Sección 1ª.- Naturaleza y facultades.

Sección 2ª.- Clases.

Sección 3ª.- Convocatoria y constitución.

Sección 4ª.- Adopción de acuerdos.

Capítulo 2.- Del Consejo Rector.

Sección 1ª.- Naturaleza, composición, facultades y duración.

Sección 2ª.- Convocatoria y constitución.

Sección 3ª.- Adopción de acuerdos.

Capítulo 3.- Del Presidente.

Capítulo 4.- Del Vicepresidente

Capítulo 5.- Del Secretario.

Título VI.- De los derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

Título VII.- Del régimen económico.

Título VIII.- Del régimen jurídico.

Título IX.- De la disolución y liquidación.

Disposición Adicional

Disposiciones Transitorias





TITULO I

De la denominación, composición, régimen jurídico, domicilio, objeto, ámbito y duración

Artículo 1.- Denominación

- 1) Bajo la denominación de “**Junta de Compensación del Sector 6 de Suelo Urbanizable de las Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán**”, se constituye una Entidad Urbanística colaboradora, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, desde la fecha en que aprobados estos Estatutos por el Ayuntamiento, se proceda a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- 2) La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios a quienes corresponda los terrenos y derechos de aprovechamiento urbanístico comprendidos en la Unidad delimitada por el Sector de Suelo Urbanizable número 6 de las **vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán aprobadas mediante ORDEN FYM/366/2017, de 11 de mayo**, que voluntariamente se incorporen a ella, en la forma establecida en el Título III de estos Estatutos.
- 3) Dicha Junta de Compensación se registrará por lo dispuesto en los presentes Estatutos, que son las reglas de organización y funcionamiento de la misma, sin perjuicio de lo establecido en:
 - a) El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - b) La Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL), y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), y sus modificaciones posteriores.
 - c) En todo lo no previsto y con carácter supletorio, se estará a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás disposiciones de general y pertinente aplicación.

Artículo 2.- Domicilio

- 1) El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Valladolid, en la calle Constitución nº 10, 2º derecha, CP: 47001, pudiéndose en su caso, designar otro domicilio a efectos de notificaciones.
- 2) Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar, por acuerdo expreso de la Asamblea General, que deberá ser notificado al Excmo. Ayuntamiento de Zaratán y al Registro de Urbanismo de Castilla y León para su posterior anotación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.





Artículo 3.- Objeto y fines

1 .- Es objeto primordial de la Junta de Compensación el cumplimiento de los deberes de urbanización del Sector de Suelo Urbanizable numero 6 de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán (Valladolid); cesión al Excmo. Ayuntamiento de Zaratán de los terrenos dotacionales y correspondientes al exceso de aprovechamiento real no susceptible de adquisición privada; y equidistribución entre los propietarios integrados en la misma de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento que se ejecuta.

2 .- Serán fines primordiales de la Junta de Compensación los siguientes:

a).- Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Actuación, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus beneficios y cargas, aportando los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, según el planeamiento y de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, para su adjudicación al Excmo. Ayuntamiento de Zaratán (Valladolid), en cuanto Administración actuante.

b).- Ejecución Material, previa la aprobación por parte del Ayuntamiento de Zaratán, de los Proyectos de Actuación, Reparcelación y Urbanización, que podrán presentarse conjunta o separadamente, de las obras previstas en dichos proyectos, dictados en desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán aprobadas por ORDEN FYM/366/2017, de 11 de mayo y del Plan Parcial del Sector 6 asumido por dichas Normas Urbanísticas, ejecución que podrá realizarse en cualquier forma admitida en derecho conforme a los acuerdos adoptados por la Asamblea General.

c).- Llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales previstas en la Propuesta de Estatutos de la Junta de Compensación, practicándose las mismas de conformidad a lo establecido en la normativa citada en el artículo 1 de estos Estatutos, mediante el Proyecto de Actuación, para la inscripción en el Registro de la Propiedad nº 3 de Valladolid de las parcelas resultantes.

3 .- Para el cumplimiento de tales fines la Junta de Compensación podrá:

a) Solicitar del Órgano Urbanístico de Control la expropiación forzosa en los supuestos de no incorporación de propietarios afectados a la Junta de Compensación o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la misma, siendo beneficiaria la Junta de Compensación.

b) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.

c) Constituir garantías mediante metálico, hipoteca, valores (públicos o privados, cotizados en bolsa) fianza, aval, contrato de seguro de caución (celebrado con Entidad aseguradora autorizada para operar en España) o mediante cualquier otra forma admitida en Derecho.

d) Abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y depósitos de cualquier clase, en





establecimientos de Banca, crédito o ahorro.

e) Asumir la representación, gestión y defensa de los intereses comunes de los socios de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma y del Excmo. Ayuntamiento de Zaratán así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.

f) Interesar el otorgamiento de los Beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.

Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, así como actuar con las limitaciones establecidas en el artículo 19 H) de estos Estatutos, en calidad de fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas afectadas por la actuación urbanística perteneciente a los miembros de aquella o de las parcelas resultantes adjudicadas a los mismos, sin que las incorporaciones de los propietarios a la Junta de Compensación comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 81.3 de la LUCyL y demás preceptos concordantes de la Legislación urbanística aplicable.

g) Adjudicar las parcelas, o las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias, que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los socios de la Junta.

h) Solicitar del Órgano Urbanístico de Control que requiera al Registro de la Propiedad la constancia, por nota marginal, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito de actuación, y una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación, la inscripción de las parcelas resultantes.

i) Emitir títulos representativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros corresponda en los bienes que constituyan, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.

j) Interesar del Excmo. Ayuntamiento de Zaratán, en su calidad de Administración actuante y órgano urbanístico de control, la aprobación de del Proyecto de Actuación, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y tramitación de los expedientes expropiatorios y de apremio contra los miembros morosos que, en su caso, procedan.

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

l) Acordar la liquidación, extinción, modificación o disolución de la Junta de Compensación; así como su conversión en cualquier otra Entidad Urbanística colaboradora o Sociedad Mercantil o cualquier otra forma jurídica admitida en Derecho.

m) En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según estos Estatutos, las normas legales o reglamentos vigentes y demás disposiciones aplicables.

4.- En el supuesto del apartado a) del epígrafe anterior, la expropiación forzosa se tramitará por el Órgano urbanístico de Control, siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación, la cual incorporará los terrenos expropiados a la gestión común, participando correlativamente en las adjudicaciones de parcelas resultantes, o distribuirá los derechos entre sus miembros en proporción





a sus respectivas cuotas de participación, salvo que la Asamblea general acuerde mantener su propiedad en común o enajenación, a los efectos que se estimen pertinentes. Serán de cargo de la Junta de Compensación todos los gastos de la expropiación, incluido el correspondiente justiprecio definitivo y firme.

Artículo 4.- Ámbito

El ámbito territorial de la actuación de la Junta de Compensación comprende los terrenos incluidos en la unidad de actuación única coincidente con la delimitación del Sector número 6 de Suelo Urbanizable de las Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán aprobadas mediante ORDEN FYM/366/2017, de 11 de mayo, publicada en el B.O.C.y.L. núm. 98 de fecha 25 de mayo de 2017, ámbito plenamente coincidente con la delimitación del Plan Parcial del Sector número 6 de Suelo Urbanizable Delimitado de Zaratán aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 31 de marzo de 2009, publicado en el B.O.C.y.L. con fecha 5 de junio de 2009, cuya ordenación detallada que ha sido asumida por las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán tras la anulación del acuerdo de 30 de octubre de 2007 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid por el que se aprobaban parcialmente las NUM de Zaratán, por Sentencia de 4 de abril de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

Artículo 5.- Duración

La Junta de Compensación tendrá su duración hasta que sea cumplido totalmente su objeto, salvo que se produzca su disolución o transformación en los términos establecidos en estos Estatutos; comenzando sus actuaciones y funciones desde la fecha de su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, previa aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Zaratán de la Propuesta de Estatutos de la Junta de Compensación y la constitución de la misma.

TITULO II

Del Órgano Urbanístico de Control

Artículo 6.- Órgano Urbanístico de Control

El Órgano Urbanístico de Control bajo cuya tutela actuará la Junta de Compensación, será el Excmo. Ayuntamiento de Zaratán, en cuanto Administración actuante, sin perjuicio de las competencias que legalmente le están atribuidas a la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Artículo 7.- Facultades

Corresponde al Órgano Urbanístico de Control, entre otras, las siguientes:

- a) Tramitar y aprobar definitivamente la Propuesta de Estatutos de la Junta de Compensación, sometiendo a información pública estos Estatutos con notificación a los propietarios de terrenos incluidos en el Sector 6 de las NUM de Zaratán y a los titulares de derechos que consten en el registro de la propiedad, así como en su caso a los afectados que hayan propuesto la iniciativa, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días.
- b) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación, una vez formalizada la misma en Escritura Pública, en su caso. Este acuerdo, incluyendo los estatutos aprobados, debe





publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificarse a los propietarios e interesados citados en la letra b) del art. 193 del RUCyL, así como al registro de la propiedad y al Registro de Urbanismo de Castilla y León.

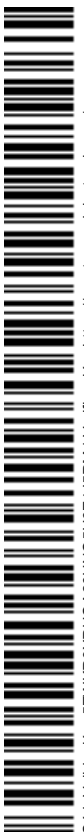
- c) Tramitar y aprobar las modificaciones de los Estatutos que se acuerden por la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- d) Tramitar y aprobar definitivamente los Proyectos de Actuación y Urbanización, así como las modificaciones, complementos y refundidos de los mismos; expidiendo certificación para la inscripción en el Registro de la Propiedad nº 3 de Valladolid de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación.
- e) Extender acta administrativa de recepción de la urbanización y de la cesión de los terrenos dotacionales.
- f) Designar un representante de la Administración municipal en el Consejo Rector de la Junta de Compensación y la Asamblea General, con independencia de los que, en su caso, procedan si el Excmo. Ayuntamiento fuese propietario de terrenos en el ámbito de la unidad de actuación.
- g) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa de los titulares de bienes y derechos en los supuestos del artículo 3.3.a) de estos Estatutos.
- h) Seguir la vía de apremio administrativo en los supuestos del artículo 50 de estos Estatutos.
- i) Resolver los recursos que se formulen contra los acuerdos de los órganos de Gobierno y administración de la Junta de Compensación en los supuestos del artículo 55 de estos Estatutos.
- j) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
- k) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- l) Cuantas facultades le estén atribuidas por estos Estatutos o resulten de la Normativa legal vigente.

TITULO III

De la incorporación a la Junta de Compensación

Artículo 8.- Composición y socios de la Junta de Compensación

1.- De conformidad a lo indicado en el artículo 1.2 de estos Estatutos la Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarios de terrenos comprendidos en la delimitación del Sector 6 de las Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán, a que se refiere el artículo 4, que voluntariamente se incorporen en ella y de las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial, teniendo todos ellos la condición de miembros de la Junta de Compensación.





Por lo que respecta a la incorporación, el Excmo. Ayuntamiento de Zaratán con independencia de la asignación de un representante del mismo como órgano de control que es, se integrará en la Junta como un propietario más en la proporción que le corresponda, a todos los efectos, excepto el de participar en los gastos de urbanización correspondientes a la adjudicación del 15% del aprovechamiento medio.

2.- Publicada la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la Unidad quedarán vinculados a la actuación, y sus propietarios obligados a constituir la Junta de Compensación, mediante el otorgamiento de Escritura Pública; convirtiéndose así en Socios de la Junta.

3.- Una vez publicado la aprobación de los Estatutos en el Boletín Oficial de Castilla y León, el plazo para el otorgamiento de la Escritura de Constitución de la Junta será de un mes desde dicha publicación sin perjuicio de que deba notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido por los arts. 81.d de la LUCyL y 261 del RUCyL.

4.- A partir de la publicación del acuerdo de aprobación de sus estatutos, los propietarios que no deseen formar parte de la Junta de Compensación podrán, solicitar del Ayuntamiento la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la obligación de integrarse en la misma. Asimismo el Ayuntamiento, a instancia de la Junta, debe expropiar los bienes y derechos de los propietarios que incumplan su obligación de integrarse en la misma. El Ayuntamiento debe iniciar el expediente de expropiación antes de seis meses desde la solicitud, pudiendo tramitarse mientras tanto el Proyecto de Actuación. Aprobado definitivamente el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, las parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a las fincas expropiadas deben inscribirse a favor de la Junta de Compensación, en concepto de beneficiaria de la expropiación, de conformidad a lo establecido en el artículo 261 del RUCyL.

5.- Los cotitulares de una finca o derecho designarán, a un sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a ésta de cuantas obligaciones dimanen de tal condición, y en el caso de que en el plazo de un mes a partir del requerimiento formulado por el Presidente del Consejo Rector no designaren tal representante, lo nombrará el Ayuntamiento, a propuesta de la Asamblea General.

6.- En el supuesto de que alguna de las fincas pertenezca a menores de edad, o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de aquellos.

7.- Tanto los propietarios como las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la entidad, y en su caso el Ayuntamiento, deben ser representados por una persona física.

8.- Si la titularidad de una finca o fincas perteneciera a una herencia yacente sin aceptar, se tendrá por propietarios a los herederos del causante que aporten auto judicial o acta de notoriedad, según corresponda por el grado de parentesco, que les declare como tal, sin perjuicio de la adjudicación de las fincas de resultado conforme a lo establecido en el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

9.- En el caso de transmisiones y enajenaciones de terrenos y aprovechamientos comprendidos dentro del ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación, el nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que hubieran sido adoptados por la Junta de Compensación o sus órganos de gobierno, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la





transmisión conforme al art. 194 del RUCyL.

Artículo 9.- Clases de miembros

Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, teniendo todos ellos, una vez incorporados a aquella, los mismos derechos y obligaciones, a tenor de lo dispuesto en el art. 192.3.b. del RUCyL.

Artículo 10.- Miembros fundadores

Será el propietario o propietarios de las fincas incluidas en el ámbito de ejecución, que se relacionan en documento que se une a estos Estatutos como Anexo, que ha tomado la iniciativa de promover el Sistema de Actuación, y al que corresponde más del 50 % del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación.

Artículo 11.- Miembros adheridos

1.- Serán miembros adheridos los propietarios que no hubiesen promovido inicialmente la actuación y soliciten la incorporación a la Junta de Compensación debiendo incorporarse a la misma con idénticos derechos y en análogas condiciones que los miembros fundadores, dentro del plazo de 15 días desde la notificación individual del acuerdo de aprobación de los presentes Estatutos.

2.- A estos efectos, los promotores de la actuación notificarán por medio fehaciente a los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación el día, hora y Notaría en que tendrá lugar la firma de la escritura de constitución de la Junta de Compensación para que comparezcan en el día fijado a otorgar la citada escritura.

En caso de no acudir al otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación el día fijado, podrán suscribir una escritura de adhesión a la Junta de Compensación antes de que transcurra el plazo de 1 mes a que se hace referencia en el apartado 1 de este artículo.

3- Transcurrido el plazo máximo conferido para incorporarse a la Junta de Compensación sólo será posible la adhesión posterior de propietarios de fincas incluidas en el ámbito, si no entorpecen el desarrollo del proceso y lo aprueba la Junta, en virtud de lo dispuesto en estos Estatutos. La adhesión deberá formalizarse en escritura pública, en la que el interesado expresará su voluntad de integrarse en la Junta y aceptará sus Estatutos. Deberá notificar la adhesión a la Junta de Compensación, dándole traslado de copia autorizada de la correspondiente escritura.

4.- Todos los miembros de la Junta habrán de entregar en el momento de su incorporación los títulos acreditativos de su derecho sobre los terrenos, así como declarar la situación jurídica, cargas y gravámenes que afecten a los mismos, designando igualmente un domicilio a efecto de notificaciones y en su caso podrán facilitar una dirección de correo electrónico para cursar las notificaciones electrónicas; todas las comunicaciones efectuadas al domicilio y a la dirección electrónica designados surtirán plenos efectos en cuanto se acredite la correcta remisión de lo que haya de comunicarse aunque no conste su recepción por el destinatario de la comunicación remitida.

5.- Los propietarios que no deseen integrarse en la Junta pueden, a partir de la publicación del acuerdo de aprobación de sus Estatutos, solicitar del Ayuntamiento la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la obligación de integrarse en la misma. Asimismo, la Junta deberá instar la expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que incumplan su obligación de integrarse en la misma. En ambos casos, el





Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación antes de seis meses desde la solicitud, pudiendo tramitarse mientras tanto el Proyecto de Actuación de conformidad con lo dispuesto en el art. 81 de la LUCyL.

Artículo 12.- Empresas urbanizadoras

1.- Con antelación a la constitución de la Junta de Compensación podrá incorporarse con los propietarios promotores empresas urbanizadoras, las cuales habrán de participar con los propietarios en la gestión del ámbito de actuación de la Junta de Compensación.

2.- Si la incorporación tuviese lugar una vez constituida la Junta de Compensación, la Empresa Urbanizadora deberá solicitar la incorporación mediante un escrito a la Junta de Compensación en el que se haga constar expresamente su propósito de integrarse en la misma y la aceptación del contenido de la Propuesta de Estatutos de la Junta de Compensación aprobado definitivamente por el Órgano Urbanístico de Control, quedando condicionada a la aceptación de la Asamblea General.

3.- Asimismo, deberá especificar la cantidad que ha de aportar para participar en la gestión urbanística, a efectos de su integración en la Junta de Compensación y señalar la cuota porcentual de participación de esta.

4.- El acuerdo de la Asamblea General aprobatorio de la incorporación a la Junta de Compensación será notificado a la empresa urbanizadora y al Órgano Urbanístico de Control y, en el supuesto de que el acuerdo fuera denegatorio de la solicitud de incorporación, deberá ser notificado únicamente a la empresa urbanizadora.

5.- Dicha empresa urbanizadora, estará representada por una sola persona, que habrá de designar ante la Junta, una vez que se haya adoptado el acuerdo de incorporación a la misma, en el plazo de ocho días, pudiendo también proponerlo con anterioridad en las solicitudes de incorporación. En otro caso lo designará la Junta, de entre los componentes del Consejo de Administración de la Empresa de que se trate.

TITULO IV

De la constitución de la Junta de Compensación

Artículo 13.- Acto de constitución

Una vez publicada la aprobación de los Estatutos en el Boletín en el Boletín Oficial de Castilla y León, el plazo para el otorgamiento de la Escritura de Constitución de la Junta será de un mes desde dicha publicación, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 81.1.d de la LUCyL y 8 de estos Estatutos.

Artículo 14.- Convocatoria

1.- Los propietarios que hayan promovido la actuación convocarán, dentro del plazo máximo indicado a todos los titulares de terrenos incluidos en el ámbito para la constitución de la Junta.

2.- La convocatoria se efectuará mediante carta certificada, burofax, correo electrónico o cualquier otro medio que acredite su recepción por el interesado, con una antelación mínima de 4 días naturales antes de la fecha prevista y señalando en ella además la fecha, hora y Notario designado para la suscripción de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación.





3.- Los miembros que no concurran al otorgamiento de la escritura de constitución podrán consentir su incorporación en la Junta de Compensación dentro del plazo de un mes desde el otorgamiento de la escritura de constitución mediante escritura de adhesión, y sino comparecen se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación.

Artículo 15.- Escritura de constitución

- 1 .- La Escritura de constitución deberá contener los siguientes extremos: 1º. Acuerdo de constitución.
2º. Relación de sus miembros.
3º. Relación de las fincas de las que sean titulares.
4º. Composición del órgano de gobierno.
5º. Estatutos de la entidad.

- 2 .- La entidad queda constituida y adquiere personalidad jurídica con la publicación del acuerdo de constitución en el Boletín Oficial de Castilla y León y su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.

- 3 .- Tanto la publicación oficial como la inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León pueden ser instadas por el Ayuntamiento o por la propia entidad. En el citado Registro debe quedar depositada copia del acuerdo de constitución, incluidos los estatutos. La inscripción debe notificarse al Ayuntamiento y al Registro de la Propiedad.

- 4 .- 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 con posterioridad a la citada inscripción.

Artículo 16.- Constitución de la Junta de Compensación y Registro de la Propiedad

- 1 .- Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

- 2 .- Los bienes y derechos propiedad de quienes no se incorporen a la Junta de Compensación serán expropiados, atribuyéndose a ésta el carácter de beneficiaria de la expropiación y esta misma regla se aplicará respecto de los propietarios que tengan derechos a formar parte de la Junta de Compensación y no acepten el sistema de compensación.

- 3 .- La afección de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad; que se efectuará bien a requerimiento de la Junta de Compensación o del Órgano Urbanístico de Control, conforme a lo dispuesto en la normativa registral y urbanística aplicable.

- 4 .- Practicada la nota, en caso de transmisiones o enajenaciones de terrenos o aprovechamientos, el nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que hubieran





sido adoptados por la Junta de Compensación; quedando el nuevo propietario automáticamente incorporado como Socio a la Junta, desde el momento de la fecha de la escritura de adquisición.

TITULO V

De los órganos de gobierno y administración

Artículo 17.- Órganos de gobierno y administración

1 .- Los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán:

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

2 .- Potestativamente, y por acuerdo de la Asamblea General podrán designarse también un Vicepresidente y un Gerente.

3 .- El Presidente, el Vicepresidente en su caso y el Secretario lo serán también de la Asamblea General y del Consejo Rector.

4 .- Los cargos de Presidente, Vicepresidente si existiera, tienen carácter gratuito.

5 .- El cargo de Secretario será remunerado, en la forma y condiciones que acuerde la Asamblea General, al igual que el de Gerente que podrá ser ejercido por la misma persona que ejerza de Secretario.

6 .- La Asamblea General podrá contratar los servicios de profesionales independientes y asignarles funciones específicas en la Junta de Compensación.

7 .- Considerado el reducido número de socios de la Junta de Compensación, las funciones propias del Consejo Rector serán asumidas por la Asamblea General, salvo acuerdo en contrario. Siendo el cargo y funciones de Vicepresidente serán asumidas por el Presidente.

CAPITULO I

De la Asamblea General

Sección 1ª.- Naturaleza y facultades

Artículo 18.- Naturaleza

La Asamblea General es el órgano de gobierno supremo de la Junta de Compensación, y





estará compuesta por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia; quedando obligados todos los miembros al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes.

Artículo 19.- Facultades

Será competencia de la Asamblea General:

- a) Aprobar la memoria y cuentas de cada ejercicio económico.
- b) Aprobar el presupuesto ordinario anual y los presupuestos extraordinarios que, en su caso, se estimen necesarios, así como las transferencias de partidas de ambos.
- c) Designar los componentes del Consejo Rector, con determinación de los cargos respectivos.
- d) Aprobar las modificaciones de los Estatutos, sin perjuicio de su tramitación y aprobación posterior por el Órgano Urbanístico de Control.
- e) Redactar y aprobar el Proyecto de Actuación y elevarlo al Órgano Urbanístico de Control para su tramitación y aprobación definitiva.
- f) Acordar la imposición de derramas extraordinarias para atender gastos no previstos en el presupuesto ordinario anual o cubrir el déficit de éste.
- g) Disponer el cese de uno o varios de los componentes del Consejo Rector, así como nombrar a quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación reglamentaria.
- h) Autorizar la formalización de los actos enumerados en el artículo 30.2 j) de estos Estatutos, así como actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación, comprendidos en el ámbito de actuación, para atender al cumplimiento de las obligaciones de aquellos, requiriéndose en este caso la notificación al miembro de la Junta de Compensación, propietarios de los bienes y derechos cuya enajenación haya sido acordada, con quince días de antelación al otorgamiento de la escritura pública correspondiente.
- i) Determinar el procedimiento para la contratación de la obra de urbanización del ámbito de actuación de la Junta de Compensación.
- j) Acordar la constitución de las garantías que se exijan por los Órganos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- k) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- l) Resolver sobre la incorporación de una Empresa/s Urbanizadora/s.





- m) Aprobar las cuentas de liquidación definitiva.
- n) Solicitar del Órgano Urbanístico de Control la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el título IX de estos Estatutos, o bien su transformación o conversión en cualquier otra Entidad Urbanística Colaboradora o Sociedad Mercantil o cualquier otra forma societaria admitida en Derecho.
- o) Acordar la delegación de facultades propias de la Asamblea General en el Consejo Rector, así como rescatar o revocar las delegadas, bien expresamente o por estos Estatutos.
- p) Asumir las funciones propias del Consejo Rector según lo previsto en el art. 17.7 de estos Estatutos.
- q) Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector por estos Estatutos o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

Sección 2ª.- De las distintas sesiones de la Asamblea General

Artículo 20.- Clases de Asamblea General

Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Artículo 21.- Asamblea General Ordinaria

1. .- La Asamblea General Ordinaria se reunirá se reunirá dos veces al año.
2. .- Dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural, celebrará sesión para censurar la gestión de la Junta de Compensación y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior.
3. .- En el segundo semestre de cada año se convocará para aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, y designar en su caso, a los componentes del Consejo Rector.
4. .- En las reuniones de la Asamblea General ordinaria no podrán adoptarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el Orden del día.
5. .- En caso de urgencia, y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 26.4 de estos Estatutos, podrá la Asamblea General ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el Orden del día.

Artículo 22.- Asamblea General Extraordinaria

- 1 .- Toda reunión de la Asamblea general que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.





2 .- La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes o cuando lo soliciten de dicho Consejo miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos el 35% del total de las cuotas definidas en el artículo 42 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

3 .- En las reuniones de la Asamblea General extraordinaria solamente podrán adoptarse acuerdos sobre las materias que figuren en el Orden del día.

Artículo 23.- Derecho de asistencia

1 .- Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas o sus apoderados, o quienes les representen mediante delegación expresa y única para cada Asamblea y los representantes o apoderados de las personas jurídicas en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos estatutos, así como los representantes mediante representación expresa y única para cada la Asamblea.

2 .- La acreditación de las facultades de representación se hará mediante entrega al Secretario de la Asamblea General de los documentos a los que se refiere el punto anterior, salvo que dicha representación resulte de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación y el representante manifieste su vigencia.

3 .- También podrán asistir, con voz pero sin derecho a voto, aquella/s persona/s profesional/es o con acreditada experiencia en los asuntos que se vayan a tratar, invitadas por el Presidente del Consejo Rector.

Sección 3ª.- Convocatoria y constitución

Artículo 24.- Convocatoria

1 .- Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán acordadas por el Presidente del Consejo Rector y convocadas mediante carta certificada, correo electrónico –o cualquier otro medio de comunicación que permita dejar constancia de la notificación- remitida a los miembros de la Junta de Compensación con ocho días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, reputándose válida la notificación siempre que se dirija al domicilio o dirección electrónica a que se refiere el artículo 45.1 d) de estos Estatutos.

2 .- La celebración de Asamblea General extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación, en la forma dispuesta por el artículo 22.2 de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro del mes siguiente a la solicitud formulada, y la reunión deberá tener lugar entre los treinta y los sesenta días siguientes a dicho acuerdo. En caso de no producirse la convocatoria y celebración de la Asamblea General Extraordinaria en los plazos señalados anteriormente, se considerará como un acuerdo presuntamente desestimatorio del Consejo rector a los efectos del artículo 55 de estos Estatutos.

3 .- La convocatoria señalará lugar, fecha y hora de reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General. 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 .- La Convocatoria de la Asamblea General ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio de la Junta de Compensación estarán a disposición de los miembros de ésta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio precedente y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, documentación que igualmente podrá ser remitida junto con la convocatoria.

5 .- La asistencia a las reuniones podrá realizarse además de presencialmente, a través medios telemáticos y por videoconferencia, habilitándose por parte del Secretario el recurso oportuno para la utilización de dichos medios.

Artículo 25.- Constitución

1 .- La Asamblea General ordinaria y extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por si o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen al menos, el cincuenta por ciento del total de las cuotas definidas en el artículo 42 de estos Estatutos.

2.- Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el coeficiente porcentual presente o representado.

3 .-Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria, pudiendo adoptar cualquier decisión relacionada con el objeto de la Junta de Compensación.

Sección 4ª.- Adopción de acuerdos

Artículo 26.- Adopción de acuerdos

1.- El presidente del Consejo Rector presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo, si procediere, actuando como secretario el que lo fuera del Consejo Rector.

2.- En caso de ausencia del presidente o del secretario del Consejo Rector se designarán por la Asamblea General quienes hayan de ejercer accidentalmente tales funciones.

3.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas; ello sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 siguiente. En caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

4.- Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, en el supuesto del artículo 21.5 anterior, podrá declararse de urgencia el conocimiento y resolución sobre asuntos no incluidos en el Orden del día de la Asamblea General ordinaria, mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados, que representen la mayoría simple de las cuotas de participación definidas en el artículo 42 siguiente.





5.- Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.

Artículo 27.- Actas y certificaciones

1.- De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario de la misma en la que se harán constar los acuerdos y el resultado de las votaciones celebradas. Las actas serán redactadas por el secretario con el visto bueno del presidente y serán cerradas al término de la reunión o en el plazo de los treinta días siguientes.

2.- Dichas actas habrán de transcribirse en el libro de actas correspondiente, debidamente diligenciado, o con medios informáticos constatables y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea.

3.- A solicitud 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.

CAPITULO 2 Del Consejo Rector

Sección 1ª.- Naturaleza, composición, facultades y duración

Artículo 28.- Naturaleza

El Consejo Rector es el órgano de gobierno y administración permanente de la Junta de Compensación, sujeto a la superior competencia y control de la Asamblea General, al que corresponden todas las facultades que no estén expresamente reservadas a la Asamblea.

Artículo 29 .- Composición

1 .- El Consejo Rector estará compuesto por el Presidente, Vicepresidente, dos vocales, siendo por Ley uno de los vocales, el Representante del Órgano Urbanístico de Control, y un Secretario.

2 .- Los miembros electivos del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General, con indicación expresa de los respectivos cargos. Para ser miembro del Consejo Rector, es necesario ostentar la condición de miembro de la Junta de Compensación, a excepción del Secretario.

El cargo de Secretario será propuesto por el Presidente y para el desempeño de dicho cargo, no será necesario ser propietario de terrenos incluidos en el sector. Podrá ejercer su cargo mediante representante y su cargo será retribuido.

3 .- El representante del Órgano Urbanístico de Control será designado por el Excmo. Ayuntamiento de Zaratán en el mismo acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación. Dicha designación supondrá automáticamente, desde dicho momento, la aceptación del cargo.





4 .- El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, u otros motivos justificados, o dimisión, de sus componentes.

5 .-De conformidad a lo señalado en el artículo 15 de estos Estatutos, la designación en la escritura de constitución de la Junta de Compensación de las personas que han de ocupar los cargos del Consejo Rector tendrá plenos efectos desde el otorgamiento de dicha escritura, y tales designaciones tendrán vigencia hasta la fecha en que se celebre dentro de la misma anualidad la Asamblea General Ordinaria prevista en el artículo 21.3 de estos estatutos, en la que se procederá a la ratificación o nueva designación de cargos del Consejo Rector.

6 .- El consejo podrá delegar todas o algunas de sus facultades en uno o varios consejeros. También podrá apoderar a persona o personas integradas en la Junta o ajenas a ella.

7 .- Las personas jurídicas miembros del Consejo Rector deberán nombrar una persona física como representante.

Artículo 30.- Facultades

1 .- Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados a ésta y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19 o) de estos estatutos.

2 .- Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las leyes y los estatutos.
- b) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, ordinarias y extraordinarias, y ejecutar los acuerdos adoptados por la misma.
- c) Administrar los fondos y recursos económicos de la Junta de Compensación, formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
- d) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como de los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente
- e) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos, contratos y convenio civiles, mercantiles y administrativos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado j) siguiente, así como acordar la formulación de demandas, recursos ordinarios, especiales y extraordinarios ante cualquier jurisdicción y, en general, desarrollar todas las facultades previstas en las leyes procesales, incluso allanarse, desistir y transigir, así como acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores, quedando facultado el presidente del Consejo Rector o el miembro del mismo en quien éste delegue para formalizar los documentos pertinentes.
- f) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sea su causa jurídica o su naturaleza.
- g) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito,





ingresando o retirando fondos de ellos y, en general, realizar cuantas operaciones bancarias sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación; ello en la forma que acuerde expresamente el Consejo Rector.

- h) Acordar la constitución de las garantías que se exijan por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación, quedando facultado el presidente del Consejo Rector, o el miembro del mismo en quien éste delegue, para formalizar los documentos pertinentes.
- i) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas y particulares.
- j) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, y cancelación de los mismos, relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, o a los miembros de la misma en el supuesto del artículo 19 h) de estos estatutos, con sujeción a lo dispuesto en la normativa legal y a lo previsto en el planeamiento urbanístico.
- k) Proponer a la Asamblea General la determinación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o incorporaciones o a consecuencia de operaciones resultantes del Proyecto de Actuación.
- l) Fijar las cantidades a que se refiere el artículo 45.1 e) de estos Estatutos para atender a los gastos comunes y de urbanización, así como la forma y plazos en que han de satisfacerse y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les corresponda.
- m) Acordar la solicitud de la expropiación forzosa de terrenos y/o aprovechamientos, en los supuestos que legalmente corresponda y también en aquellos previstos por los Estatutos.
- n) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.
- o) Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los socios dicho cambio.
- p) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen a favor de la Junta de Compensación y de los propietarios de terrenos incorporados a la misma.
- q) Cuantas facultades resulten de la legislación urbanística, de los presentes Estatutos y de los acuerdos de la Asamblea General

Artículo 31.- Duración

1 .- El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a la reelección indefinida, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

2 .- La designación del representante del Órgano Urbanístico de control tendrá carácter indefinido, pudiendo ser revocada en cualquier momento por el Excmo. Ayuntamiento de Zaratán,





procediéndose simultáneamente a la designación del nuevo representante.

3 .- En caso de fallecimiento, renuncia, incapacidad o destitución de uno o más componentes del Consejo Rector, en la misma sesión en que se decida el cese habrá de acordarse el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación estatutaria del cargo.

Sección 2ª.- Convocatoria y constitución

Artículo 32.- Convocatoria

1 .- El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación a iniciativa del presidente o a petición de dos de sus miembros.

2 .- La Convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el secretario con un mínimo de cuatro días de antelación.

3 .- La asistencia a las reuniones podrá realizarse además de presencialmente, a través medios telemáticos y por videoconferencia, habilitándose por parte del Secretario el recurso oportuno para la utilización de dichos medios.

Artículo 33.- Constitución

1 .- El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presente o representados, al menos dos de sus miembros.

2 .- Si estando presente o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector acordaren celebrar sesión del mismo, podrá llevarse a cabo ésta sin previa convocatoria.

Sección 3ª.- Adopción de acuerdos

Artículo 34.- Adopción de acuerdos

1 .- Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría simple de votos, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.

2 .- Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, y previa declaración de urgencia acordada por la mayoría de los miembros que integran el Consejo Rector según lo dispuesto en el artículo 29.1, podrán adoptarse acuerdos sobre otras materias que sean competencia del Consejo Rector.

Artículo 35.- Actas y certificaciones





1 .- De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el secretario en el que se hará constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, procediéndose por el presidente y el secretario actuante a su redacción y aprobación en la misma reunión o en el plazo de los treinta días siguientes.

2 .- Las actas habrán de transcribirse en el libro de actas correspondiente, debidamente diligenciado, o con medios informáticos constatables y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea.

3 .- A solicitud 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.

CAPITULO 3 **Del Presidente**

Artículo 36.- Nombramiento y duración del cargo

El presidente del Consejo Rector se designará por acuerdo de la Asamblea General en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones. Su nombramiento tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Artículo 37.- Funciones

1 .- Serán funciones del presidente:

a) Convocar, fijar el orden del día, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector y dirigir las deliberaciones de estos órganos colegiados y dirimir los empates con voto de calidad, pudiendo ser sustituido en caso de ausencia, enfermedad, fallecimiento, por el Vicepresidente o por otro de los socios asistentes a la Asamblea General que designe la mayoría de los miembros presentes. Si bien, con carácter interino y para el caso de ausencia de Presidente y Vicepresidente, asumirá la posición y funciones el Secretario del Consejo Rector.

b) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.

c) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno y administración, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, así como revocarlos, limitarlos o modificarlos.

d) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

e) Abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación, cuentas corrientes y de ahorro, en toda clase de Bancos, Cajas o Instituciones de Crédito; disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago, firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago letras de cambio; y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca y crédito exigidas por la actividad de la Junta de compensación.

f) Ejecutar cuantas acciones o actos de administración y gestión sean necesarios para el





desarrollo urbanístico del Sector 6 de Normas Urbanísticas Municipales de Zarátan y el cumplimiento de los fines de la Junta de Compensación.

g) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, así como velar por el cumplimiento de los Estatutos.

h) Realizar toda clase de negocios jurídicos y formular escritos de cualquier naturaleza ante los organismos, entidades, y autoridades de la Administración Pública, así como respecto a los particulares, sin perjuicio de las competencias de la Asamblea General y del Consejo Rector y en especial ejercer las facultades previstas en el artículo 19 j) y en los apartados e), h) y o) del epígrafe 2 del artículo 30 de estos Estatutos.

i) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

j) En caso de ausencia o enfermedad será sustituido, por el Vicepresidente y para si este no estuviere por el que actúe como secretario.

2 .- El presidente del Consejo Rector lo será también de la Asamblea General de la Junta de Compensación.

CAPITULO 4 **Del Vicepresidente**

Artículo 38.- Nombramiento y Funciones

Podrá nombrarse un Vicepresidente, con los mismos requisitos y duración establecidos para el Presidente, que sustituirá a este último en los casos bien de ausencia, enfermedad, o incapacidad; o bien en los casos de delegación expresa. Tendrá, cuando actúe en dicha sustitución, las mismas facultades del Presidente excepto aquellas que por disposición legal, estatutaria o reglamentaria sean indelegables.

En caso de muerte o renuncia del Presidente, el Vicepresidente asumirá el cargo de Presidente en funciones hasta que sea nombrado un nuevo Presidente por la Asamblea General.

CAPITULO 5 **Del Secretario**

Artículo 39.- Nombramiento y duración del cargo

El Secretario del Consejo Rector será designado por el presidente del Consejo rector y su nombramiento tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

El Secretario del Consejo Rector lo será también de la Asamblea General y su nombramiento podrá recaer en persona que no sea miembro de la Asamblea General.





Artículo 40.- Funciones

1 .- Serán funciones del Secretario:

a) Someter al presidente del Consejo Rector la relación de asuntos que hayan de figurar en los órdenes del día de las sesiones de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.

b) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, pudiendo ser sustituido en caso de ausencia, enfermedad, u otro motivo justificado, de conformidad a lo previsto en los art. 26.2 y 29.4 de estos estatutos.

c) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, en las que especificará necesariamente los asistentes, el orden del día de la reunión, las circunstancias del lugar y tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de las deliberaciones, así como el contenido de los acuerdos adoptados.

Dicho acta deberá transcribirle, una vez aprobado en los libros de actas diligenciados al efecto que podrán llevarse por medios electrónicos constatables, y notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General, así como los acuerdos del Consejo Rector relativos a la materias enumeradas en los apartados e), j), k), m), n) y o) del artículo 30.2 de estos estatutos, debiendo practicarse la notificación en el plazo de los treinta días siguientes a la aprobación de la acta correspondiente.

d) Expedir certificaciones del contenido de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta, con el visto bueno del presidente.

En las certificaciones de acuerdos adoptados emitidas con anterioridad a la aprobación del acta, se hará constar expresamente tal circunstancia.

e) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los miembros de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y cuantas circunstancias se estimen pertinentes.

f) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.

g) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

2 .- El Secretario del Consejo Rector lo será también de la Asamblea General y de la Junta de Compensación.

3 .- El cargo de Secretario podrá recaer en persona que no sea miembro de la Asamblea General y será remunerado, fijando el Consejo Rector la cuantía de dicha remuneración.

Artículo 41.- Sustitución

El cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por persona que designe al efecto, y en caso de urgencia, el presidente podrá encomendar sus funciones a cualesquiera de los socios de la Junta de Compensación, dando cuenta con posterioridad al Consejo rector en la primera reunión que se celebre.





TITULO VI

De los derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación

Artículo 42.- Cuotas sociales de participación

1 .- La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones previstos en estos Estatutos, así como la determinación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística que han de ser adjudicadas a cada uno de aquellos en el Proyecto de Actuación, individualmente o en régimen de copropiedad, o las compensaciones en metálico pertinentes, vendrán definidas por el porcentaje que a cada uno corresponda en relación con el total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

2 .- Para fijar las respectivas cuotas y sus modificaciones se atenderá a la proporción de los aprovechamientos aportados a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, con sujeción a lo establecido en la Legislación Urbanística aplicable.

3 .- En la escritura de constitución de la Junta de Compensación se fijarán las cuotas de participación en proporción a la superficie de cada propietario, conforme a las mediciones efectuadas mediante levantamiento topográfico que obren en poder de los fundadores. Estos coeficientes de participación servirán de base para el cómputo de mayorías para la adopción de acuerdos, establecimiento de derramas y liquidación de ingresos y gastos.

4 .- Los coeficientes de participación podrán ser modificados en base a nuevos levantamientos topográficos que se practiquen, tomando como base la superficie que se desprenda de los mismos. A partir de su aprobación por la Asamblea General, cuyo acuerdo deberá ser adoptado por mayoría simple de cuotas de participación comprobada, se considerarán los nuevos coeficientes a los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior. En la próxima Asamblea General en la que se deban aprobar las cuentas anuales se procederá a regularizar la liquidación de ingresos y gastos conforme las nuevas cuotas.

5 .- La modificación de los coeficientes no se considera modificación de estos estatutos, estando sujeta únicamente a su aprobación por la Asamblea General por mayoría simple.

6 .- Las cuotas resultantes de la determinación de los aprovechamientos definirán el voto porcentual, y proporcional, de cada uno de los socios de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidas en estos Estatutos.

7 .- En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras y en función de las cuotas establecidas por la Asamblea General en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la Empresa Urbanizadora incorporada.

8 .- Para los supuestos de discrepancias en la titularidad de los derechos, pérdidas de tracto sucesivo, doble inmatriculación, titularidad desconocida o controvertida, etc... se estará a lo dispuesto en el RD 1093/1997 de 4 de julio, sobre inscripción en el registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; así como la legislación estatal y autonómica al efecto. No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el mismo momento de fijación de las cuotas de participación de los socios, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier forma fehaciente.





9.- Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real o gravamen, el propietario afectado será quien tenga la cualidad de socio, resolviéndose la compatibilidad o incompatibilidad de dichas cargas y gravámenes, conforme a la legislación urbanística o normativa aplicable en cada momento. En el supuesto de que no declarase ninguna carga o de 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 deduciéndose del valor de las parcelas que le correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

10.- El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por la actuación de la Junta de Compensación que no permanezcan en la titularidad privativa de sus respectivos propietarios no influirá en la participación de los socios y se determinará, a efectos de la indemnización subsiguiente, por convenio de los interesados y, en su defecto, por aplicación de lo dispuesto en la Legislación aplicable en la materia.

Artículo 43.- Terrenos con gravamen real

En el caso de que alguna de las fincas afectadas pertenezca en propiedad a una persona y cualquier derecho real limitativo a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que, en su caso, constituya el contenido del mismo.

En el supuesto de estar constituido un usufructo sobre alguna finca, la condición de miembro la Junta de Compensación la ostentará el nudo propietario pero, salvo notificación expresa en sentido contrario, se entenderá representado por el usufructuario.

Artículo 44.- Derechos de los socios

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Ejercer las facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su propiedad y las respectivas cuotas de participación que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, en el planeamiento urbanístico, en estos Estatutos y en virtud de los acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación dentro de la esfera de sus competencias respectivas.
- b) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas.
- c) Participar como elector y candidato, en su caso, en la designación de los miembros electivos del Consejo Rector.
- d) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición con las limitaciones del artículo 45.2 de estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación a partir de la fecha de la transmisión.
- e) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en el Proyecto de Actuación o percibir las compensaciones en metálico procedentes.





f) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el Título VIII de estos Estatutos.

g) Ser informados en todo momento de la actividad de la Junta de Compensación en el cumplimiento de su objeto estatutario.

h) Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de aquella que le correspondiere.

i) Presentar proposiciones y sugerencias.

j) Solicitar de la Asamblea General la adopción del acuerdo de cancelación de las afecciones económicas de la parcela o parcelas adjudicadas en el Proyecto de Actuación, una vez cumplidas sus obligaciones económicas.

k) Los demás derechos que les correspondan de acuerdo con lo dispuesto en los presentes estatutos y en las disposiciones legales vigentes.

Artículo 45.- Obligaciones

1 .- Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

a) Observar las prescripciones y determinaciones del planeamiento y normativa urbanística vigente.

b) Entregar a la Junta de Compensación, con carácter previo al otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación o de las de adhesión, los documentos acreditativos de su titularidad, así como certificación registral de dominio y cargas, e identificación de la referencia catastral de las fincas que se describen en los títulos que aporta.

c) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos y acciones legales a que hubiere lugar.

d) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio en España y cualquier modificación a efecto de notificaciones, el cual, así como sus modificaciones ulteriores, se harán constar en un libro-registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta de Compensación, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija. Pudiéndose igualmente facilitar una dirección de correo electrónico al que asimismo se entenderán correctamente practicadas las notificaciones.

e) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada miembro en función de la cuota de participación que le hubiere sido atribuida debiendo abonar las cantidades que les correspondan para satisfacer el importe de las obras de urbanización del ámbito del Sector 6 de Suelo Urbanizable de las Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán (Valladolid), así como los gastos previos a la urbanización, tales como honorarios por la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, levantamientos topográficos, gastos de gestión ordinaria anual (jurídica y fiscal) y demás gastos de la actuación, así





como los costes de conservación de las obras hasta la recepción de las mismas por el Órgano Urbanístico de Control.

f) Regularizar, en su caso, la situación dominical y registral de los terrenos de su propiedad afectados por la actuación urbanística dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.

g) Notificar a la Junta de Compensación las transmisiones, o actos de gravamen, de los terrenos de su propiedad.

h) Otorgar, en su caso, los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas de espacios libres, viales, zonas verdes públicas, equipamientos, etc... resultantes de la ejecución del Planeamiento Urbanístico.

i) Designar, en los supuestos de copropiedad y mediante documento autorizado notarialmente, la persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstos en estos estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos verificando dicha designación en caso de no existir acuerdo entre los intereses el Órgano Urbanístico de Control a favor necesariamente de uno de los copropietarios.

j) Consentir la ocupación de los terrenos de su propiedad por exigencias de la ejecución del planeamiento urbanístico, especialmente para la ejecución de las obras de urbanización, depósitos de materiales e instalaciones complementarias.

2 .- La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los bienes y derechos afectados, por lo que la transmisión Inter. vivos o mortis causa de la propiedad de aquellos comporta la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, a cuyo efecto en el supuesto de que alguno de los miembro tuviese el propósito de proceder a la enajenación parcial de los bienes y derechos de su propiedad afectados por la actuación urbanística, o de la cuota de participación que en la Junta de Compensación le hubiese sido atribuida el transmitente deberá notificarlo con quince días de antelación al presidente del Consejo Rector, indicando los datos personales del nuevo titular. En la escritura pública correspondiente se hará mención de la afección de los bienes y derechos, de la cuota de participación correspondiente y de la subrogación real.

3 .- Los miembros de la Junta de Compensación responderán con todos sus bienes, presentes y futuros, del cumplimiento de las obligaciones dimanantes de su pertenencia a la misma.

4 .- Trascurridos los plazos fijados para el cumplimiento de las obligaciones que estatutariamente corresponden a los socios, el incumplimiento reiterado de alguna de estas obligaciones, tras ser notificado expresamente de ello por la Junta de Compensación, habilitará a esta para solicitar del Excmo. Ayuntamiento de Zaratán la expropiación forzosa de los bienes y derechos de referido socio, siendo beneficiaria de la misma la Junta de Compensación.

Artículo 46.- Representación

Los derechos y obligaciones de los socios podrán ser ejercidos personalmente o por medio de representantes, con arreglo a lo previsto en el art. 8.8 de estos Estatutos.

TITULO VII

Del régimen económico





Artículo 47.- Patrimonio

El Patrimonio de la Junta de Compensación está integrado por los bienes y derechos que, por cualquier título, se adquieran por la misma.

Las fincas expropiadas constituyen el Patrimonio Común inmobiliario de la Junta. Las parcelas resultantes serán asignadas a la Junta quien podrá disponer libremente de las mismas para tender a los costes de urbanización. De existir superávit en el momento de su disolución se distribuirán como todo el patrimonio activo, si le hubiere, en la forma prevista en los presentes Estatutos.

En la enajenación de dichas parcelas resultantes ya urbanizadas, se reconoce el derecho de tanteo a favor de los miembros de la Junta a tenor de las determinaciones del Código Civil, y de ser varios los interesados se prorrateará en función de los derechos que ostenta cada uno en la Junta de Compensación. Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de sesenta días contados a partir de la recepción de la notificación practicada en forma fehaciente.

Artículo 48.- Ingresos de la Junta de Compensación

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones iniciales de los socios de la Junta de Compensación.
- b) Las Cantidades satisfechas por los socios, con carácter ordinario y extraordinario.
- c) Las subvenciones, créditos y donaciones que se obtengan.
- d) El producto de la enajenación o arrendamiento de sus bienes o derechos.
- e) Las rentas y productos de su patrimonio.
- f) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.
- g) Los abonos hechos por terceros en virtud de cualesquiera causas.

Artículo 49.- Gastos de la Junta de Compensación

Serán gastos de la Junta de Compensación:

- a) Gestión y promoción de la actuación urbanística.
- b) Financiación y ejecución de las obras que resulten de los Proyecto de urbanización y de las que acuerden los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
- c) Indemnizaciones, en los supuestos que fuesen necesarias y así vengan establecidas en el Proyecto de Actuación, correspondientes al valor de los edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico, hayan de deruirse.
- d) Abono de honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento





y gestión, así como de asesoramiento de la actuación urbanística, gasto de administración y personal al servicio de la Junta de Compensación.

- e) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.
- f) Funcionamiento de los órganos de gobierno y administración y de los servicios de la Junta de Compensación.
- g) Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Artículo 50.- Pago de las aportaciones de los socios

1 .- El Consejo Rector, al señalar las cantidades que deban satisfacer los miembros de la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas. La cuantía de tales aportaciones económicas será proporcional a las cuotas de participación asignadas a los miembros.

2 .- Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará en la cuenta bancaria designada al efecto y en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la recepción del requerimiento de pago. Transcurrido dicho plazo, la deuda del socio moroso devengará un interés igual al legal del dinero más tres puntos, de la cantidad o fracción no satisfecha, hasta su total pago.

3 .- Si a pesar de lo anterior, y transcurridos el plazos indicados en el epígrafe anterior sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada, el Consejo Rector procederá contra el miembro moroso, bien por vía civil iniciando el correspondiente procedimiento judicial, o bien instando del Órgano Urbanístico de control la aplicación de la expropiación o el cobro por la vía de apremio administrativo, 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 fines. En ambos casos la cantidad adeudada y además del incremento señalado en el apartado anterior, devengará un recargo del diez por ciento de la cantidad o fracción no abonada.

4 .- También podrán el Consejo Rector elevar propuesta a la Asamblea General para que se proceda a la venta de bienes y derechos del deudor en uso de la facultad fiduciaria de disposición indicada en el artículo 19 h) de estos estatutos.

5 .- La Junta de compensación podrá exigir a los socios el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

6 .- El pago de las compensaciones económicas resultantes del Proyecto de Actuación a los miembros de la Junta de Compensación acreedores de las mismas se realizará simultáneamente al abono de las aportaciones económicas periódicas, a cuyo efecto, en las derramas que se pongan al cobro, se indicarán por separado las cantidades correspondientes a los gastos por ejecución del planeamiento urbanístico y a compensaciones en metálico. Estas compensaciones, para el caso de que existan, se aplicarán cuando el Consejo Rector lo estime conveniente.

7 .- Existiendo acuerdo entre la Junta de Compensación y el/los propietario/s, el pago de todo o parte de los gastos (incluidas las aportaciones ordinarias y extraordinarias) podrá realizarse cediendo éstos a aquella gratuitamente y libre de cargas, terrenos o aprovechamientos en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe quedará determinado en el propio acuerdo, en virtud de lo establecido en el art. 68.3 de la LUCyL.





8 .- Terminado el plazo de pago voluntario y hasta la efectividad de cuota, si no se hubiese efectuado el pago de la deuda en el momento de inicio de la Asamblea, el propietario moroso quedará en suspenso del derecho de voto, a no ser que se hubiese efectuado la consignación judicial o notarial de la suma adeudada. El pago de la deuda por parte del socio moroso con posterioridad a la celebración de la Asamblea en la que tuvo suspendido el voto no supondrá la rehabilitación de su derecho.

Artículo 51.- Actuación

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

TITULO VIII

Del régimen jurídico

Artículo 52.- Aprobación, vigencia y modificaciones de los Estatutos

1 .- Los Estatutos de la Junta de Compensación, una vez aprobado por el Órgano Urbanístico de control, tendrán carácter obligatorio para los miembros de la Junta de Compensación y para la Administración, en los términos previstos en la Legislación Urbanística vigente.

2 .- Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 26 de estos estatutos, requerirá la aprobación ulterior del Órgano Urbanístico de control para surtir plenos efectos, sin perjuicio de su remisión para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

La modificación de cuotas no se considera modificación estatutaria.

Artículo 53.- Registro de la Propiedad

1 .- La Junta de Compensación interesará del Órgano Urbanístico de control que requiera a la Señor Registrador de la Propiedad nº 3 de Valladolid la práctica de los asientos de afección registral de las fincas comprendidas en el ámbito de la actuación urbanística.

2 .- Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación, se solicitará la inscripción de las parcelas resultantes de la actuación urbanística.

Artículo 54.- Ejecutividad de actos y acuerdos

Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos desde su válida adopción, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los órganos urbanísticos; ello sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes.

Artículo 55.- Recursos





1 .- Los actos y acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General dentro del plazo de un mes, y se contará a partir del día siguiente a la notificación de aquellos, podrá interponerse mediante la presentación del escrito correspondiente en el domicilio de la Junta de Compensación, debiendo resolver la Asamblea General en término de tres meses a partir de la presentación del recurso.

2 .- En el supuesto de no adoptarse acuerdo por la Asamblea General en el plazo indicado, quedará expedita la vía del recurso de alzada ante el Órgano Urbanístico de control, cuyo recurso habrá de presentarse en el plazo de un mes, a contar del vencimiento del plazo señalado a la Asamblea General para resolver el recurso, o desde su desestimación expresa.

3 .- Los acuerdos de la Asamblea General podrán ser recurridos en alzada ante el Órgano Urbanístico de control, cuyo recurso habrá de presentarse en el plazo de un mes. El plazo comenzará a contarse desde su adopción, respecto de los miembros presentes en la reunión, y desde su notificación en el domicilio que conste en la Junta de Compensación, respecto de los miembros ausentes, todo ello de conformidad con lo dispuesto por la Ley de 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4 .- No podrán ser recurridos los acuerdos de la Asamblea General por los miembros de la Junta de Compensación que, por si o por representación, hubieren votado a favor de los mismos, bien personalmente, bien a través de representante habilitado al efecto.

5 .- El Órgano Urbanístico de control concederá trámite de audiencia a la Junta de Compensación, y a solicitud de esta o del recurrente, recibirá el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

6 .- La interposición del recurso de alzada no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos de la Asamblea General, salvo que Órgano Urbanístico de control lo acordase, debiendo establecer en tal supuesto la garantía a prestar por el recurrente.

7 .- De conformidad con lo establecido en el Artículo 1.3 de estos Estatutos, se aplicará a estos efectos la Ley de 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 56.- Responsabilidad de la Junta de Compensación

1 .- La Junta de Compensación será directamente responsable, frente al ante el Órgano Urbanístico de control (Excmo. Ayuntamiento de Zaratán), de la urbanización completa del Sector de Suelo Urbanizable numero 6 de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán aprobadas mediante ORDEN FYM/366/2017, de 11 de mayo.

2 .- La responsabilidad de dicha obligación de urbanizar será exigible tanto en lo que afecte a las características internas de la obra ejecutada como a los plazos en los que ésta deba terminarse y ser recibida por el Ayuntamiento de Zaratán.

Artículo 57.- Interdictos de retener y recobrar la posesión

1 .- Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a decisiones de la misma, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de





disposición sobre las fincas de meritados socios.

2 .- 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 planeamiento urbanístico que se ejecute.

Artículo 58.- Responsabilidades y sanciones

1 .- El incumplimiento por los socios de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley o por los Estatutos, cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará al Excmo. Ayuntamiento de Zaratán para, a requerimiento del Consejo Rector, expropiar los terrenos en beneficio de la Junta de compensación.

2 .- La Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma, como consecuencia de las responsabilidades en que se hubiere podido incurrir, a aquellos de sus miembros que directamente hubieran intervenido en la comisión de la infracción, o hubieran percibido el beneficio derivado de la misma. Para hacer efectiva la repercusión de las multas podrá solicitarse del Excmo. Ayuntamiento de Zaratán, la exacción en vía de apremio administrativo.

3 .- Cuando algún miembro de una entidad incumpla sus obligaciones económicas, el órgano de gobierno de la misma puede instar al Ayuntamiento para que exija el pago de las cantidades adeudadas mediante el procedimiento administrativo de apremio, y en su caso para que expropie los derechos del deudor en beneficio de la entidad.

Artículo 59.- Interpretación e integración de los Estatutos

La interpretación e integración de los presentes Estatutos corresponde a los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.

TITULO IX

De la disolución y liquidación

Artículo 60.- Causas de disolución

1.- La Junta de Compensación se disolverá por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Por cumplimiento del objeto y fines enunciados en el artículo 3 de estos Estatutos.
- b) Por acuerdo de la Asamblea General, adoptado con el voto favorable de los socios que representen como mínimo el 51% de las cuotas de la Junta de Compensación.
- c) Por mandato judicial
- d) Por prescripción legal.
- e) Por transformación o conversión en cualquier otra Entidad Urbanística colaboradora, Sociedad Mercantil o cualquier otra forma societaria admitida en derecho.

2.- La disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General y aprobación por parte del Excmo. Ayuntamiento de Zaratán y el cumplimiento de lo dispuesto al





efecto, en la Normativa Urbanística.

3.- Se efectuará una vez se haya formalizado por el Órgano Urbanístico de Control las actas de recepción definitiva de las obras e instalaciones y se hayan cumplido las demás obligaciones de la Junta de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 68 bis de la LUCyL.

5.- Una vez acreditada la concurrencia de tales requisitos, el Órgano Urbanístico de Control adoptará acuerdo favorable para la disolución de la Junta de Compensación.

6.- El Consejo Rector estará facultado, con las prescripciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Artículo 61.- Liquidación

Acordada válidamente por la Asamblea General de disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación del Órgano Urbanístico de Control, el Consejo Rector procederá a su liquidación con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

Artículo 62.- Destino del patrimonio común

Aprobada la disolución de la Junta de Compensación el patrimonio común (en terrenos, derecho o en metálico) si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a las cuotas de participación en las mismas, procediéndose a cancelar las anotaciones registrales que correspondan.

Disposición Adicional

En lo no previsto por los presentes Estatutos se aplicará la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y demás disposiciones de general y pertinente aplicación.

Disposiciones Transitorias

Primera.- Hasta que en la escritura de constitución de la Junta de Compensación se proceda al nombramiento de los miembros del Consejo Rector, los propietarios de los terrenos y aprovechamientos incluidos en el Sector 6 de Suelo de las Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán aprobadas mediante ORDEN FYM/366/2017, de 11 de mayo, a los que corresponda la legitimación legal para la iniciativa del desarrollo del sistema de actuación (cincuenta por ciento de los aprovechamientos) ejercerán las funciones pertinentes para el desarrollo de la promoción urbanística.

Segunda.- La primera Asamblea constituyente aprobará y ratificará cuantas gestiones se hayan realizado y gastos se hayan efectuado con anterioridad por los propietarios indicados en la Disposición Transitoria Primera de estos Estatutos; entre otras, las gestiones y gastos relativos a la elaboración y redacción del Planeamiento de desarrollo, redacción de Estatutos, trabajos preliminares, levantamientos topográficos, labores de asesoría jurídica, gastos derivados de la tramitación administrativa y demás gastos originados para el cumplimiento de los deberes de urbanización. Distribuyéndose el pago de dichos gastos anticipados entre todos los propietarios en proporción a su





cuota de participación.

Zaratán a 29 de junio de 2021,
EL ALCALDE,
Fdº.- Roberto Migallón González



Cód. Validación: 5ZWKR9XRHQA28HNQ5H6Z4J6RM | Verificación: <https://zaratan.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 34 de 34