

# PROPUESTA DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN EL ROSAL

## INDICE

### CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Personalidad Jurídica.
- Artículo 2. Objeto y fines.
- Artículo 3. Capacidad.
- Artículo 4. Órgano urbanístico bajo cuyo control actúa.
- Artículo 5. Unidad de Actuación.
- Artículo 6. Duración.
- Artículo 7. Domicilio.

### CAPITULO 2: MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

- Artículo 8. Miembros de la Junta de compensación.
- Artículo 9. Incorporación de titulares de bienes y derechos y de empresas urbanizadoras.
- Artículo 10. Derechos.
- Artículo 11. Obligaciones.
- Artículo 12. Transmisiones.

### CAPITULO 3: ORGANOS DE LA ENTIDAD

- Artículo 13. Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
- Artículo 14. Asamblea General.
- Artículo 15. Reuniones.
- Artículo 16. Atribuciones.
- Artículo 17. Consejo Rector.
- Artículo 18. Presidente.
- Artículo 19. Secretario.
- Artículo 20. El Tesorero.
- Artículo 21. Medios personales.

### CAPITULO 4: FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

- Artículo 22. Convocatoria de sesiones.
- Artículo 23. Quórum de constitución.
- Artículo 24. Cómputo de votos de la Asamblea General.
- Artículo 25. Adopción de los acuerdos de la Asamblea General.
- Artículo 26. Acuerdos y votación del Consejo Rector.
- Artículo 27. Asistencia de personal especializado.
- Artículo 28. Cotitularidad.
- Artículo 29. Actas.



Firma 1 de 1
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación | 9a538ee597ab4d66984bcdfe1bc9d17b001

Url de validación | <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## CAPITULO 5: REGIMEN ECONÓMICO

- Artículo 30. Medios económicos.
- Artículo 31. Recaudación.
- Artículo 32. Enajenación de terrenos.
- Artículo 33. Contabilidad.

## CAPITULO 6: REGIMEN JURIDICO

- Artículo 34. Ejecutividad.
- Artículo 35. Recursos.
- Artículo 36. Suspensión.

## CAPITULO 7: DISOLUCIÓN

- Artículo 37. Disolución.
- Artículo 38. Liquidación.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL

## DISPOSICIÓN FINAL

Firma 1 de 1
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez



4 | Página

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación | 9a538ee597ab4d66984bcdfe1bc9d17b001

Url de validación | <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

### ARTÍCULO 1. PERSONALIDAD JURÍDICA.

La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica con la publicación del acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento en el BOCYL y su inscripción en el Registro de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, conforme a lo previsto en el artículo 193.1,f) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL). **Actuará bajo la denominación de Junta de compensación El Rosal.**

### ARTÍCULO 2. OBJETO Y FINES.

1. La Junta de Compensación tendrá por objeto la gestión urbanística de la actuación integrada en el denominado suelo urbano no consolidado PERI 5.
2. A tales efectos, podrá encargar la redacción de proyectos de actuación, de reparcelación y de urbanización, ejecutar las obras, contratarlas, constituir sociedades mercantiles para dicha finalidad, y cuantas actividades sean precisas a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora, para la defensa de los intereses comunes de la entidad y de sus miembros ante la Administración y los Tribunales, y para el cumplimiento de los objetivos previstos en la legislación urbanística.

### ARTÍCULO 3. CAPACIDAD.

1. La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística y en los presentes Estatutos.
2. La Entidad podrá adquirir, poseer, enajenar y gravar bienes de su patrimonio, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando en este caso como entidad beneficiaria de la expropiación.
3. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas de sus miembros sin más limitaciones que las establecidas en los presentes estatutos.

### ARTÍCULO 4. ÓRGANO URBANÍSTICO BAJO CONTROL ACTÚA.

1. La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Palencia, el cual controlará y fiscalizará su gestión dentro del ámbito de sus competencias.
2. En el ejercicio de esta función de control de la actuación de la Entidad, corresponden al Ayuntamiento, con carácter meramente indicativo y no limitativo, las siguientes actuaciones:
  1. Tramitar y aprobar los Estatutos en la forma prevista en la normativa de aplicación.
  2. Utilizar la vía de apremio para el cobro de cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
  3. Tramitar y aprobar el Proyecto de Actuación, y en caso de ser independientes de aquel, el Proyecto de Reparcelación y el de Urbanización, así como en su caso las modificaciones o complemento de los mismos
  4. Designar un representante en la Junta de Compensación.



SECRETARÍA GENERAL

5 | Página



5. El ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, en los casos previstos en la normativa de aplicación.
6. Resolver, cuando proceda, los recursos contra los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
7. Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
8. Tutelar la Junta de Compensación y, en general, cuantas otras atribuciones le correspondan o se le atribuyan por el ordenamiento urbanístico.

## **ARTÍCULO 5. UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

El Plan Especial de Reforma Interior PERI 5 aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Ayuntamiento de Palencia el 21 de septiembre de 2023, (BOCyL 208 de 30 de octubre de 2023) establece una única unidad de actuación, que comprende la totalidad del sector.

Conforme a lo previsto en el artículo 237.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), las unidades de actuación pueden modificarse justificadamente en el Proyecto de Actuación.

## **ARTÍCULO 6. DURACIÓN.**

Desde que la Entidad adquiere personalidad jurídica en el momento de su inscripción en el Registro de Urbanismo de la Junta de Castilla y León y publicación en el BOCyL; y finaliza cuando se produzca su disolución conforme a lo previsto en la normativa vigente.

## **ARTÍCULO 7. DOMICILIO.**

1. El Domicilio Social de la Junta de Compensación se ubica en la calle Mayor Principal Nº136 - 5A de Palencia.
2. El traslado del domicilio a otro lugar, dentro de la localidad, requerirá acuerdo de la Asamblea general, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.

## **CAPITULO II: MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

### **ARTÍCULO 8. MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.**

1. Formarán parte de la Junta de Compensación:

- 1 Los propietarios de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación, que han tomado la iniciativa del sistema, y que representan más del 50 por 100 del aprovechamiento lucrativo total de la propia Unidad de Actuación.
2. Los demás propietarios de fincas incluidas en la Unidad de Actuación, en las condiciones previstas en el artículo 192.3,b), 1<sup>a</sup> del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).
3. El Ayuntamiento de Palencia figurará en la Junta de Compensación, además de en su condición de Administración Urbanística actuante, como miembro propietario.



SECRETARÍA GENERAL

6 | Página



2. Los propietarios en el plazo de diez días antes de la fecha de su incorporación a la Junta deberán entregar los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, y nombre y domicilio de los titulares de los derechos reales o de arrendamiento.
3. Cada uno de los miembros tendrá una cuota de participación en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, que será fijada en proporción a la superficie de las fincas afectadas y aportadas.
4. Los propietarios afectados por la actuación urbanística que se adhieran con posterioridad a su constitución se incorporarán a la entidad urbanística con los mismos derechos y obligaciones, y en análogas condiciones, a las reconocidas a los miembros fundadores.
5. La representación de cada uno de los propietarios incorporados a la entidad, sea persona física o jurídica, e incluso el propio Ayuntamiento, recaerá necesariamente, en una persona física por propiedad.

## **ARTÍCULO 9. INCORPORACIÓN DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS Y EMPRESAS URBANIZADORAS.**

1. Una vez constituida la Junta de Compensación pueden incorporarse a la misma otros titulares de bienes o derechos sobre alguna de las parcelas de la unidad de actuación, así como empresas urbanizadoras que no tendrán la consideración de miembros.
2. La incorporación de titulares de bienes y derechos sobre alguna de las parcelas de la unidad de actuación, a quienes se notificará la existencia de la Junta de Compensación en el plazo de un mes a contar desde la declaración de la propiedad sobre la que recaigan las cargas o gravámenes, de conformidad con lo previsto en el artículo 9.2 de los presentes Estatutos, deberá formalizarse por los interesados en escrito dirigido a la Junta de Compensación, al que se acompañarán los documentos acreditativos de la titularidad del bien o derecho.

Teniéndose por incorporados a la misma, una vez cotejado su derecho, con los mismos derechos de información, asistencia -con voz pero sin voto- a la Junta General, y de formulación de recursos, que se reconocen a los miembros propietarios.

## **ARTÍCULO 10. DERECHOS.**

1. Los miembros tendrán los siguientes derechos:

1. Participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea General, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.
2. Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad, y ser elegibles.
3. Presentar proposiciones y sugerencias.
4. Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.
5. Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.



SECRETARÍA GENERAL

7 | Página



6. Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones normativas aplicables.
  2. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar, en documento fechado, a una sola persona, con amplias facultades para el ejercicio de las de miembro de la Junta de compensación, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones derivan de su condición.
- Si no designasen representantes en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará, a petición de ésta, el Ayuntamiento como ente tutelar.
- El representante designado será sustituido, en caso de vacante, por el cotitular de mayor edad.
3. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en la Junta de Compensación por quienes ostenten su representación legal.

## ARTÍCULO 11. OBLIGACIONES.

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

1. Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación y del planeamiento urbanístico, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por ésta.
2. Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.
3. Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.
4. Comunicar a la Junta, con un mes de antelación, su propósito de transmitir terrenos o su participación en ellos.
5. Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
6. Comunicar al Secretario de la Junta su domicilio o lugar a efecto de notificaciones, y los cambios en el mismo.
7. Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones normativas aplicables, guardando siempre la debida proporción entre la obligación y la cuota de participación.



SECRETARÍA GENERAL

8 | Página



2. El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario o propietarios, incluido el impago de las aportaciones, legitima a la Junta para promover la expropiación, conforme a la vigente normativa urbanística.
  3. En el supuesto de impago de las aportaciones de los miembros, en periodo voluntario, la Junta de Compensación solicitará al Ayuntamiento para que acuda a la vía de apremio al objeto de hacer efectivas dichas deudas.
- Sin perjuicio de lo anterior, el impago por algún miembro de dos aportaciones ordinarias o una extraordinaria supondrá la privación de su derecho de voto tanto en la Asamblea General, como en su caso, en el Consejo Rector mientras perdure el impago.
4. Si dicha deuda, o deudas acumuladas, que deberán haber sido fehacientemente notificadas y certificado por el Secretario el incumplimiento de pago en periodo voluntario, superan el 35% de los costes de urbanización estimados a cargo del propietario sobre su cuota de participación, la Junta de Compensación podrá pedir al Ayuntamiento la expropiación de las fincas de su propiedad.
  5. Los propietarios adheridos a la Junta de Compensación que no comunicaren, en tiempo y forma, la transmisión de su participación, continuarán siendo responsables ante la Junta de Compensación de la obligación de pago de los costes de urbanización imputables a esa propiedad.
  6. La Junta de Compensación podrá tramitar la solicitud formal de expropiación respecto de los propietarios afectos a la Unidad de Actuación que no se hayan adherido a la Junta de Compensación, ni conste su deseo de expropiación, debiendo el Ayuntamiento iniciar el oportuno expediente antes de seis meses desde la presentación de la solicitud.

## ARTÍCULO 12. TRANSMISIONES.

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

1. El transmitente notificará de manera fehaciente a la Junta, en el mes anterior a la formalización de la Escritura Pública, las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a efectos de su necesaria constancia. Debiendo aportar en los diez días hábiles siguientes a referida firma, copia de la Escritura, quedando desde esa fecha incorporado formalmente el adquirente a la Junta de Compensación.
2. El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión. Entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

## CAPITULO III: ORGANOS DE LA ENTIDAD

### ARTÍCULO 13. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

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



SECRETARÍA GENERAL

9 | Página



1. La Asamblea o Junta General, órgano de gobierno de la entidad.
  2. El Consejo Rector, cuya constitución será facultativa de la Asamblea General
  3. El Presidente.
  4. El Secretario.
  5. El Tesorero.
2. Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 24.2, podrá designarse un Gerente, con las facultades que expresamente se determinen.

#### **ARTÍCULO 14. ASAMBLEA GENERAL.**

1. Estará constituida por todos los miembros y un representante del Ayuntamiento -designado por éste-, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.
2. Todos los miembros, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedarán sujetos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que legalmente procedan.

#### **ARTÍCULO 15. REUNIONES.**

1. La Asamblea General celebrará una reunión ordinaria al año dentro del primer trimestre, y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente o el Consejo Rector, o lo soliciten por escrito miembros que representen, al menos, el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada, dentro de los diez días siguientes a la solicitud, sin que entre la convocatoria y la celebración de la reunión puedan transcurrir más de quince días. Si no lo hiciere, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento para que la reunión sea convocada por éste.
2. En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el Presidente, el Consejo Rector o los miembros que ostenten el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación, y que figurarán expresamente en el Orden del Día que se elabore, se tratará especialmente, en la primera reunión, de la aprobación de la memoria, las cuentas, el balance del ejercicio anterior, del presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente, y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo. Si no se aprueba el presupuesto, quedará prorrogado el del ejercicio anterior.
3. Las reuniones se celebrarán en el domicilio social, salvo que el Presidente determine, en la convocatoria, la celebración en otro lugar sito en la ciudad de Palencia

#### **ARTÍCULO 16. ATRIBUCIONES.**

Corresponden a la Asamblea o Junta General, sin perjuicio de su delegación en el Consejo Rector, las facultades siguientes:

1. Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.
2. Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad urbanística, excepto del representante municipal, cuya competencia corresponde exclusivamente al Ayuntamiento.



14/02/2025  
SECRETARÍA GENERAL

10 | Página



3. Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los miembros, conforme al Proyecto de Actuación, y, en su caso de Reparcelación, y sin perjuicio de la aprobación por la administración urbanística competente.
4. Asumir el Proyecto de Actuación, y, en su caso de Reparcelación o Urbanización, que se elabore, para su remisión y aprobación por el Ayuntamiento.
5. Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la comunicación al Ayuntamiento para su aprobación.
6. Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
7. Contratación de las obras de urbanización.
8. Incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades confines de urbanización o complementarios de la misma.
9. Aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas y el balance.
10. Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
11. Enajenación de solares expropiados a favor de la Junta de Compensación.
12. Propuesta de disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
13. Designar el Gerente en caso de que así se considerase necesario por la Asamblea, así como el equipo técnico que debe redactar los Proyectos e instrumentos de gestión del planeamiento.
14. Cualesquiera otros asuntos que afecten de forma relevante a la vida de la Entidad.

#### **ARTÍCULO 17. CONSEJO RECTOR.**

1. El Consejo Rector, caso de que la Asamblea General estimare oportuna su constitución, estará formado por el Presidente, que será el de la entidad; el Secretario, que será también el de la entidad; y tres vocales, uno de ellos el representante de la Administración de tutela, y los otros dos, designados por la Asamblea General, uno en representación de los propietarios mayoritarios y otro de los minoritarios.
2. Los miembros vocales del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General por mayoría simple de la totalidad de las cuotas de participación presentes, formando parte como vocal de pleno derecho de este órgano el representante municipal en la entidad.
3. A excepción del vocal de designación municipal, que podrá ser persona ajena a la Junta de Compensación, los demás vocales habrán de ostentar la cualidad de miembros.
4. El Consejo Rector tendrá las atribuciones siguientes:
  1. Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las Leyes y a estos Estatutos.
  2. Realizar actos de gestión y representación que no sean competencia de la Asamblea General, así como todas las funciones que le encomiende la propia Asamblea General
  3. Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General que sean de su competencia.
  4. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.



5. Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.
  6. Encomendar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
  7. Las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad delegadas por la Asamblea General.
5. Al tener carácter facultativo, en el supuesto de no constituirse el Consejo Rector, todas las funciones enumeradas anteriormente las detentará la Asamblea General. No obstante, para cualquier actuación económica derivada de las precedentes atribuciones, y que supongan un gravamen para la entidad, se exigirá autorización expresa de la Asamblea General, o su ratificación.
6. Los cargos del Consejo Rector tendrán una duración indefinida, salvo revocación expresa.
  7. La Asamblea podrá relevar de sus funciones, con el quórum del artículo 24.2, a todos o alguno de los vocales elegidos, a excepción del representante municipal, con simultánea designación de los sustitutos.
  8. El presidente del Consejo Rector tendrá las siguientes atribuciones:
    1. Dirigir los debates dando y retirando la palabra.
    2. Dirimir los empates con su voto de calidad.

#### **ARTÍCULO 18. PRESIDENTE.**

1. La presidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración corresponderá al miembro de la Asamblea General que designe la propia Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, con la duración establecida en el artículo 17.6 de los presentes Estatutos.
2. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:
  1. Acordar la convocatoria de las sesiones ordinarias y extraordinarias y la fijación del orden del día, teniendo en cuenta, en su caso, las peticiones de los demás miembros formuladas con la suficiente antelación y la determinación del lugar de celebración.
  2. Presidir las sesiones, moderar el desarrollo de los debates y suspenderlos por causas justificadas.
  3. Dirimir con su voto los empates, a efectos de adoptar acuerdos.
  4. Asegurar el cumplimiento de las leyes.
  5. Autorizar, con su visto bueno, las actas y certificaciones de los acuerdos de la Asamblea General, y del Consejo Rector si se constituye, y de cuantos documentos lo requieran.
  6. Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
  7. Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cuales fueran las actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.



SECRETARÍA GENERAL

12 | Página



8. Interponer todo tipo de reclamaciones o recursos, tanto en vía administrativa como ante cualquier jurisdicción.
9. Ejercer cuantas otras funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o Consejo Rector.
10. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el miembro del Consejo Rector que represente la mayoría

#### **ARTÍCULO 19. SECRETARIO.**

1. Actuará de Secretario de la Asamblea y del Consejo Rector la persona que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las de las sucesivas renovaciones, no siendo necesario que sea un miembro de la Junta. Asistirá con voz y sin voto a las reuniones de los órganos colegiados, salvo que sea miembro de la Junta, en cuyo caso sí tendrá voz y voto.
2. El Secretario levantará con su firma acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como del Consejo Rector si se constituyese, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados; comunicar la convocatoria de sesiones por orden de su Presidente, así como las citaciones a los miembros de la Junta; recibirá los actos de comunicación de los miembros con el órgano y, por tanto, las notificaciones, peticiones de datos, rectificaciones o cualquiera otra clase de escritos de los que deba tener conocimiento; preparará el despacho de los asuntos, levantar las actas de las sesiones de los órganos colegiados y expedir certificaciones de las consultas, dictámenes y acuerdos aprobados con el visto bueno del presidente y cuantas otras funciones sean inherentes a su condición de Secretario.
3. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro de mayor edad de la Asamblea.

#### **ARTÍCULO 20. EL TESORERO.**

1. Actuará de Tesorero de la Asamblea y del Consejo Rector la persona que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las de las sucesivas renovaciones, no siendo necesario que sea un miembro de la Junta. Asistirá con voz y sin voto a las reuniones de los órganos colegiados, salvo que sea miembro de la Junta, en cuyo caso sí tendrá voz y voto.
2. Serán funciones del Tesorero realizar los pagos y cobros que correspondan a los fondos de la Junta, así como la custodia de éstos; rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad; y cumplir todas las demás obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones normativas o acuerdos de la Junta General.
3. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el Tesorero será sustituido por el miembro de mayor edad de la Asamblea en función del orden de relación de sustituciones establecido en los artículos precedentes.

#### **ARTÍCULO 21. MEDIOS PERSONALES.**

1. La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus miembros, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.



14/02/2025  
SECRETARÍA GENERAL

13 | Página



2. No obstante, podrá efectuarse la contratación del personal que se considere necesario, que será retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General.

## CAPITULO IV FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

### ARTÍCULO 22. CONVOCATORIA DE SESIONES.

1. Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Presidente, pudiendo ser convocadas por Secretario por orden de aquél.

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la sesión, y expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos aquellos acuerdos adoptados sobre otras materias no incluidas en el orden del día, excepto en el supuesto previsto en el artículo 23.3 de los presentes Estatutos.

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

3. La convocatoria de la Asamblea General se hará con cinco días hábiles de antelación a la fecha en que haya de celebrarse la reunión, o de cuatro días hábiles cuando se trate del Consejo Rector.

### ARTÍCULO 23. QUÓRUM DE CONSTITUCIÓN.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, presentes o representados (con representación por escrito y para cada reunión), miembros que representen, por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria, que se celebrará al menos quince minutos después de la primera, la Asamblea quedará válidamente constituida cualquiera que sea el número de cuotas de participación representadas, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes estatutariamente los sustituyan.

2. El Consejo Rector quedará válidamente constituido en primera convocatoria, siempre que el número de miembros asistentes fuere superior a la mitad de los que la componen, y en segunda convocatoria, media hora después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes estatutariamente los sustituyan.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.



SECRETARÍA GENERAL

14 | Página



## ARTÍCULO 24. ADOPCIÓN DE LOS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA GENERAL.

1. QUÓRUM ORDINARIO: Los acuerdos de la Asamblea se adoptaran por mayoría simple del total de las cuotas de participación presentes según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en el apartado siguiente.

2. QUÓRUM ESPECIAL: La adopción de los acuerdos que versen sobre modificación de los Estatutos, aprobación de los Proyectos de Actuación, y caso de no presentarse dentro de él, de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, fijación de aportaciones extraordinarias, enajenación de solares propios, contratación de créditos, propuesta de modificación de los planes y de los Proyectos de Actuación y Urbanización, adjudicación de las obras de urbanización, incorporación de empresas urbanizadoras, o el acuerdo de disolución cuando sean cumplidos íntegramente sus fines y obligaciones como entidad, requerirán el voto favorable de miembros que representen, al menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de las cuotas de participación totales.

## ARTÍCULO 25. CÓMPUTO DE VOTOS DE LA ASAMBLEA GENERAL.

1. Se hará por las cuotas de participación que corresponda a cada uno de los miembros.
2. A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la entidad en virtud de su adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios miembros en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de dicha expropiación

## ARTÍCULO 26. ACUERDOS Y VOTACIÓN DEL CONSEJO RECTOR.

Los acuerdos de este órgano social serán adoptados por mayoría de las cuotas de participación de los asistentes.

## ARTÍCULO 27. COTITULARIDAD.

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercitarán sus facultades de miembro, según lo previsto en el artículo 10.2 de estos Estatutos.

## ARTÍCULO 28. ASISTENCIA DE PERSONAL ESPECIALIZADO.

Por decisión del Presidente podrán asistir a sus respectivas reuniones, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

## ARTÍCULO 29. ACTAS.

1. De los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector se levantará acta que, será aprobada en la misma reunión o en la siguiente. De los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno se dará traslado, de forma receptiva, a los propietarios que no se encontrasen presentes, en el plazo máximo de diez días desde su adopción.

2. A requerimiento de los miembros o de la Administración actuante, deberá la Junta, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido de las Actas.



14/02/2025  
SECRETARÍA GENERAL

15 | Página



## CAPITULO V RÉGIMEN ECONÓMICO

### ARTÍCULO 30. MEDIOS ECONÓMICOS.

1. Estarán constituidos por las aportaciones de los miembros y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que legalmente se obtengan.
2. Las aportaciones de los miembros serán de dos clases:
  1. Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea.
  2. Extraordinarias, con destino al pago de justiprecios e indemnizaciones de fincas pertenecientes a propietarios no incorporados, así como los gastos de urbanización. Y, en general, para hacer frente a cualesquiera otras responsabilidades derivadas de su condición de urbanizador.
3. Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Asamblea. Las extraordinarias requerirán su aprobación mediante el quórum establecido en el artículo 24.2 de estos Estatutos.
4. La distribución de las aportaciones entre los propietarios se efectuará en proporción del derecho o interés económico de cada uno de ellos, definido por las cuotas de participación de que sea titular.

### ARTÍCULO 31. RECAUDACIÓN.

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

2. Para percibir dichas aportaciones, podrá la entidad solicitar del Ayuntamiento, transcurrido el plazo de pago voluntario sin haberse efectuado el ingreso de la cuota correspondiente, la exacción por vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta la correspondiente certificación.

Transcurrido el plazo de pago voluntario indicado, sin haberse efectuado el ingreso de la cuota, quedará en suspenso el ejercicio por el socio moroso de sus derechos en la Junta de Compensación hasta el momento en que aquélla se haga efectiva.

3. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por los órganos colegiados, a nombre de la entidad.

### ARTÍCULO 32. ENAJENACIÓN DE TERRENOS.

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y por su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados previa acuerdo de quórum especial de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, así como constituir gravámenes sobre ellos.



SECRETARÍA GENERAL

16 | Página



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

#### ARTÍCULO 33. CONTABILIDAD.

1. La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.
2. La contabilidad correrá a cargo del Tesorero o, en su caso, del Secretario bajo la supervisión del Presidente.

### CAPITULO VI RÉGIMEN JURÍDICO

#### ARTÍCULO 34. EJECUTIVIDAD.

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

#### ARTÍCULO 35. RECURSOS.

1. Contra los acuerdos del Consejo Rector y los de la Asamblea General podrá formularse Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento de Palencia, igualmente dentro del plazo de un mes a contar desde su aprobación, o su notificación, en el supuesto de inasistencia del miembro recurrente.
2. Estarán legitimados para recurrir ante el Ayuntamiento los miembros de la entidad que hubieran votado en contra de tales acuerdos, o no hubieran asistido a la Asamblea.

#### ARTÍCULO 36. SUSPENSIÓN.

La suspensión de un acuerdo adoptado, requerirá afianzamiento por el solicitante, en cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producirse a la Entidad. Si el recurso versara sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito, a disposición de la Entidad y a resultas del recurso, del importe de la aportación, más un 25 por 100, para responder de los daños y perjuicios que se produzcan por la demora, que, si no fueren mayores, se estimarán en el interés legal más dos puntos de la cantidad objeto de recurso.



## CAPITULO VII DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

### **ARTÍCULO 37. DISOLUCIÓN.**

La disolución de la Junta de Compensación tendrá lugar por acuerdo municipal, previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones y acuerdo de la propia entidad.

### **ARTÍCULO 38. LIQUIDACIÓN.**

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, y obtenida la aprobación del Ayuntamiento de Palencia, la Asamblea General, o el Consejo Rector si éste se constituyese, procederá a la liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL

En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la vigente legislación urbanística de Castilla y León, y demás normativa que le sea de aplicación.

## DISPOSICIÓN FINAL

1. Una vez aprobados, los Estatutos obligarán a la propia entidad así como a sus miembros y a las personas incorporadas como no miembros según lo prevenido en el artículo 9 (otros titulares de bienes o derechos sobre la unidad de actuación, así como empresas urbanizadoras). Cualquier modificación de los mismos, deberá ser aprobada por el Ayuntamiento de Palencia.
2. La Junta de Compensación deberá constituirse antes del plazo de un mes, a contar desde la publicación del acuerdo municipal de aprobación definitiva de sus Estatutos, conforme a la normativa vigente.
3. Las actuaciones realizadas antes de la inscripción en el Registro de Urbanismo de la Junta de Castilla y León obligan a los miembros de la Junta de compensación como propias de la entidad mediante acuerdo de su órgano de gobierno, posterior a dicha inscripción.



18 | Página

Firma 1 de 1
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación | 9a538ee597ab4d66984bdce1bc9d17b001

Url de validación | <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

