

ÁREA DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y MEDIO AMBIENTE SEGUIMIENTO DE PROGRAMAS

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento constituye el texto refundido de estatutos para la constitución de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC SE 06.03, que han sido aprobados por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de marzo de 2021.

Soria a 5 de marzo de 2021

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SE 06.03 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1. DENOMINACIÓN.

Esta entidad se denominará JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC SE 06.03.

ARTÍCULO 2. DOMICILIO.

1. El domicilio social de la Junta de Compensación se establece en Soria, calle Mosquera de Barnuevo, número seis, 1º derecha.
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.

ARTÍCULO 3. NATURALEZA Y PERSONALIDAD JURÍDICA.

1. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.
2. La adquisición de personalidad jurídica será con la publicación de los estatutos y del acuerdo de constitución en el Boletín Oficial de Castilla y León y la inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, conforme al artículo 67.2.b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 193.1.f) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ARTÍCULO 4. 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 5. ADMINISTRACIÓN URBANÍSTICA ACTUANTE.

La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Soria, el cual controlará y fiscalizará su gestión dentro del ámbito de sus competencias.

ARTÍCULO 6. OBJETO Y FINES.

1. La Junta de Compensación tendrá por objeto la gestión urbanística de la actuación integrada en el SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC SE 06.03

2. A tales efectos, la Junta de Compensación podrá realizar cuantas gestiones, actuaciones y trabajos sean precisos con el fin de ejecutar la urbanización de los terrenos incluidos en la unidad de actuación y, en consecuencia, con carácter enunciativo y no limitativo, la Junta de Compensación podrá realizar cuanto sigue.

a) Gestionar, redactar o encargar el proyecto de actuación y los demás instrumentos de planeamiento y gestión que sean precisos.

b) Contratar y ejecutar a su cargo las obras de urbanización, hasta la recepción de las obras y terrenos de cesión obligatoria y gratuita por el Ayuntamiento.

c) Repartir equitativamente los beneficios y cargas de la unidad.

d) Para la realización de sus fines podrá llevar a cabo cuantos actos sean necesarios o convenientes en derecho, incluso la compraventa de inmuebles, la obtención de créditos con la garantía de las fincas de la unidad de actuación y la edificación sobre las mismas.

e) Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta de Compensación.

f) Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la expropiación forzosa, respecto de los propietarios que no se incorporen a la Junta de Compensación o incumplan las obligaciones contraídas con ésta.

ARTÍCULO 7. DURACIÓN.

La Junta de Compensación tendrá duración indefinida, hasta el cumplimiento de sus fines y su disolución conforme a lo previsto en las disposiciones legales y estatutarias aplicables.

ARTÍCULO 8. ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

El ámbito de la unidad de actuación es el de los terrenos comprendidos dentro del sector de suelo urbano no consolidado SUNC SE 6.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, cuyo Estudio de Detalle fue definitivamente aprobado por acuerdo del pleno municipal del Ayuntamiento de Soria en fecha 13 de Diciembre de 2.018.



ARTÍCULO 9. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

1. La Junta de Compensación que se constituye se regula por lo previsto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los presentes Estatutos y lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Soria, así como por las demás normas urbanísticas, tanto estatales como autonómicas, de aplicación, ya sea directa como subsidiariamente.

2. Una vez aprobados los presentes Estatutos, su modificación requerirá acuerdo de los propietarios que representen más del el 50 por ciento de las cuotas de participación en la Junta de Compensación, con posterior aprobación del Ayuntamiento de Soria.

TÍTULO II. MIEMBROS DE LA JUNTA Y CONDICIONES DE INCORPORACIÓN Y REPRESENTACIÓN.

ARTÍCULO 10. MIEMBROS.

Formarán parte de la Junta de Compensación:

a) Los propietarios de las fincas o participaciones indivisas de fincas incluidas en la unidad de actuación que han tomado la iniciativa del sistema y que representan más del 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo total de la misma.

b) Los propietarios de fincas o participaciones indivisas de fincas incluidas en la unidad de actuación y no promotores de la Junta de Compensación, los cuales podrán incorporarse en el plazo de audiencia de quince días previsto en el artículo 193.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León o en el plazo de un mes a partir de la publicación del acuerdo de aprobación de los Estatutos.

Estos propietarios se incorporarán con idénticos derechos y en análogas condiciones que los miembros fundadores.

c) El Ayuntamiento de Soria, en su condición de administración urbanística actuante.

d) Las empresas urbanizadoras que lo soliciten y cuya incorporación sea aprobada por acuerdo de los propietarios que representen más del 50 por ciento de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

ARTÍCULO 11. REQUISITOS DE INCORPORACIÓN.

1. Los propietarios no promotores podrán incorporarse a la Junta de Compensación dentro de los plazos indicados en el artículo 10.b) de estos Estatutos, mediante solicitud expresa a través del Ayuntamiento, haciendo constar la adhesión a los Estatutos aprobados, debiendo adjuntar copia de los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, con el compromiso de regularizar la situación registral de la finca en el caso de que sea necesario, debiendo declarar las situaciones jurídicas, cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes que afecten las fincas, expresando, en su caso, la naturaleza de los derechos y las



circunstancias de sus titulares, y con manifestación expresa de abonar los gastos que correspondan en proporción a la respectiva cuota de participación.

2. La incorporación conllevará la obligación de ingresar en la cuenta bancaria titularidad de la Junta de Compensación el importe correspondiente a los gastos ya realizados y de previsión inmediata, incluidas las actuaciones realizadas antes de la inscripción de la entidad, siempre que sean asumidas como propias por acuerdo posterior de la Junta de Compensación.

ARTÍCULO 12. GASTOS REALIZADOS O DE PREVISIÓN INMEDIATA.

Se consideran gastos ya realizados o de previsión inmediata:

- a) Levantamiento topográfico.
- b) Redacción y tramitación del planeamiento de desarrollo.
- c) Redacción y tramitación de los Estatutos de la Junta de Compensación.
- d) Constitución de la Junta de Compensación, otorgamiento de la escritura pública de constitución e inscripciones registrales.
- f) Provisión de fondos para la redacción del proyecto de actuación.

ARTÍCULO 13. CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.

1. La participación de los miembros en los derechos y obligaciones, en el ejercicio del derecho de voto, así como en la adjudicación de las parcelas resultantes de la urbanización, individualmente o en régimen de copropiedad, vendrán definidas por la cuota que a cada uno corresponda.

2. 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 o participaciones indivisas de fincas afectadas en relación con la totalidad de la superficie de la unidad de actuación.

Cuando alguna de las fincas incluidas en la unidad de actuación pertenezca a una comunidad proindiviso, cada comunero puede disponer libremente de su parte sin necesidad de consentimiento de los demás comuneros.

3. Cuando la superficie consignada en los títulos de propiedad no coincida con la realidad física, se tendrá en cuenta la medición real.

4. La existencia de otros bienes o derechos distintos del suelo y afectados por el Proyecto de Compensación no influirá en la cuota de participación de los miembros.

5. Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma.

6. En el caso de fincas o participaciones indivisas de fincas de aportación gravadas con alguna carga real, salvo que sea incompatible con el planeamiento, tal carga se trasladará a la finca o participación indivisa de finca de resultado adjudicada por subrogación real al propietario o copropietario cuya propiedad se encuentre gravada.

7. En el supuesto de no declararse alguna carga o gravamen, o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar



en el momento de la compensación, serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, reduciéndose la cuota del propietario en el equivalente al importe que resulte.

8. En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

ARTÍCULO 14. CONDICIONES DE REPRESENTACIÓN.

1. Tanto los propietarios como las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la entidad deberán ser representados por una persona física.

2. En los supuestos de fincas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actuarán quienes ostenten su representación legal.

3. En los supuestos de fincas totalmente aportadas en régimen de copropiedad, los cotitulares de una finca o derecho deberán designar, dentro del plazo de quince días desde que sean requeridos al efecto por la Junta de Compensación, una persona como representante con las más amplias facultades ante la entidad, no obstante la responsabilidad solidaria de todos los copropietarios y sin perjuicio de la posibilidad de asistir todos ellos a las Juntas que se celebren.

En su defecto, dicho representante será designado por el Ayuntamiento a solicitud de la Junta de Compensación.

TÍTULO III. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

ARTÍCULO 15. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

1. Finalizado el plazo legal para solicitar la incorporación, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución de la Junta de Compensación y su formalización mediante escritura pública, a otorgar en el plazo de un mes desde la publicación de la aprobación de los estatutos.

2. El acuerdo de constitución de la Junta de Compensación se adoptará por mayoría simple de las cuotas de participación, presentes o representadas.

3. Los concurrentes designarán por mayoría simple de las cuotas de participación, presentes o representadas, las personas que han de actuar como Presidente y Secretario de la Asamblea General Constituyente. El Presidente dirigirá los debates y ordenará el desarrollo de los mismos según el Orden del Día. El Secretario levantará acta de la sesión de constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión.

4. En el acta de la Asamblea General Constituyente se hará constar:

a) Nombre, apellidos, domicilio y dirección de correo electrónico de los propietarios asistentes o representados, con indicación de quienes están presentes y quienes representados, y de las cuotas asignadas provisionalmente que representan.

b) Aprobación de la constitución de la Junta de Compensación, con el porcentaje de cuotas que han votado a favor y en contra.

c) Composición del Consejo Rector elegido en la reunión.



d) Relación de fincas incluidas dentro de la unidad de ejecución.

5. Se presentará al ayuntamiento copia autorizada de la escritura pública de constitución y de las escrituras públicas de adhesión, para la aprobación de constitución de la Junta de Compensación y, una vez aprobada, deberá instarse la inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.

TÍTULO IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES. TRANSMISIÓN DE BIENES Y DERECHOS.

ARTÍCULO 16. DERECHOS.

Los propietarios miembros de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos.

a) Asistir, por sí o representado con delegación escrita, con voz y voto, a las sesiones de la Asamblea General.

b) Participar como elector y candidato en la designación de los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad.

c) Presentar proposiciones y sugerencias en relación a los fines y objetivos propios de la Junta de Compensación.

d) Enajenar, gravar o realizar otros actos de disposición sobre los terrenos o cuotas de propiedad, en los términos y condiciones establecidas estatutariamente o por acuerdo de la Asamblea General, subrogando al adquirente, por cualquier título, en los derechos y obligaciones que le correspondan como miembro de la Junta de Compensación.

e) Participar en los resultados de la gestión, con arreglo a lo dispuesto en estos Estatutos, con solidaridad de beneficios y cargas.

f) Obtener información de la actuación de la Junta de Compensación y de sus órganos, pudiendo examinar los libros y cuentas de la misma en el plazo de 15 días desde la correspondiente solicitud y, en cualquier caso, con antelación a la celebración de cualquier Asamblea General.

g) Recibir las fincas o participaciones indivisas de fincas de resultado proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.

h) Percibir, al tiempo de la liquidación de la Junta de Compensación y en proporción a sus respectivas cuotas de participación, los remanentes si los hubiere.

i) Interposición de los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta de Compensación.

j) Los demás derechos que les correspondan por su condición de propietarios, conforme a las disposiciones legales y estatutarias aplicables.

ARTÍCULO 17. OBLIGACIONES.

Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, los propietarios tendrán las siguientes obligaciones.

a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, certificación registral de dominio y cargas.



b) Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos que al efecto se señalen.

c) Satisfacer las cantidades que correspondan para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación, en proporción a las respectivas cuotas de participación y dentro de los plazos establecidos.

d) Satisfacer las cantidades que correspondan para atender a los gastos de urbanización y las cuotas complementarias necesarias, en proporción a las respectivas cuotas de participación y dentro de los plazos establecidos.

e) Otorgar cuantos documentos sean necesarios para formalizar con la Administración Urbanística actuante las cesiones gratuitas resultantes del planeamiento urbanístico.

f) Comunicar a la Junta de Compensación, con un mes de antelación, su propósito de transmitir terrenos o su participación en ellos.

g) Comunicar a la Junta de Compensación la enajenación o gravamen, total o parcial, de los terrenos aportados a la Junta de Compensación o de la cuota que en ésta les hubiere sido atribuida, debiendo indicar el nombre, domicilio y correo electrónico del nuevo titular a los efectos de su subrogación en los derechos y obligaciones del anterior.

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

i) Comunicar al Secretario de la Junta de Compensación el domicilio, así como una dirección de correo electrónico, a efectos de notificaciones, y los cambios en los mismos.

j) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a las disposiciones legales y estatutarias aplicables y a los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.

ARTÍCULO 18. INCUMPLIMIENTOS.

1. El incumplimiento de las obligaciones por cualquier propietario, incluido el impago de las aportaciones, legitima a la Junta de Compensación para promover ante el Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las cuotas impagadas, e incluso la expropiación de los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación, conforme a la vigente normativa urbanística y a atendiendo a los siguientes criterios.

a) Se requerirá la vía de apremio para las deudas una vez transcurrido el plazo de pago voluntario concedido y debidamente notificado.

b) En caso de que la deuda no se haya satisfecho en periodo voluntario, si ésta supera el 25 por ciento de los costes de urbanización estimados para la respectiva cuota de participación, la Junta de Compensación podrá solicitar al Ayuntamiento la expropiación de las fincas de resultado.

2. Los propietarios incorporados a la Junta de Compensación que no comuniquen en tiempo y forma la transmisión de su participación, continuarán como responsables ante la misma de todas las obligaciones y cargas urbanísticas correspondientes.

3. La Junta de Compensación podrá tramitar la solicitud de expropiación respecto de los propietarios incluidos en la unidad de actuación que no se



hayan adherido ni conste su deseo de expropiación, debiendo el ayuntamiento iniciar el expediente antes de seis meses desde la solicitud.

ARTÍCULO 19. TRANSMISIÓN DE BIENES Y DERECHOS.

1. La incorporación a la Junta de Compensación no implica la transmisión a ésta de la propiedad, sin perjuicio de su facultad fiduciaria y con pleno poder dispositivo.

La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación de los bienes de los propietarios no incorporados y de los que incumplan las obligaciones contraídas en los supuestos establecidos legal y estatutariamente.

El procedimiento expropiatorio será conforme al artículo 223 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y, en cuanto a la valoración se estará a lo señalado en la legislación urbanística y sobre valoraciones y expropiaciones.

La Junta de Compensación podrá gravar y enajenar fincas de resultado incorporadas a la misma por expropiación, para hacer frente a los gastos de urbanización y previo acuerdo adoptado en Asamblea General.

2. Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar las fincas o la participación en la entidad, con las siguientes condiciones y efectos:

a) Deberá hacerse constar en la escritura pública el estado de deudas con la Junta de Compensación, debiendo acreditarlo mediante la incorporación de la correspondiente certificación de deudas.

b) El transmitente notificará de manera fehaciente a la Junta de Compensación, dentro 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.

c) 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.

Se entenderá efectiva la incorporación a partir del otorgamiento de la escritura pública.

d) Los propietarios que incumplieren estas obligaciones seguirán respondiendo de las deudas con la Junta de Compensación devengadas con posterioridad a la transmisión, de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

TÍTULO V. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 20. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

La Junta de Compensación será regida y administrada por los siguientes órganos:

a) La Asamblea o Junta General, órgano de gobierno de la entidad.

b) El Consejo Rector.

c) El Presidente.



d) El Secretario.

CAPÍTULO I. ASAMBLEA GENERAL.

ARTÍCULO 21. ASAMBLEA GENERAL.

La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta de Compensación.

En ella podrán participar todos los miembros de la misma y el representante de la Administración, adoptándose acuerdos sobre el orden del día previamente propuesto en la convocatoria, o sobre aquellos asuntos que por unanimidad se decida incluir en el mismo.

Las asambleas generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

ARTÍCULO 22. COMPETENCIA.

1. Todos los asuntos propios de la Junta de Compensación podrán ser objeto de debate y acuerdo de la Asamblea General.

2. En todo caso, será necesario el acuerdo de la Asamblea General para los siguientes actos.

a) Modificar los estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.

b) Designar y cesar los cargos del Consejo Rector.

c) Aprobar el presupuesto, así como la gestión, memoria y cuentas de cada ejercicio.

d) Realizar toda clase de actos de riguroso dominio, tales como adquirir bienes, enajenar y gravar bienes o derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, modificar o cancelar derechos reales impuestos sobre tales bienes.

Los actos de disposición en los que la Junta de Compensación actúe como fiduciaria de los bienes de los socios, requerirán el voto favorable de socios cuyas cuotas representen, al menos, el 50 por ciento de la superficie total de la unidad de actuación.

e) Aprobar los medios económicos y fijar aportaciones ordinarias y extraordinarias para atender a los gastos previstos o no en el presupuesto, facultad que podrá delegarse en el Consejo Rector.

f) Aprobar el proyecto de actuación y, en su caso, los proyectos de reparcelación y urbanización.

g) Aprobar el proyecto de expropiación, respecto de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación.

h) Aprobar la contratación de las obras de urbanización.

i) Aprobar la incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras y fijar, en su caso, la cuota de participación y la modificación de las correspondientes cuotas de participación de los socios.

j) Acordar la constitución de las garantías necesarias para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación y acordar la formalización de créditos para las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos afectados.



k) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y los presentes Estatutos

l) En general, cuantas sean precisos para la mejor gestión y cumplimiento de los fines propios de la Junta de Compensación

ARTÍCULO 23. ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA.

La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año, dentro de los dos primeros meses de cada año natural, para aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior y el presupuesto del año en curso.

ARTÍCULO 24. ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA.

Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior, será Asamblea General Extraordinaria.

La Asamblea General Extraordinaria se reunirá por decisión del Presidente, por acuerdo del Consejo Rector o cuando lo soliciten a éste propietarios que representen, al menos, el veinte por ciento de las cuotas de participación, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

Serán atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria, todas las no atribuidas a la Ordinaria, o que sea necesario resolver antes de la convocatoria de la misma.

ARTÍCULO 25. ASAMBLEA GENERAL UNIVERSAL.

La Asamblea podrá celebrarse, con el carácter de universal, sin previa convocatoria, si están presentes la totalidad de los miembros y por unanimidad acuerdan celebrarla conforme al orden del día que establezcan.

ARTÍCULO 26. DERECHO DE ASISTENCIA.

La asistencia a las asambleas generales está reservada a los propietarios y será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

Se admitirá la presencia de Notario o profesionales del urbanismo si lo solicitan miembros que representen, al menos, un veinte por ciento de las cuotas. Los honorarios devengados deberán ser abonados por quien solicite sus servicios, y las copias del acta notarial por quien solicite su expedición.

En los supuestos de fincas totalmente aportadas en régimen de copropiedad, los cotitulares deberán nombrar un representante para asistir y votar en las asambleas generales.

En los supuestos de fincas aportadas gravadas con usufructo, la asistencia y el voto corresponderán al nudo propietario.

Los propietarios que en el momento de iniciarse la Junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la Junta de Compensación podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la asamblea reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la Junta de



Compensación no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas.

ARTÍCULO 27. CONVOCATORIA.

1. Las asambleas serán convocadas por el Secretario, por orden del Presidente, debiendo remitirse a todos los miembros al domicilio que conste en los archivos de la Junta de Compensación, mediante carta o burofax certificados, correo electrónico o cualquier otro medio que permita tener constancia de su remisión, con una antelación mínima de quince días hábiles a la fecha de celebración.

2. La celebración de la Asamblea General Extraordinaria a petición de los miembros habrá de ser convocada para tener lugar entre los quince y treinta días hábiles siguientes a dicha solicitud.

3. Toda convocatoria de Asamblea General indicará lugar, día y hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, y el enlace de conexión para quien voluntariamente desee asistir por medios telemáticos, así como los asuntos del orden del día debidamente detallados.

La Asamblea General se reunirá en segunda convocatoria si hubiese transcurrido media hora desde la anterior.

4. En la convocatoria de la Asamblea General, a la que se sometan a aprobación gastos, ingresos, cuentas, informes de censores, memorias, derramas, proyectos o presupuestos, deberá hacerse constar que esos documentos se encuentran a disposición de los miembros, para su análisis o fotocopiado, durante las horas de oficina en el domicilio social, durante los diez días anteriores a la asamblea.

5. Solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

6. Mediante el acuerdo unánime de todos los miembros de la Junta de Compensación, presentes o representados, se pueden dispensar las formalidades de convocatoria a que este artículo se refiere.

7. Las asambleas podrán celebrarse de forma telemática o por videoconferencia, cuando así lo solicite al menos uno de los propietarios del sector, a través de un mecanismo que permita verificar adecuadamente la identidad de los participantes.

En tal caso, la convocatoria deberá establecer la celebración telemática de la Asamblea General, para lo cual se facilitarán el correspondiente enlace y claves de acceso, bien en la propia convocatoria, bien con antelación suficiente mediante comunicación a la dirección de correo electrónico de cada propietario.

ARTÍCULO 28. QUORUM DE ASISTENTES.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella miembros que representen al menos el cincuenta por ciento de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cuando se hallen presentes miembros que representen al menos el treinta por ciento de las cuotas.

2. En toda Asamblea General, actuarán como Presidente y Secretario quienes lo sean del Consejo Rector.



ARTICULO 29. RÉGIMEN DE ACUERDOS.

1. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación, presentes o representadas, salvo que legalmente o estatutariamente se exija otro quórum.

No obstante, los acuerdos de modificación de estatutos y el establecimiento y rectificación de cuotas de participación requerirán, en todo caso, el voto favorable de socios cuyas cuotas de participación sumen, al menos, el cincuenta por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación.

El cómputo de votos se hará por las cuotas de participación señaladas en proporción a la superficie de las fincas o participaciones indivisas de fincas afectadas en relación con la totalidad de la superficie de la unidad de actuación.

2. Los miembros de la Asamblea General que no estén conformes con los acuerdos adoptados podrán hacer constar en acta su voto contrario y los motivos que lo justifiquen.

Cuando voten en contra y hagan constar su motivada oposición, quedarán exentos de la responsabilidad que, en su caso, pueda derivarse de los acuerdos adoptados.

3. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos y de obligado cumplimiento para todos los propietarios, incluso los disidentes y los no asistentes, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que legalmente procedan.

ARTÍCULO 30. ACTAS Y CERTIFICACIONES.

Antes de dar comienzo a las deliberaciones de los asuntos contenidos en el Orden del Día de la Asamblea General, se formará por el Secretario una lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno de ellos y determinando al final el número de miembros presentes o representados, así como el porcentaje total de cuotas que concurren y la que corresponde a cada uno de ellos.

De cada reunión de la Asamblea General, el Secretario levantará la correspondiente acta, que será aprobada al final de cada asamblea o, en su defecto, en el plazo de los diez días siguientes, por el Presidente y dos miembros designados en la misma, quienes la firmarán junto con el Secretario.

Todas las actas se transcribirán al Libro de Actas, e irán debidamente firmadas y legalizadas por el Presidente y el Secretario.

Las actas deberán remitirse a todos los miembros, presentes o no, en el plazo de diez días siguientes a la aprobación de las mismas.

Cualquier miembro podrá solicitar del Secretario que, con el visto bueno del Presidente, expida certificaciones de cualquier acta en el plazo de diez días desde la solicitud.

CAPÍTULO II. CONSEJO RECTOR.

ARTÍCULO 31. CONSEJO RECTOR.



El Consejo Rector es el órgano de administración de la Junta de Compensación.

ARTÍCULO 32. COMPETENCIA.

1. Corresponden al Consejo Rector todas las facultades que no estén expresamente reservadas a la Asamblea por los presentes Estatutos y las atribuidas por delegación o acuerdo expreso de la misma.

2. Son funciones específicas del Consejo Rector las siguientes.

a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

b) Contratar la redacción y tramitación del proyecto de actuación y los demás instrumentos de planeamiento y gestión que sean precisos, previo acuerdo de la Asamblea General, así como en su caso, solicitar del Ayuntamiento la expropiación de bienes y, para el supuesto de ser así preciso, redactar y tramitar los oportunos proyectos de expropiación, respecto de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación, previo acuerdo de la Asamblea General.

c) Contratar la ejecución de las obras de urbanización, previa aprobación de la Asamblea General.

d) Suscribir toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos en ejecución de los acuerdos de la Junta de Compensación.

e) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, abriendo y manteniendo cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.

f) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada o acreedora.

g) Realizar operaciones de cualquier clase en beneficio de los intereses de la Junta, con la Hacienda Pública, cualesquiera entidades financieras y sociedades y empresas privadas.

h) Determinar las aportaciones económicas que han de realizar los socios de la Junta, haciéndolas figurar en el presupuesto anual ordinario, así como las derramas ordinarias y extraordinarias que sean necesarias, estableciendo la forma y plazos en que han de satisfacerse, para su posterior aprobación por la Asamblea General, salvo que dicha facultad se delegue en el Consejo Rector, conforme al art. 22.2 e) de los Estatutos.

i) Proceder contra los propietarios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.

j) Solicitar de los órganos urbanísticos competentes el ejercicio de las potestades públicas en beneficio de los intereses de la Junta de Compensación, para proceder a la expropiación de las fincas cuyos propietarios no se integren en la Junta de Compensación, la percepción en vía de apremio de las cantidades adecuadas por los socios o la expropiación de sus derechos en favor de la Junta de Compensación por incumplimiento de sus obligaciones y cargas, previo acuerdo de la Asamblea General..

k) Cuantas otras facultades le sean delegadas por la Asamblea General, de entre las asignadas como competencia de ésta.

ARTÍCULO 33. COMPOSICIÓN.



1. El Consejo Rector estará formado por cinco miembros:
 - a) Presidente, que será el de la entidad.
 - b) Secretario, que será también el de la entidad.
 - c) Dos vocales designados por la Asamblea General.
 - d) Un vocal representante del Ayuntamiento.

2. A excepción del vocal de designación municipal, los miembros del Consejo Rector habrán de ostentar la condición de propietarios o ser representantes o apoderados de éstos.

ARTÍCULO 34. NOMBRAMIENTO Y DURACIÓN DEL CARGO.

1. Los miembros del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General por mayoría simple de las cuotas de participación, presentes o representadas.

2. Los miembros del Consejo Rector ejercerán su cargo durante el plazo de dos años, pudiendo ser reelegidos, una o más veces, por periodos de igual duración.

Vencido el plazo de nombramiento y hasta que por la Asamblea General se designe sustituto o se proceda a la reelección, se entenderá automáticamente prorrogada la vigencia de los cargos vencidos.

En caso de renuncia o fallecimiento de uno o más miembros del Consejo Rector, el propio Consejo podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la celebración de la siguiente Asamblea General.

ARTÍCULO 35. CONVOCATORIA Y RÉGIMEN DE ACUERDOS.

1. Las sesiones del Consejo Rector serán convocadas por el Secretario, por orden del Presidente, mediante correo electrónico remitido a cada uno de los miembros, con una antelación mínima de tres días naturales a la fecha de celebración, debiendo acompañarse el orden del día de la reunión.

El Consejo Rector podrá celebrar sesiones sin previa convocatoria, si están presentes la totalidad de los miembros y por unanimidad acuerdan celebrarla conforme al orden del día que establezcan.

2. Para la válida constitución del Consejo Rector, a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y tomas de acuerdos, se requerirá la asistencia, presencial o a distancia, del Presidente y Secretario o, en su caso, de quienes les suplan, y la de la mitad, al menos, de sus miembros.

Si así no sucediera, deberá convocarse una nueva reunión dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes.

3. Los acuerdos del Consejo Rector se adoptarán por mayoría de sus miembros y dirimirá los empates el voto de calidad del Presidente o quien lo sustituya.

4. De cada sesión se levantará acta por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, en la que se hará constar los acuerdos adoptados.

Todas las actas se transcribirán al Libro de Actas, e irán debidamente firmadas y legalizadas por el Presidente y el Secretario.

CAPÍTULO III. EL PRESIDENTE.



ARTÍCULO 36. NOMBRAMIENTO.

El Presidente de la Junta de Compensación y del Consejo Rector será nombrado por la Asamblea General por mayoría simple de las cuotas de participación, presentes o representadas.

ARTÍCULO 37. FUNCIONES.

El Presidente de la Junta de Compensación tendrá las siguientes atribuciones.

a) Convocar, presidir, dirigir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

b) Dirimir con su voto los empates, a efectos de adoptar acuerdos.

c) Autorizar las actas y certificaciones de los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, así como de cuantos documentos lo requieran.

d) Ejercer de forma mancomunada con el Secretario, o la persona que al efecto designe el Consejo Rector las gestiones bancarias, administrativas y mercantiles que exija el funcionamiento de la Junta de Compensación, realizando los pagos y cobros que correspondan a la Junta de Compensación, custodiando los fondos de ésta y rindiendo cuentas de la gestión presupuestaria de la entidad.

e) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.

f) Interponer todo tipo de reclamaciones o recursos, tanto en vía administrativa como ante cualquier jurisdicción.

g) Ejecutar los acuerdos del Consejo Rector y, en su caso, de la Asamblea General, previo mandato o facultad expresa de Consejo Rector.

h) Ejercer cuantas otras funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o Consejo Rector.

CAPÍTULO IV. EL SECRETARIO.

ARTÍCULO 38. NOMBRAMIENTO.

El Secretario de la Junta de Compensación y del Consejo Rector será nombrado por la Asamblea General por mayoría simple de las cuotas de participación, presentes o representadas.

El cargo de Secretario será retribuido.

ARTÍCULO 39. FUNCIONES.

El Secretario de la Junta de Compensación tendrá las siguientes funciones.

a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector con voz y voto.

b) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector y transcribirlas al libro correspondiente.



El Secretario remitirá por medios electrónicos, a todos los miembros de la Junta de Compensación, las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, en el plazo de treinta días desde su celebración.

c) Custodiar los libros y la documentación de la Junta de Compensación y expedir certificaciones de los acuerdos de la misma que le fueran debidamente solicitados, con el visto bueno del Presidente.

d) Mantener el registro de los miembros de la Junta de Compensación, con expresión de sus datos personales, domicilio y dirección a efectos de notificaciones, fecha de incorporación, cuotas de participación y número de votos y cuantos datos complementarios sean precisos para la mejor gestión de la Junta de Compensación.

e) Realizar las notificaciones y ser interlocutor con el Ayuntamiento y con los representantes y asesores de los miembros de la Junta de Compensación.

f) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

g) Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos.

h) Ejercer de forma mancomunada con el Presidente, o la persona que al efecto designe el Consejo Rector, las gestiones bancarias, administrativas y mercantiles que exija el funcionamiento de la Junta de Compensación, realizando los pagos y cobros que correspondan a la Junta de Compensación, custodiando los fondos de ésta y rindiendo cuentas de la gestión presupuestaria de la entidad.

i) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

TÍTULO VI. RÉGIMEN ECONÓMICO.

ARTÍCULO 40. MEDIOS ECONÓMICOS.

1. Los medios económicos de la Junta de Compensación estarán constituidos por las aportaciones de los propietarios y los créditos que se concierten, en su caso, con la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que legalmente se obtengan.

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

ARTÍCULO 41. APORTACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

1. Las aportaciones de los propietarios sufragarán los gastos y obligaciones de la Junta de Compensación y podrán ser ordinarias o extraordinarias, según estén previstas o no en el presupuesto anual.

a) Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea General.

b) Son cuotas extraordinarias las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.



2. Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Asamblea General.

3. Transcurrido el plazo de pago voluntario indicado, sin haberse efectuado el ingreso de la cuota, quedará en suspenso el ejercicio de los derechos del propietario moroso en la Junta de Compensación.

ARTÍCULO 42. CUANTÍA Y ABONO.

El importe de las aportaciones de los propietarios será proporcional a las respectivas cuotas de participación y su abono se realizará dentro del plazo establecido al efecto.

La falta de pago devengará un interés de demora equivalente al interés básico del Banco de España incrementado en tres puntos.

ARTÍCULO 43. RECAUDACIÓN.

1. La Junta de Compensación podrá recaudar de sus miembros las aportaciones aprobadas por la Asamblea General para atender los gastos ordinarios y extraordinarios, incluso 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. El plazo para realizar los desembolsos será, en todo caso, de un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación, sin que pueda instarse el procedimiento de apremio, ni el de expropiación, hasta que haya transcurrido dicho plazo.

3. 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.

4. También podrá solicitarse al Ayuntamiento la expropiación de las fincas propiedad de los miembros que adeuden a la Junta de Compensación cantidades correspondientes a las cuotas de participación en la misma.

No obstante, el pago de las cantidades adeudadas antes del levantamiento del acta de ocupación previa expropiatoria, junto a los intereses, gastos y recargos que procedan, cancelará dicho procedimiento expropiatorio.

ARTÍCULO 44. ENAJENACIÓN DE TERRENOS.

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General sobre la oportunidad y el precio, así como constituir gravámenes sobre ellos.

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

ARTÍCULO 45. 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 de los profesionales que al efecto se designen por el Consejo Rector, bajo la supervisión del Presidente y Secretario.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE RECURSOS.

ARTÍCULO 46. EJECUTIVIDAD.

Los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde órgano que haya de resolver el recurso.

ARTÍCULO 47. RECURSOS.

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados ante la Asamblea General dentro del plazo de diez días hábiles desde que sean notificados o se haya tenido conocimiento de los mismos, debiendo resolver la Asamblea General en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin resolución expresa se entenderá desestimada la impugnación.

Estarán legitimados para recurrir ante la Asamblea General los propietarios ausentes o los que hubieran votado en contra de los acuerdos impugnados.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Soria, dentro del plazo de un mes a contar desde la notificación del acuerdo o desde la desestimación presunta de la impugnación de los acuerdos del Consejo Rector.

Estarán legitimados para recurrir ante el Ayuntamiento los propietarios ausentes o los que hubieran votado en contra de los acuerdos impugnados.

ARTÍCULO 48. 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 Junta de Compensación.

Si el recurso versara sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito, a favor de la Junta de Compensación y a resultas del recurso, del importe de la aportación, más un 25 por ciento, para responder de los daños y perjuicios que se produzcan por la demora, que, si no fueren mayores, se estimarán en los intereses legales de la cantidad objeto de recurso.

TÍTULO VIII. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

ARTÍCULO 49. DISOLUCIÓN.



La disolución de la Junta de Compensación tendrá lugar por acuerdo de la Junta de Compensación, previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones, y posterior aprobación del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 50. LIQUIDACIÓN.

Acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación del Ayuntamiento, la Asamblea General procederá a nombrar liquidadores, siempre en número impar mayor de uno, que quedarán sujetos a los acuerdos de la Asamblea General, la cual podrá, mediando justificación suficiente, removerlos en cualquier momento y nombrar nuevos liquidadores.

Éstos procederán a la liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los propietarios en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación

DISPOSICIÓN FINAL.

Para todo aquello no previsto en estos Estatutos se aplicará lo que disponga la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y demás normativa que sea de aplicación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

Los presentes estatutos, una vez hayan sido inscritos en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y para los miembros de la Junta.

