



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

CORRECCIÓN de errores del Acuerdo de 26 de julio de 2024, de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Palencia, por el que se aprueba definitivamente el proyecto de actuación de la unidad de actuación UA-1-B, que deriva de la división de la UA-1 del sector 7 del Plan General de Ordenación Urbana.

Advertido error en el texto remitido para su publicación, de fecha 31 de julio de 2024, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León, número 153 de fecha 7 de agosto de 2024

En el sumario y en la página 162, donde dice:

Acuerdo de 26 de julio de 2024 de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Palencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Actuación de la unidad de actuación UA-1-B, que deriva de la división de la UA-1 del Sector 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

Debe decir:

Acuerdo de 26 de julio de 2024 de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Palencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Actuación de la unidad de actuación UA-1-B, que deriva de la división de la UA-1 del Sector 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, mediante el sistema de compensación, así como los Estatutos de la Junta de Compensación.

Asimismo, advertida la omisión de los estatutos en el texto remitido para su publicación, se procede a la publicación de los mismos en el Anexo I, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 263 del RD 22/2004 de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, señalando que;

Contra este acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, puede interponerse, potestativamente, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 123.1 y 124.1 la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, recurso de reposición ante la Junta de Gobierno Local, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Palencia, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de esta publicación, de conformidad con los artículos 8 y 46.1 la Ley 29/98 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

De ejercitarse recurso potestativo de reposición, el plazo para interponer el recurso contencioso administrativo se contará desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución expresa del recurso potestativo de reposición o en que éste deba entenderse presuntamente desestimado, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 46.4 de la Ley 29/1998 de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

ANEXO I**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN: UA-1B Sector 7-PGOU PALENCIA****TÍTULO I.****CAPÍTULO I–DE LA DENOMINACIÓN, INTEGRACIÓN, NORMATIVA APLICABLE, DOMICILIO, OBJETO, FINES, DURACIÓN Y EJERCICIO ECONÓMICO**

Artículo 1.– Denominación.

Artículo 2.– Integración.

Artículo 3.– Normativa de aplicación.

Artículo 4.– Domicilio.

Artículo 5.– Objeto.

Artículo 6.– Fines.

Artículo 7. Duración y ejercicio económico.

CAPÍTULO II–DE LA ADMINISTRACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 8.– Ayuntamiento competente.

TÍTULO II. INCORPORACIÓN Y MIEMBROS

Artículo 9.– Composición de la Junta.

Artículo 10.– Clases de miembros.

Artículo 11.– Miembros Fundadores.

Artículo 12.– Miembros adheridos.

Artículo 13. Titularidades especiales.

Artículo 14. Del patrimonio de la Junta de Compensación.

TÍTULO III. DEL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 15.– Convocatoria.

Artículo 16.– Escritura de constitución.

TÍTULO IV. DE LOS ÓRGANOS GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 17.– Órganos de Gobierno y Administración.

CAPÍTULO I–DE LA ASAMBLEA GENERAL*Sección 1ª– Designación*

Artículo 18.– Definición y composición.

Sección 2ª– Facultades

Artículo 19.– Competencias.

Artículo 20.– Clases de asamblea General.

Artículo 21.–La Asamblea General Ordinaria.

Artículo 22.– La Asamblea General Extraordinaria.

Artículo 23.– Derecho de asistencia.

Sección 3ª– Convocatoria Sesiones y Acuerdos

Artículo 24.– Convocatoria.

Artículo 25.– Constitución.

Artículo 26.– Adopción de acuerdos.

Artículo 27.– Actas y certificaciones.

CAPÍTULO II–DEL CONSEJO RECTOR*Sección 1ª– Designación*

Artículo 28.– Designación.

Artículo 29.– Duración del cargo.

Sección 2ª– Facultades

Artículo 30.– Facultades.

Sección 3ª– Convocatoria

Artículo 31.– Convocatoria.

Sección 4ª– Adopción de Acuerdos

Artículo 32.– Adopción de acuerdos.

Artículo 33.– Actas y certificaciones.

CAPÍTULO III–DEL PRESIDENTE

Artículo 34.– Nombramiento.

Artículo 35.– Funciones.

CAPÍTULO IV–DEL SECRETARIO

Artículo 36.– Nombramiento.

Artículo 37.– Funciones.

CAPÍTULO V–DEL GERENTE

Artículo 38.– Funciones.

TÍTULO V. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

Artículo 39.– Cuotas de participación.

Artículo 40.– Derechos de los miembros.

Artículo 41.– Obligaciones de los miembros.

TÍTULO VI. DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 42.– Obras de urbanización.

Artículo 43.– Formulación del Proyecto de Urbanización.

Artículo 44.– Ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 45.– Recepción.

Artículo 46.– Financiación.

TÍTULO VII. DEL RÉGIMEN ECONÓMICO.

Artículo 47.– Ingresos de la Junta.

Artículo 48.– Gastos de la Junta.

Artículo 49.– Forma, cuantía y pago de aportaciones.

Artículo 50.– Beneficios Fiscales.

TÍTULO VIII. DEL RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 51.– Vigencia de los Estatutos.

Artículo 52.– Afección registral.

Artículo 53.– Recursos.

Artículo 54.– Responsabilidad de la Junta.

Artículo 55.– Interdictos.

TÍTULO IX. DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA

Artículo 56.— Causas de disolución.

Artículo 57.— Destino del patrimonio común.

Artículo 58.— Liquidación de los bienes de la Junta.

Artículo 59.— De la transformación. Disposición final.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN: UA-1B Sector 7–PGOU PALENCIA**TÍTULO I****CAPÍTULO I****DE LA DENOMINACIÓN, INTEGRACIÓN, NORMATIVA APLICABLE, DOMICILIO,
OBJETO, FINES, DURACIÓN Y EJERCICIO ECONÓMICO***Artículo 1.— Denominación.*

Para la gestión por el Sistema de Compensación se constituye la «Junta de Compensación de la unidad de actuación n.º 1-B del Sector 7 de Suelo Urbanizable, del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia (UA-1B S-7–PGOU PALENCIA).

La Junta de Compensación, como Entidad Urbanística Colaboradora, tendrá carácter administrativo, personalidad jurídica propia y plena capacidad legal para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, conforme lo establecido en la Sección 2ª del Capítulo I, Título III del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCYL) y según las especialidades señaladas en la Sección 2.ª del Capítulo IV del mismo Título.

Artículo 2.— Integración.

La Junta de Compensación estará formada por los propietarios de terrenos afectados y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen a la misma.

Artículo 3.— Normativa de aplicación.

La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos, sin perjuicio de la normativa contenida en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCYL) y el RUCYL y demás normativa urbanística aplicable, ya fuera autonómica o estatal.

Artículo 4.— Domicilio.

1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en la ciudad de Palencia, Calle Obispo Nicolás Castellanos 11, 4º F; 34001 Palencia.

2. Este domicilio podrá ser trasladado, por acuerdo de la Asamblea General, a otro lugar, debiendo darse cuenta de dicho acuerdo al Ayuntamiento para su posterior constancia en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 5.– Objeto.

La Junta de Compensación tiene por objeto: la gestión urbanística y ejecución de la urbanización de los terrenos incluidos afectados a la UA-1-B del S-7–PGOU PALENCIA, definida en el Proyecto de actuación y reparcelación de dicha unidad, con solidaridad de beneficios y cargas entre los titulares de bienes y derechos integrados en aquélla; la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, de aquellos en que se localiza el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y demás cesiones que en su caso procedan, así como al cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas, todo ello, en los términos establecidos por la legislación urbanística aplicable.

Artículo 6.– Fines.

Serán fines de la Junta los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, los que a continuación se enuncian a título indicativo, que no limitativo:

- A) Agrupar a los propietarios de terrenos afectados por la actuación urbanística, a las entidades públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales si estuvieran incluidos en el ámbito de la Junta de Compensación y, en su caso, a las empresas urbanizadoras incorporadas a aquélla, los cuales, asumirán una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios.
- B) Instar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.
- C) Redactar los Proyectos de Actuación y Urbanización, o bien Proyecto de Actuación conteniendo las determinaciones completas de Urbanización y Reparcelación, en los términos precisos para la gestión y ejecución del mismo, y llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, de modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística.
- D) Instar de los Organismos Urbanísticos competentes la aprobación del Proyecto de Actuación, de Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento, así como la inscripción de la Reparcelación en el Registro de la Propiedad.
- E) Ejecutar, en su calidad de Urbanizador, las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Actuación o Urbanización, pudiendo realizar dichas obras por adjudicación directa o mediante concurso, concurso-subasta o subasta o mediante la incorporación, en su caso, de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, ejerciendo en todo caso el control de su ejecución.
- F) Promover ante el Ayuntamiento la expropiación forzosa de terrenos en los supuestos contemplados en el artículo. 81.1 e) de LUCYL, 34 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril y Arts. 261.2 y 263 del RUCYL, siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación. Los terrenos expropiados serán adjudicados a los miembros

de la Junta en el Proyecto de Actuación proporcionalmente a las cuotas que les correspondan salvo que la asamblea General acuerde otra forma de reparto o bien reservarlos para cubrir costes de urbanización.

- G) Recaudar de los propietarios las cuotas y gastos de urbanización que se aprueben de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos, pudiendo interesar de la Administración la vía de apremio para el ingreso de las cantidades adecuadas por los miembros de la Junta.
- H) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.
- I) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera Autoridades y Organismos y ante los Juzgados y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.
- J) Solicitar Otorgamiento, a favor de la Junta de Compensación o de los miembros de la misma, de los beneficios fiscales previsto en las disposiciones legales.
- K) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la junta, actuando como fiduciaria con poder dispositivo sobre los bienes y derechos pertenecientes a los miembros, incluso constituyendo hipoteca sobre sus bienes adjudicados en caso de impago de sus obligaciones y por el importe de éstos.
- L) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros correspondan en los bienes patrimonio de la Junta de Compensación.
- M) Ceder los terrenos de uso público ya urbanizados que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, según las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- N) Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten de la Reparcelación contenida en el Proyecto de Actuación entre los miembros de la Junta de Compensación, incluida en su caso, la propia Junta de Compensación.
- O) Interesar de la Administración la recepción de las obras de urbanización.
- P) Solicitar del Registro de la Propiedad la constancia de las correspondientes afecciones de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Actuación.
- Q) En general, el ejercicio de cuantos derechos le corresponda al amparo de la legislación vigente.

Artículo 7.– Duración y ejercicio económico.

1.– La Junta de Compensación tendrá una duración correspondiente al cumplimiento de los fines para los que se constituye. Finalizado el cumplimiento de éstos se procederá a su disolución de conformidad con lo previsto en el artículo 197 RUCYL y en el título XI de estos Estatutos.

2.– La Junta de Compensación dará comienzo a sus actividades en el momento de su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.

3.– No obstante lo anterior, los propietarios de terrenos afectados a la unidad de actuación podrán instar actuaciones tendentes al cumplimiento de los objetivos de la misma antes de que la Junta de Compensación dé comienzo a sus actividades. Estos acuerdos deberán ser ratificados en el Acta que se levante de la primera Asamblea General de la Junta de Compensación.

4.– El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural. El primer ejercicio de la Junta de Compensación será el que medie entre la fecha de constitución y el último día del año natural en el que ésta tenga lugar.

CAPÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 8.– Ayuntamiento competente.

1.– El Órgano bajo cuya tutela actuará la Junta de Compensación conforme señala el artículo. 67.2 de la LUCYL es el Ayuntamiento de Palencia.

2.– A dicho Órgano corresponderán las siguientes funciones:

- A) Aprobar los Estatutos de la Junta.
- B) Designar el representante municipal en la misma.
- C) Aprobar el Proyecto de Actuación y la Equidistribución propuestos por la Junta conforme al artículo 76 de la LUCYL.
- D) Aprobar el Proyecto de Urbanización.
- E) Tramitar los expedientes de expropiación forzosa en los supuestos de no incorporación, así como la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas.
- F) Controlar el funcionamiento de la Junta y colaborar con ella.
- G) Dar audiencia, durante quince días, de los Estatutos a los propietarios no promotores para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma, sin perjuicio de hacerlo en la escritura pública.
- H) Las demás que otorga la legislación.

TÍTULO II INCORPORACIÓN Y MIEMBROS

Artículo 9.– Composición de la Junta.

1.– La Junta de Compensación se compone de los propietarios de terrenos afectados, integrados en la Junta y de las entidades públicas titulares de bienes patrimoniales o demaniales (si existieran).

2.– Igualmente podrán formar parte las empresas urbanizadoras que aporten fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización.

3.– La cuota de participación de tales Empresas urbanizadoras se fijarán en función de su aportación económica y la proporcionalidad de ésta con el valor del suelo.

4.– La incorporación de los propietarios a la Junta no implica la transmisión a la misma de los inmuebles aportados. Los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, a las cuales quedan igualmente sujetos los miembros de la Junta, que deberán observar además lo establecido en los presentes Estatutos, todo ello conforme lo dispuesto en los artículos 192, 193 y 261 RUCYL.

Artículo 10.– Clases de miembros.

Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, en atención al momento de su integración en la misma, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, idénticos derechos y obligaciones.

Artículo 11.– Miembros Fundadores.

Serán miembros fundadores quienes presenten a la Corporación Municipal la solicitud de aprobación de los presentes Estatutos.

Artículo 12.– Miembros adheridos.

1.– Serán miembros adheridos quienes se incorporen a la Junta de Compensación antes de tres meses de la publicación del acuerdo aprobatorio de los Estatutos, conforme al artículo 81 de la LUCYL.

2.– Podrán solicitar la incorporación a través del Ayuntamiento haciendo constar expresamente la adhesión a estos Estatutos, acompañando la documentación acreditativa de los terrenos de su titularidad (aportando, en su caso, datos de inscripción y cargas en el Registro de la Propiedad) y, en su caso, de la representación que ostenten (cuando actúen en representación de terceros).

Una vez efectuada la incorporación, deberán proceder al pago inmediato de las cantidades correspondientes a los gastos realizados en proporción a su cuota.

3.– Transcurrido el plazo de incorporación a la Junta, se entenderá que los propietarios no adheridos renuncian a este derecho, quedando excluidos de la misma a todos los efectos y sus fincas podrán ser objeto de expropiación forzosa si así lo solicita la Junta de Compensación, conforme a lo dispuesto en el Art. 261 RUCyL.

4.– No obstante lo anterior, la Asamblea General podrá acordar con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Actuación las condiciones para la incorporación extemporánea de miembros.

5.– Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y de acuerdo con los criterios establecidos en el Art. 10 del Real Decreto 1093/1997, 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.

Artículo 13.– Titularidades especiales.

1.– En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares designarán una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a la Junta de Compensación de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no se designare representante en el plazo de un mes desde que fuera requerido por la Junta de Compensación, éste será nombrado por el Ayuntamiento, sin perjuicio de acuerdo posterior por los cotitulares en la designación de representante. De conformidad con lo establecido en el Art. 236.3 del RUCYL, si alguna finca pertenece a una comunidad pro indiviso, cada comunero puede disponer libremente de su parte sin necesidad de consentimiento de los demás comuneros, a los solos efectos de la gestión urbanística.

2.– En el supuesto de concurrir cualquier derecho real limitativo de dominio sobre una finca, o de la existencia de un arrendamiento sobre la misma, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a su propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente y pueda ser invitado a las sesiones de la Junta de Compensación, cuando ésta así lo estime oportuno.

3.– En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenezcan a distintas personas, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación se reconocerá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente. Serán de cuenta del nudo propietario las cuotas ordinarias o extraordinarias que establezca la Asamblea General o, por su delegación, el Consejo Rector, por razón de los terrenos comprendidos en la actuación urbanística. De incumplirse esta obligación por el nudo propietario, la Junta de Compensación deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el usufructuario. De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados, o si el nudo propietario incumpliere las demás obligaciones que le incumben, la Junta de Compensación podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones o instar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

4.– En los supuestos de titularidad dudosa de fincas, el Ayuntamiento asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente.

Cuando la finca incluida en el Proyecto de Actuación hubiese sido objeto de doble inmatriculación, la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades correspondientes a las superficies materialmente afectadas por la doble inmatriculación.

Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes, según lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997.

5.– Cuando la finca pertenezca a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, éstos estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

Artículo 14.— Del patrimonio de la Junta de Compensación.

1.— En el supuesto de tener que instar la expropiación de propietarios de terrenos afectados a la actuación, será realizada por el Ayuntamiento siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación.

Dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de aquélla que estén interesados en su adjudicación, salvo que la Asamblea General acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que estime pertinentes.

2.— Las fincas expropiadas constituyen el patrimonio común inmobiliario de la Junta de Compensación. Las parcelas resultantes serán asignadas a la Junta de Compensación, quien podrá disponer libremente de las mismas para atender los costes de urbanización y de existir superávit en el momento de su disolución se distribuirán, como todo el patrimonio activo si lo hubiere en la forma prevista en el capítulo IX de estos Estatutos. En la enajenación de dichas parcelas resultantes ya urbanizadas, se reconoce el derecho de tanteo en favor de los miembros de la Junta de Compensación 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 15 días, contados a partir de la recepción de la notificación practicada en forma fehaciente.

3.— No se incorporarán, ni bajo ningún concepto formarán parte de los bienes de la Junta de Compensación, los terrenos cedidos por los propietarios para el pago de sus cuotas, por tratarse de una dación para pago. De igual modo no formarán parte del patrimonio de la Junta de Compensación, las cantidades satisfechas para cubrir las derramas o cuotas por los miembros de la Junta de Compensación, para atender el pago de las obras de urbanización o su conservación, no pudiéndose integrar bajo ningún concepto al patrimonio, dada su vinculación específica, para atender las obligaciones de la Junta con la Administración, y además por cuanto la Junta de Compensación es tan sólo fiduciaria, e instrumento de gestión.

TÍTULO III

DEL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 15.— Convocatoria.

1.— Una vez aprobados definitivamente los Estatutos de la Junta de Compensación y publicados en el Boletín Oficial de Castilla y León, los propietarios quedan obligados a constituir la Junta de Compensación, que se realizará mediante el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública dentro del mes siguiente a dicha publicación.

2.— Los miembros fundadores designarán Notario autorizante, lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública de constitución, y lo notificarán a todos los miembros fundadores y adheridos mediante carta certificada o burofax, remitida, con una antelación mínima de diez días hábiles.

3.— Los interesados que no concurran al otorgamiento de la escritura de constitución podrán consentir su incorporación mediante escrituras de adhesión otorgadas ante el mismo Notario, dentro del plazo de diez días hábiles siguientes al otorgamiento de aquélla.

Artículo 16.– Escritura de constitución.

1.– En la Escritura Pública de constitución de la Junta de Compensación deberá constar los siguientes extremos:

- a) Acuerdo de Constitución.
- b) Relación de sus miembros.
- c) Relación de las fincas de las que sean titulares.
- d) Composición del órgano de gobierno.
- e) Estatutos de la Junta de Compensación.

2.– La copia autorizada de la Escritura de Constitución y, en su caso, de las adhesiones se trasladará al Registro de Urbanismo de Castilla y León para su inscripción.

3.– Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación quedaran directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, circunstancia que, a instancia de la Junta de Compensación, se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 5.2. del Real Decreto 1093/1997.

TÍTULO IV

DE LOS ÓRGANOS 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.

2.– También ostentarán competencias:

- A) El Presidente.
- B) El Secretario.
- C) El Gerente.

CAPÍTULO I

DE LA ASAMBLEA GENERAL

Sección 1ª Designación

Artículo 18.– Definición y composición.

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma, socios fundadores y adheridos

con los porcentajes de participación correspondientes, y el representante del Ayuntamiento designado, quien tendrá voz pero no voto, sin perjuicio del que le pudiera corresponder como titular aportante de terrenos y derechos, quedando obligados todos los miembros al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos y acciones jurisdiccionales pertinentes.

Sección 2ª Facultades

Artículo 19.– Competencias.

Será competencia de la Asamblea General:

1. Aprobar los Proyectos de Actuación y, en su caso propuestas de Expropiación forzosa.
2. Aprobar la Memoria y cuentas de los ejercicios económicos.
3. Aprobar los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios.
4. Designar a los componentes del Consejo Rector.
5. Acordar la modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su tramitación reglamentaria y aprobación posterior por el Ayuntamiento.
6. Decidir la imposición de derramas extraordinarias.
7. Autorizar la formalización de los actos enumerados en el Art. 27 h) de estos Estatutos y actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos pertenecientes a los miembros.
8. Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización, a propuesta del Consejo Rector.
9. Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por el Ayuntamiento.
10. Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos afectados.
11. Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras.
12. Acordar la constitución de sociedades para la urbanización.
13. Acordar la disolución de la Junta de Compensación.
14. En general, ejercer cuantas facultades sean atribuidas a la Junta por la normativa vigente y las que sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta.

Artículo 20.– Clases de asamblea General.

Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

Artículo 21.–La Asamblea General Ordinaria.

- 1.– La asamblea General Ordinaria se reunirá dos veces al año.
- 2.– Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico (que coincidirá con el año natural) celebrará sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del Ejercicio anterior.
- 3.– En el último trimestre de cada año se convocará para conocer y aprobar el Presupuesto del ejercicio económico siguiente y designar a los miembros del Consejo Rector.
- 4.– En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras materias que figuran en el Orden del día, sin perjuicio de la adición al mismo de aquellos otros asuntos cuya resolución se declare de urgencia, y estén presentes todos los miembros de la Junta.

Artículo 22.– La Asamblea General Extraordinaria.

- 1.– Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Extraordinaria.
- 2.– La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente o cuando lo solicite de dicho Consejo, miembros que representen, al menos, el treinta por ciento de las cuotas, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.
- 3.– Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos que figuren en el Orden del día.
- 4.– Serán atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria:
 - a) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por los Órganos competentes.
 - b) La imposición de derramas extraordinarias.
 - c) Dar la conformidad al Proyecto de Actuación y Equidistribución y Urbanización, así como acordar la ejecución, total o parcial, de las obras de urbanización previstas. Para hacer frente a los gastos de urbanización y de la Junta podrá acordar la enajenación de terrenos.
 - d) Acordar la incorporación a la Junta de Empresas Urbanizadoras.
 - e) Contratar las obras de urbanización, salvo delegación al Consejo Rector.
 - f) Solicitar la expropiación de terrenos cuyos propietarios no se incorporen, al amparo del artículo 80.1 e) de la LUCYL y 34 de la Ley 6/1998, de 13 de abril.
 - g) Cuantos no correspondan a la Asamblea General Ordinaria o al Consejo Rector.

Artículo 23.– Derecho de asistencia.

1.– Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, así como el representante municipal.

2.– Los miembros de la Junta podrán designar por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen.

Sección 3ª Convocatoria Sesiones y Acuerdos

Artículo 24.– Convocatoria.

1.– Las reuniones de la Asamblea General o Extraordinaria, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada con acuse de recibo remitida a los miembros de la Junta y al representante del Ayuntamiento con cinco días hábiles de antelación a la fecha en que hayan de celebrarse, pudiendo sustituirse la carta certificada por citación entregada personalmente, con la misma antelación, o telegrama o cualquier otro medio que permita tener constancia de la recepción, así como de la fecha, identidad y contenido de la notificación.

2.– La celebración de Asamblea General Extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días hábiles siguientes al requerimiento practicado, y la reunión deberá tener lugar entre los treinta y los sesenta días hábiles siguientes a dicho requerimiento.

3.– La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como el Orden del Día.

Artículo 25.– Constitución.

1.– La asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por si o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el cincuenta por ciento de las cuotas.

2.– Transcurrida media hora sin alcanzar el quorum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes o porcentaje de cuotas.

3.– Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación y el representante del Ayuntamiento, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, pudiendo tener ésta el carácter de Ordinaria o Extraordinaria, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

Artículo 26.– Adopción de acuerdos.

1.– El Presidente del Consejo Rector o quien le sustituya, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos debatidos, pasando a la votación. Como Secretario ejercerá el del Consejo o quien le sustituya.

2.– Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas, y, en caso de empate, el voto del Presidente tendrá la consideración dirimente.

3.— Si a consecuencia de la incorporación de empresas Urbanizadoras, o por virtud de aportaciones extraordinarias, o como resultado del Proyecto de Actuación y Equidistribución definitivamente aprobado, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas, dando cuenta al Ayuntamiento y, a través de éste, al Registro, a cuya cuota habrá de referirse el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones.

4.— No obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos y ejecución de obras no previstas en el planeamiento urbanístico, requerirán, en todo caso el voto favorable de miembros de la Junta que representen el cincuenta por ciento de las cuotas y la aprobación del Proyecto de Actuación y Equidistribución habrá de acordarse con el voto favorable de los dos tercios de las cuotas de participación. En caso de no obtenerse esta mayoría, el Presidente convocará en el plazo de diez días, una nueva Asamblea con carácter extraordinario cuyo orden del día será el acuerdo no conseguido, bastando la mayoría simple de cuotas para su adopción.

5.— Los acuerdos de la asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos procedentes.

Artículo 27.— Actas y certificaciones.

1.— De cada reunión se levantará acta en la que se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, que se reflejarán en el libro de Actas con la firma del Presidente y Secretario.

2.— A petición de los miembros de la Junta de Compensación, deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPÍTULO II
DEL CONSEJO RECTOR

Sección 1ª Designación

Artículo 28.— Designación.

1.— El Consejo Rector estará compuesto por el Presidente, dos Vocales, el representante del Ayuntamiento y un Secretario. El cargo de Secretario podrá recaer en persona que no tenga la condición de socio y con acreditada competencia en la materia jurídico-urbanística.

2.— Los componentes del Consejo Rector serán nombrados por la Asamblea General entre las personas físicas o los representantes de las jurídicas que ostenten la cualidad de miembros de la Junta.

3.— El Ayuntamiento designará a su representante en este Consejo.

4.— El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad etc.

5.— En defecto de acuerdo expreso del Consejo Rector, el vocal de más edad sustituirá al Presidente y el de menor edad al Secretario.

Artículo 29.– Duración del cargo.

1.– El nombramiento de los miembros del Consejo Rector tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a la reelección indefinida por períodos iguales, en virtud de acuerdo de Asamblea General.

2.– En caso de fallecimiento o renuncia de uno o más componentes del Consejo Rector, la Asamblea General podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la próxima renovación.

Sección 2ª Facultades

Artículo 30.– Facultades.

1.– Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta salvo las atribuidas a la Asamblea General.

2.– La representación de la Junta y de sus Órganos de Gobierno será ostentada por el Presidente del Consejo Rector, quien podrá delegar en cualquiera de los demás miembros del Consejo o persona ajena al mismo, otorgando los poderes correspondientes.

3.– Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- B) Administrar los fondos formalizando la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, que han de ser sometidos a la Asamblea General.
- C) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto anual de ingresos y gastos, así como los Presupuestos extraordinarios.
- D) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos civiles, mercantiles y administrativos.
- E) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones.
- F) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos.
- G) Acordar la ejecución de toda clase de actos de dominio y administración tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, arrendamientos, etc. relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación o a los miembros de la misma requiriéndose la previa aprobación de la Asamblea General.
- H) Proponer a la Asamblea General las cuotas de participación correspondientes a los miembros, así como las modificaciones, bien por nuevas aportaciones o incorporaciones o a consecuencia de las adjudicaciones practicadas en el Proyecto de Actuación.
- I) Designar y separar al personal al servicio de la Junta y fijar su retribución y régimen de trabajo.

- J) Fijar la forma y plazos de las aportaciones económicas y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago adeudado.
- K) Proponer a la Asamblea el traslado del domicilio.
- L) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias.
- M) Proponer a la Asamblea General las derramas necesarias para atender a los gastos comunes y la forma y plazos en que han de satisfacerse.
- N) Cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea General.

Sección 3ª Convocatoria

Artículo 31.– 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 tres días hábiles de antelación, quedando válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos tres de sus miembros.

Sección 4ª Adopción de Acuerdos

Artículo 32.– Adopción de acuerdos.

Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría simple de sus miembros, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate.

Artículo 33.– Actas y certificaciones.

1.– De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta, y en ella se hará constar clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, reflejada en el libro de Actas firmado por el Presidente y Secretario.

2.– A petición de los miembros de la Junta de Compensación o del Ayuntamiento deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro.

CAPÍTULO III DEL PRESIDENTE

Artículo 34.– Nombramiento.

El Presidente será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinida por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Artículo 35.– Funciones.

Serán funciones del Presidente:

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
- B) Representar judicial y extrajudicialmente a la Junta y a sus Órganos pudiendo otorgar poderes a terceros para el ejercicio de dicha representación.
- C) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones y cuantos documentos lo requieran.
- D) Abrir y cancelar, a nombre de la Junta cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos o Instituciones de Crédito y Ahorro, disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago, librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca.
- E) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector.
- F) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
- G) Será sustituido en caso de ausencia o enfermedad por el miembro que designe y en su defecto por el de mayor edad.

CAPÍTULO IV**DEL SECRETARIO***Artículo 36.– Nombramiento.*

El Secretario será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso, no siendo preciso que sea miembro de la Junta, en cuyo caso no tendrá voto, pero sí voz.

Artículo 37.– Funciones.

Corresponde al Secretario:

- A) Asistir a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, salvo ausencia justificado.
- B) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas al Libro de Actas.
- C) Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas, con el Visto Bueno del Presidente.
- D) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.
- E) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

CAPÍTULO V DEL GERENTE

Artículo 38.– Funciones.

Podrá designarse un Gerente al que corresponderá:

- A) Asistir a las reuniones de la Asamblea y del Consejo Rector cuando sea convocado a ellas.
- B) Representar, por delegación del Presidente a la Junta ante los Organismos a los efectos de gestionar la tramitación administrativa.
- C) Organizar las funciones del personal al servicio de la Junta.
- D) Colaborar con la gestión de la actuación urbanística, en base a los acuerdos adoptados y las decisiones del Presidente y del Secretario.

TÍTULO V DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

Artículo 39.– Cuotas de participación.

1.– La participación de los miembros de la Junta en los derechos y obligaciones, así como la determinación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística que ha de ser adjudicadas en el Proyecto de Actuación individualmente o en régimen de copropiedad vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total.

2.– La superficie computable será la resultante de la medición real practicada al efecto sobre las fincas de origen que generen derechos de aprovechamiento, debiendo, no obstante, acreditarse las titularidades mediante certificación registral y, en su defecto, testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie de la finca, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración un plano y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como el recibo justificativo del pago del impuesto sobre Bienes Inmuebles, certificación de estar la finca catastrada a su nombre y cuantos datos avalen su declaración.

3.– Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real se trasladarán a las parcelas que le correspondan siempre que no sean incompatibles con el planeamiento urbanístico, citado al titular del derecho.

4.– Las cuotas de participación así determinadas, definirán el voto proporcional de cada uno de los miembros de la Junta y su participación en los derechos y obligaciones.

5.– El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo, no influirá en la determinación de las cuotas de participación, sin perjuicio de su valoración en el Proyecto.

6.– La cuota de participación definida conforme a las reglas anteriores resultará provisional hasta que el Proyecto de Actuación o la Reparcelación, en su caso, asignen la cuota definitiva; se aplicará dicha cuota una vez sea firme en vía administrativa el citado Proyecto.

Artículo 40.– Derechos de los miembros.

Los miembros de la Junta ostentarán los siguientes derechos:

- A) Ejercer sus facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su propiedad y las cuotas de participación que les hayan sido fijadas.
- B) Asistir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas de participación.
- C) Participar como elector o candidato en la designación del Consejo Rector.
- D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de dominio o administración, con las limitaciones de estos Estatutos, de los bienes y derechos de su propiedad o de su cuota de participación, quedando subrogado al adquirente en los derechos y obligaciones del causante, y entendiéndose incorporado a la Junta a partir del momento de la transmisión, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 194 RUCYL.
- E) Subrogarse en la titularidad, individual o en copropiedad, de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto proporcionalmente a su cuota de participación.
- F) Impugnar los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta en la forma y con los requisitos establecidos en los Estatutos.
- G) Recibir, en el momento de la disolución y liquidación la parte proporcional de patrimonio.
- H) Los demás derechos que les correspondan conforme a estos Estatutos.

Artículo 41.– Obligaciones de los miembros.

1.– Los miembros de la Junta están obligados a:

- A) Respetar las determinaciones urbanísticas aplicables.
- B) Aportar a la Junta, en el plazo de un mes, a contar de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad, y, si los terrenos estuviesen gravados el nombre y domicilio de los titulares de los derechos reales, con expresión de su naturaleza y cuantía.
- C) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados sin perjuicio de su derecho a recurrirlos.
- D) Comunicar en el momento de su incorporación un domicilio a efectos de notificaciones.
- E) Abonar puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta, a cuyo fin se fijará por el Consejo Rector la cuantía en función de la cuota de participación y el plazo de ingreso.
- F) En los supuestos de copropiedad, designar una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las Obligaciones, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos, verificando el Ayuntamiento dicha designación en caso de no existir acuerdo entre los interesados.

2.— Si alguno de los miembros tuviese el propósito de proceder a la transmisión deberá notificarlo con quince días hábiles de antelación al Presidente del Consejo Rector, indicando el nombre y domicilio del adquirente, quien quedará subrogado en los derechos y obligaciones del causante. A este fin, en la escritura de transmisión, a cuyo otorgamiento ante Notario concurrirá el Presidente o persona designada por éste, se hará constar la afección de los terrenos, la cuota correspondiente y la subrogación del adquirente.

3.— De conformidad al artículo. 5º del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, la Junta interesará del Registrador la práctica de la nota marginal en la inscripción de las fincas afectadas.

TÍTULO VI DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 42.— Obras de urbanización.

1.— Las obras de urbanización a ejecutar por la Junta serán las definidas en el artículo 198 del RUCYL, con arreglo a las previsiones específicas de la Unidad y de Proyecto de Urbanización.

2.— La Junta podrá reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios no deba recaer sobre la misma a los efectos del reintegro indicado, el Ayuntamiento emitirá las certificaciones correspondientes. En todo caso será de aplicación lo dispuesto en el Art. 199 del RUCYL.

Artículo 43.— Formulación del Proyecto de Urbanización.

1.— El Proyecto de Urbanización que desarrolle las previsiones se redactará por encargo de la Junta, si bien el mismo podrá ser sustituido por proyecto de Actuación con determinaciones completas de urbanización y reparcelación.

Artículo 44.— Ejecución de las obras de urbanización.

1.— La Asamblea General decidirá la adjudicación de las obras de urbanización, salvo delegación en el Consejo Rector.

2.— La Junta y la Empresa que tenga su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar con este fin los terrenos objeto de cesión gratuita, aún cuando no se hubiere aprobado el Proyecto de reparto, ello sin perjuicio de computar tales terrenos —cuando proceda— como aportación de los respectivos propietarios.

Artículo 45.— Recepción.

1.— La recepción de las obras de urbanización e instalaciones por el Ayuntamiento, se efectuará conforme al procedimiento marcado por el Art. 206 del RUCYL.

2.— Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones serán formalizadas en acta administrativa, que suscribirán el representante del Ayuntamiento y el Presidente de la Junta.

Artículo 46.– Financiación.

1.– Para hacer frente a dicho coste podrá disponer la Junta de Compensación la enajenación de los terrenos que se hubieren reservado a tal fin en el Proyecto de Compensación.

2.– La Junta de Compensación podrá asimismo concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas pertenecientes a los miembros de la misma.

TÍTULO VII
DEL RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 47.– Ingresos de la Junta.

Se considerarán como tales:

- A) Las aportaciones de los miembros.
- B) Las subvenciones, créditos o donaciones que se obtengan.
- C) El producto de las enajenaciones de terrenos de la Junta.
- D) Las rentas de su patrimonio.

Artículo 48.– Gastos de la Junta.

Serán Gastos:

- A) Los de promoción de la actuación urbanística.
- B) La financiación de las obras de urbanización
- C) El coste de redacción y tramitación de los Estatutos y Proyectos
- D) Los honorarios profesionales y asesoramiento y gestión
- E) Las indemnizaciones por expropiación en los supuestos del artículo 81 de la LUCYL.
- F) Las indemnizaciones a los propietarios y arrendatarios de construcciones a desaparecer, así como las indemnizaciones por destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el planeamiento.
- G) Los derivados del cumplimiento íntegro de los compromisos urbanísticos.

Artículo 49.– Forma, cuantía y pago de aportaciones.

1.– El Consejo Rector, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

2.– La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación establecidas.

3.— El ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros se realizará dentro del plazo de un mes, siguiente a la fecha de notificación y, transcurrido dicho plazo, el moroso incurrirá en un recargo del interés legal del dinero vigente en la fecha del incumplimiento, incrementado en tres puntos.

4.— Transcurrido dicho plazo, además del recargo, se incoará la vía de apremio sin más requerimiento. Los expedientes de apremio o de expropiación forzosa serán tramitados por el Ayuntamiento a solicitud de la Junta de Compensación.

TÍTULO VIII DEL RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 50.— Vigencia de los Estatutos.

1.— Una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el Proyecto de Estatutos, tendrá naturaleza obligatoria para la Administración y los miembros de la Junta.

2.— Cualquier modificación de los Estatutos que acuerde la Asamblea General, requerirá la aprobación del Ayuntamiento.

Artículo 51.— Afección registral.

La afección de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación se hará constar, a solicitud de ésta, por nota marginal en el Registro de la Propiedad, conforme regula el Real Decreto 1093/97.

Artículo 52.— Recursos.

1.— Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta, ante la Asamblea General, dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a su notificación, debiendo resolver la Asamblea en el plazo de tres meses. En el supuesto de no adoptarse acuerdo en el plazo indicado, se entenderá desestimado.

2.— Contra los acuerdos expresos de la Asamblea General, podrá interponerse Recurso ante el Ayuntamiento dentro del plazo de un mes siguiente a la notificación, de conformidad con lo previsto en la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Si no fuera acuerdo expreso, el plazo para recurrir en alzada será de tres meses en la forma regulada en el citado precepto.

3.— La interposición de los recursos no suspenderán la ejecución de los acuerdos impugnados.

Artículo 53.— Responsabilidad de la Junta.

1.— La Junta será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa y de las demás obligaciones dimanantes del planeamiento.

2.— La responsabilidad de dicha obligación de urbanizar será exigible, tanto en lo que afecte a las características de la obra como a los plazos en que esta deba terminarse y entregarse a la Administración.

TÍTULO IX
DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA

Artículo 54.– Causas de disolución.

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

- A) Cumplimiento de sus fines.
- B) Acuerdo de la Asamblea General, adoptado por mayoría sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades a que hubiere lugar.
- C) Transformación en sociedad civil o mercantil.

2.– El Consejo Rector estará facultado, si la Asamblea General lo acuerda, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Artículo 55.– Destino del patrimonio común.

En los supuestos de los apartados A) y B) del número 1 del artículo anterior, el patrimonio común si lo hubiere, se distribuirá entre los socios, en proporción a la cuota de participación en el momento de su disolución.

Artículo 56.– Liquidación de los bienes de la Junta.

La Junta disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza actuando el Consejo Rector como liquidador.

Artículo 57.– De la transformación.

La Junta de Compensación podrá acordar transformarse en Entidad Urbanística de Conservación. A tal fin la Asamblea General aprobará los Estatutos de la nueva Entidad Urbanística, y su legalización y seguir posteriormente el procedimiento en vigor con la aprobación de la Administración urbanística actuante.

Disposición final.

Estos Estatutos entrarán en vigor una vez aprobados definitivamente por la Administración urbanística actuante y sean publicados de modo integro de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística.