

# **ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUD-1. “EL PEÑASCAL” DEL P.G.O.U. DE ALDEATEJADA**

## **TITULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1.- Denominación.**

Con el nombre de Junta de compensación del SECTOR SUD-1. “El Peñasal” del P.G.O.U. de Aldeatejada se constituye una Entidad Urbanística, con personalidad jurídica propia y plena capacidad legal para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el Registro de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

#### **Artículo 2.- Régimen jurídico.**

La Junta de compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes estatutos y en lo no previsto en los mismos por las disposiciones legales aplicables.

#### **Artículo 3.- Ámbito territorial.**

Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación los terrenos comprendidos en SECTOR SUD-1. “El Peñasal” del P.G.O.U. de Aldeatejada (Salamanca)

#### **Artículo 4.- Domicilio**

1.- El domicilio social de la Junta de compensación se establece en Salamanca, Calle la Fuente 6, 1º Izquierda.

2.- El domicilio podrá ser trasladado previo acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a los Órganos Urbanísticos Competentes

#### **Artículo 5.- Objeto y fines**

1.- Constituye el objeto de la Junta de Compensación la gestión y urbanización del SECTOR SUD-1. “El Peñascal” del P.G.O.U. de Aldeatejada que comprende la distribución justa de los beneficios y cargas y la ejecución de las obras de urbanización de los terrenos, al objeto de posibilitar la edificación en los solares resultantes.

2.- Los fines de la Junta de Compensación son todos los necesarios para el cumplimiento de su objeto, entre otros:

a.- Redactar el Proyecto de Actuación en sus distintas partes integrantes, de conformidad con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en la legislación urbanística aplicable

b.- Ejecutar a su cargo las obras de urbanización.

c.- Solicitar de la Administración competente la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta de Compensación de los terrenos de los miembros de dicha Junta que incumplan las obligaciones que acuerde la Junta de Compensación.

d.- Solicitar al Ayuntamiento de Aldeatejada (Salamanca) el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

e.- Ceder al Ayuntamiento de Aldeatejada (Salamanca) los terrenos de uso público

f.- La gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualquier autoridad, organismo público, asociaciones y particulares.

## **Artículo 6.- Duración y ejercicio económico**

1.- La Junta de Compensación adquirirá personalidad jurídica con su inscripción en el Registro de urbanismo de Castilla y León y tendrá la duración exigida por el cumplimiento de los fines para los que ha sido constituida, todo ello sin perjuicio de que las gestiones y actuaciones conducentes al desarrollo del Sector llevadas a cabo por sus miembros antes de la constitución sean asumidas por ésta una vez inscrita.

2.- La Junta de Compensación podrá disolverse de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y siguientes de los presentes estatutos.

3.- El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural

## **Artículo 7.- Órgano Urbanístico de Control**

1.- El Órgano Urbanístico de Control será el Ayuntamiento de Aldeatejada, en cuanto Administración actuante, sin perjuicio de las facultades que, conforme a la legislación vigente, pudieran corresponder a la Junta de Castilla y León.

2.- Corresponden al Órgano Urbanístico de Control las siguientes facultades:

A) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos.

B) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación

C) Tramitar y aprobar, en su caso, los expedientes de expropiación forzosa correspondientes a terrenos incluidos en el ámbito de actuación de la Junta de Compensación cuyos titulares no sean integrantes de la Junta de Compensación.

D) Aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación, en sus distintas partes, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

E) Designar un representante en la Junta de Compensación.

F) Utilizar la vía de apremio para el cobro de cantidades adeudadas a la Junta de Compensación en los supuestos prevenidos en los presentes estatutos o en la legislación vigente.

G) Resolver los recursos de alzada u otros que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación y cualesquiera otros supuestos prevenidos en los presentes estatutos.

H) Fiscalizar las actuaciones de la Junta de Compensación

I) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación

J) Cualesquiera otras facultades que le resulten atribuidas por los presentes estatutos o resulten de la normativa legal aplicable.

## **TITULO II**

### **DE LOS COMPONENTES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

#### **Artículo 8.- Miembros de la Junta de Compensación**

La Junta de Compensación se compone por las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación de la misma que voluntariamente se incorporen a ella y por el Ayuntamiento de Aldeatejada.

#### **Artículo 9.- Clases de miembros**

Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, teniendo todos ellos, una vez incorporados los mismos derechos y obligaciones.

#### **Artículo 10.- Miembros fundadores**

Serán miembros fundadores los promotores del el presente Proyecto de Estatutos.

## **Artículo 11.- Miembros Adheridos.**

1.- Serán miembros adheridos quienes soliciten su incorporación a la Junta de Compensación durante el periodo de información pública del Proyecto de Estatutos o bien en el plazo de un mes a contar desde su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia Salamanca el acuerdo de la aprobación de los mismos por parte del Ayuntamiento de Aldeatejada.

2.- La solicitud de incorporación deberá efectuarse mediante escrito dirigido al Ayuntamiento de Aldeatejada en el que se haga constar su propósito de adherirse a la Junta de Compensación y su adhesión a los estatutos. Al escrito se acompañarán:

- Los documentos o títulos acreditativos de su titularidad, así como certificación de su inscripción en el registro de la propiedad correspondiente.

- Domicilio al que deban dirigirse las notificaciones

- Declaración de los arrendamientos, cargas o derechos reales que graven sus propiedades o que las mismas carecen de éstas.

- En su caso, nombre y domicilio de los titulares del arrendamiento, los derechos reales o cargas que graven sus propiedades.

- En el caso de que se trate de una persona jurídica o una misma finca pertenezca a varios, en régimen de proindivisión, la designación de la persona física que les representará en la Junta de Compensación.

- Documento bancario acreditativo de la transferencia efectuada a la cuenta bancaria de la Junta de Compensación de la cantidad que, proporcionalmente a la superficie de su titularidad en el Sector, le corresponda de los gastos soportados por los socios fundadores hasta el momento de la incorporación del socio adherido.

3.- Transcurrido el plazo señalado en el apartado 1 del presente artículo sin que se haya solicitado la incorporación a la Junta de Compensación y aportado los documentos que la deben acompañar, se entenderá que los titulares de terrenos afectados por el ámbito territorial de la Junta renuncian a su incorporación, salvo que por acuerdo unánime de la Asamblea General se admita la adhesión siendo necesario el previo abono de la cantidad que le corresponda de los gastos ya realizados hasta el momento de su adhesión.

## **Artículo 12.- Transmisión de bienes y derechos**

1.- La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no supone la transmisión a la misma de la propiedad de sus inmuebles comprendidos en su ámbito territorial, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

2.- La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación de los inmuebles comprendidos en su ámbito de actuación y que sean de titularidad tanto de los propietarios que no se hayan incorporado oportunamente a la Junta como de los que siendo miembros hayan incumplido las obligaciones asumidas que dan lugar a la expropiación.

## **Artículo 13.- Empresas urbanizadoras**

Podrá autorizarse por la Asamblea General la incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras aunque no sean titulares de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación.

El acuerdo que autorice la incorporación de la empresa urbanizadora determinará las condiciones de la misma y requerirá el voto favorable del 66.66% de los coeficientes de participación.

## **Artículo 14.- Derechos de los miembros de la Junta de Compensación**

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad
- B) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- C) Participar, como elector o candidato, en la designación de los miembros del Consejo Rector.
- D) Enajenar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 15 de estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad quedando subrogado el adquirente en los derechos del transmitente dentro de la Junta de Compensación.

E) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en vía de parcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

F) Impugnar los acuerdos o resoluciones de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.

G) Ser informados de la actuación de la Junta de Compensación.

H) Percibir, al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción de sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere.

I) Presentar proposiciones y sugerencias.

J) Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

### **Artículo 15.- Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación**

Los miembros de la Junta de Compensación están obligados a:

A) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General y el Consejo Rector en los asuntos de su competencia, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

B) Notificar a la Junta de Compensación el cambio de domicilio o lugar donde debe recibir cualquier notificación proveniente de la Junta de Compensación

C) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación en función del coeficiente de participación que le corresponda.

D) Abonar las cantidades que le correspondan para la ejecución de las obras de urbanización en los términos previstos en la legislación vigente.

E) Regularizar, en su caso, la titularidad dominical y situación registral de los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito territorial de la Junta de Compensación en los plazos que señale el Consejo Rector.

F) Comunicar fehacientemente a la Junta de Compensación el hecho de proceder a la transmisión total o parcial de los terrenos de su propiedad incluidos dentro de su ámbito territorial indicando los datos personales y domicilio del adquirente. La transmisión deberá hacerse necesariamente en escritura pública en la que se deberá hacer constar que el adquirente queda subrogado en el lugar del transmitente en los derechos y obligaciones que le corresponden como miembro de la Junta de Compensación.

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

H) Cualesquiera otras obligaciones que les pudieran corresponder conforme a los presentes estatutos y las disposiciones legales aplicables.

#### **Artículo 16.- Proindivisión y otras situaciones.**

1.- En el caso de que una misma finca o cuota de participación pertenezca a varias personas proindiviso habrán de designar a una sola persona para que les represente en la Junta de Compensación. Responderán solidariamente frente a la Junta de Compensación de las obligaciones que deban asumir por su condición de miembros de la misma.

2.- En el supuesto de que una finca o cuota de participación pertenezca a una persona o varias personas en nuda propiedad y otra u otras en usufructo, la condición de miembro de la Junta de Compensación corresponderá al nudo o nudos propietarios.

3.- Si el propietario de una finca o cuota de participación es menor de edad se estará a lo dispuesto en el artículo 192 del RUCyL.

#### **Artículo 17.- Cuota de participación**

El sistema de votación en todas las decisiones a tomar por los miembros de la Junta de Compensación, será en relación a sus respectivas cuotas de participación, sin que sea posible ningún otro sistema de votación.

1. La participación de los socios en la Junta de Compensación, en los derechos y obligaciones comunes, así como en la determinación de las parcelas resultantes de la ordenación que han de ser adjudicadas a cada uno de aquéllos,



individualmente o en régimen de copropiedad, vendrán definidas por el coeficiente de participación correspondiente.

2. Para fijar los coeficientes de participación se estará a lo establecido en el Proyecto de Actuación, en particular en el de Reparcelación, aprobado y registrado, fundamentado en la respectivas superficies del suelo de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, con sujeción a lo establecido en la legislación vigente.

3. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida y en el supuesto de no declararse alguna carga, o que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión.

4. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Compensación no influirá en la participación de los junteros y se determinará, a efectos de la compensación subsiguiente, por convenio de los interesados, y en su defecto, por aplicación de lo dispuesto en la legislación aplicable para las expropiaciones.

5. En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras, en el momento de integración de estas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros de la Junta de Compensación, asignándose el coeficiente de participación correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada y el resto de las condiciones de su integración.

### **TÍTULO III**

#### **DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO**

#### **Artículo 18.- Órganos de Gobierno.**

1.- Los órganos de gobierno de la Junta de Compensación son:

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

2.- Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, se nombrará un Gerente o un Tesorero que tendrán las facultades que expresamente se les atribuyan de conformidad con lo prevenido en los presentes estatutos.

## **CAPÍTULO I**

### **DE LA ASAMBLEA GENERAL**

#### **Artículo 19. Naturaleza.**

1.- La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta de Compensación y estará compuesto por todos los miembros de la misma, y el representante de la Administración actuante.

2.- La Asamblea general decidirá en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos sus integrantes al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos y las actuaciones jurisdiccionales pertinentes.

#### **Artículo 20.- Facultades**

1.-Serán atribuciones de la Asamblea General las siguientes:

- a.- Adjudicar las obras de urbanización.
- b.- Aprobar la memoria y las cuentas de cada ejercicio económico.
- c.- Aprobar los presupuestos ordinarios de cada ejercicio así como los presupuestos extraordinarios que se estimen necesarios y las transferencias de partidas entre ambos.

d.- Aprobar la modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento de Aldeatejada.

e.- Proponer el Proyecto de Actuación y presentarlo al Ayuntamiento de Aldeatejada para su aprobación.

f.- Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la Junta de Compensación.

g.- Imposición de derramas extraordinarias, para atender gastos no previstos en el presupuesto anual y que no relacionados con el desarrollo de la gestión ordinaria.

h.- Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación

i.- Acordar, en su caso, la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.

j.- Resolver sobre la incorporación de Empresas Urbanizadoras

k.- Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.

l.- Solicitar la concesión de servicios públicos

m.- Aprobar la cuenta de liquidación definitiva de las cuentas de la Junta de Compensación.

n.- Solicitar del Ayuntamiento de Adeatejada la disolución de la Junta de Compensación.

2.- La Asamblea general podrá acordar la delegación de cualesquiera de sus funciones a excepción de las señaladas con las letras c, g, h, y m del párrafo anterior

## **Artículo 21.- Clases de Asamblea General.**

Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

## **Artículo 22.- Asamblea General Ordinaria.**

1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año.
2. Dentro de los dos primeros meses de cada ejercicio económico celebrará sesión para conocer la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente.
3. En la Asamblea General Ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera asuntos que figuren en el orden del día

## **Artículo 23.- 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 Asamblea General Extraordinaria.
2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten un número de miembros de la Junta de Compensación que representen 40% de los coeficientes de participación, debiendo expresarse en la solicitud el orden del día.
3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias.

## **Artículo 24.- Derecho de asistencia.**

Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurren la calidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como, el representante de la Administración actuante que, a su vez, forma parte del Consejo Rector.

Podrán asistir a las asambleas Generales todos los copropietarios de una finca, aunque sólo tendrá derecho a voz y voto el representante formalmente determinado.

## **Artículo 25.- Convocatoria.**

1. Las reuniones de la Asamblea General, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector mediante carta certificada remitida a los socios de la Junta con quince días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.

2. La celebración de la Asamblea Extraordinaria a petición de los socios será convocada por el Presidente del Consejo Rector dentro de los veinte días siguientes a la recepción de la notificación. En el caso de que el Presidente no convoque la Asamblea General Extraordinaria, los promotores de la misma podrán acudir al Ayuntamiento de Aldeatejada para que éste sea quien la convoque.

3. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión en primera y segunda convocatoria, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de Asamblea General.

4. La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estará a disposición de los miembros, hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

## **Artículo 26.- Constitución.**

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, integrantes de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 75 por 100 de los coeficientes definidos en el art.17 de estos Estatutos.

2. En segunda convocatoria, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, cuando concurren a ella, por sí o por representación, integrantes de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 50 por ciento de los coeficientes de participación definidos en el artículo 17 de estos Estatutos, siempre que además del Presidente y Secretario o quien legalmente les sustituya, concorra un miembro de la Junta de Compensación, que no sea el Representante municipal.

3. Los miembros de la Junta de Compensación podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea General.

4. Si hallándose presentes o representados la totalidad de los socios, y el representante de la Administración actuante que forme parte del Consejo Rector, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

#### **Artículo 27.- Régimen de sesiones**

1. El Presidente del Consejo Rector o quien le sustituya presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediera; actuando como Secretario el que lo sea del Consejo Rector.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de coeficientes de participación presentes o representados, computándose las participaciones en la forma señalada por el art. 17 de estos Estatutos, y, en caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

3. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales pertinentes.

#### **Artículo 28.- Actas y Certificaciones.**

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta que habrá de ser aprobada y en ella se hará constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2. Dichas actas figurarán en el libro de Actas correspondiente y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3. A requerimiento de los miembros de la Junta o de los órganos urbanísticos podrá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de acta

## **CAPÍTULO II**

### **EL CONSEJO RECTOR**

#### **Artículo 29.- Composición.**

1. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un vicepresidente, un secretario, uno o dos vocales y el representante designado por el Ayuntamiento de Aldeatejada.

2. El Presidente, el Vicepresidente y los vocales serán designados por la Asamblea General y deberán ostentar la cualidad de socios. El Secretario tendrá derecho a voz pero no a voto.

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

#### **Artículo 30.- Duración del cargo .**

1. El nombramiento de los miembros del Consejo Rector, salvo el del representante de la Administración, que será movido discrecionalmente por el Ayuntamiento de Aldeatejada, designando a quien haya de sustituirle, tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a la reelección indefinida por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General. Vencido el plazo y hasta que se designe por la Asamblea General sustituto, o se proceda a la reelección, se entenderá automáticamente prorrogada la vigencia del cargo vencido.

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 renovación inmediata de la composición de aquél.

3. Si la Asamblea General acordase el cese de uno o más componentes del Consejo Rector, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo.

## **Artículo 31.- Competencias.**

1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados.

2. Serán funciones del Consejo Rector

A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

B) Administrar los fondos de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.

C) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.

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

F) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.

G) Nombrar en su caso y separar tanto al Secretario, al Gerente como al resto del personal así como fijar su retribución y régimen de trabajo.

H) Fijar las cantidades que deben satisfacer los miembros de la Junta de Compensación para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacerse.

I) Proceder contra los miembros de la Junta morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que le correspondan.

L) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.

M) Proponer a la Asamblea General cualquier modificación en los Estatutos,

N) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones fiscales y vigentes establecen a favor de la Junta de Compensación.



Ñ) Tramitar la adjudicación de las obras de urbanización, en su caso, edificación, de conformidad con los acuerdos de la Asamblea

O) Cualesquiera otras que le haya delegado la Asamblea General

### **Artículo 32.- Régimen de sesiones.**

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 en carta o por correo electrónico con recepción confirmada por teléfono, con un mínimo de tres días de antelación; quedando válidamente constituido el Consejo Rector cuando concurren a la reunión al menos tres de sus componentes, quienes podrán delegar, por escrito y para cada sesión, en alguno de los restantes miembros del Consejo Rector.

Sin perjuicio del procedimiento anteriormente expuesto, se entenderá válidamente constituido el Consejo Rector cuando así lo acuerden las 2/3 partes del mismo que, a su vez, representen más del 50% de los coeficientes de participación de sus miembros.

3. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos de los presentes, computándose sus votos por los respectivos coeficientes de participación en el Sector, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente, en caso de empate, y en su ausencia, el Vicepresidente; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos previstos en el título IV de estos Estatutos.

### **Artículo 33. Actas y Certificaciones.**

1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el Sr Secretario, que habrá de ser aprobada; y en ella se harán constar, clara y sucintamente los temas tratados, los acuerdos aprobados y el resultado de las votaciones efectuadas.

2. Las actas figuraran en el Libro de Actas correspondiente y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3. A requerimiento de los miembros de la Junta de Compensación o de los órganos urbanísticos podrá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

## **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 indefinidamente, 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) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

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

D) En la forma que el Consejo Rector determine, abrir, seguir, y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro, de crédito y de préstamo, en toda clase de bancos e instituciones de crédito y ahorro, incluso oficiales, disponer de estas cuentas mediante cheques y demás instrumentos de pago, firmar la correspondencia, recibos, resguardos, librar, aceptar, endosar y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago letras de cambio.

E) Ejercer y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector

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

## **CAPÍTULO IV**

### **DEL VICEPRESIDENTE**

#### **Artículo 36.- Nombramiento**

El Vicepresidente 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 un acuerdo expreso.

#### **Artículo 37.- Funciones**

Serán funciones del Vicepresidente:

A) Ejercer, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad del Presidente, todas las facultades que a éste le correspondan según el artículo 36 de estos Estatutos.

B) Sustituir al Presidente en aquellos casos en que éste le delegue sus funciones

## **CAPÍTULO V**

### **DEL SECRETARIO**

#### **Artículo 38.- 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 periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

El Secretario podrá ser persona titular de derechos en el Sector o un profesional contratado al efecto. En este último caso, en las reuniones del Consejo Rector y de la Asamblea General tendrá voz pero no voto.

### **Artículo 39.- Funciones.**

Serán funciones del Secretario

A) Asistir preceptivamente a todas las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, realizando todos los trámites requeridos para las respectivas convocatorias y desarrollo de las mismas.

B) Levantar acta de todas las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas en el Libro de Actas diligenciado al efecto.

C) Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas con el visto bueno del Presidente.

D) Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico-administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

E) Llevar un libro registro en el que se relacionarán todos los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

F) Llevar un libro registro en el que se relacionarán todos los miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, coeficiente de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

G) Llevar un libro registro en el que se recojan debidamente todos los documentos entrantes y salientes de la Junta de Compensación.

H) Elaborar los documentos requeridos por los acuerdos adoptados por la Junta de Compensación para la gestión de la misma, con independencia de quién tenga que suscribirlos, el Presidente o el Secretario.

I) Realizar toda la documentación y todos los trámites fiscales, administrativos relacionados con la actividad de la Junta de Compensación

J) Llevar la contabilidad de la Junta de Compensación en todos sus extremos.

#### **Artículo 40.- Sustitución.**

El cargo de Secretario en caso de vacante, ausencia o enfermedad, será desempeñado por un miembro del Consejo Rector, designado por éste; pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

## **CAPÍTULO VI DEL GERENTE**

#### **Artículo 41.- Nombramiento.**

El Gerente será designado por el Consejo Rector en caso de que así se decida por la Asamblea General, no siendo pues preceptivo su nombramiento, que en su caso tendría una duración indefinida, pudiendo ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del mismo Consejo Rector.

#### **Artículo 42.- Funciones.**

Serán funciones del Gerente

A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector en la medida que le corresponda.

B) Asistir a las sesiones del Consejo Rector, con voz pero sin voto.

C) Representar a la Junta de Compensación ante los organismos administrativos, públicos y privados, a efectos puramente administrativos, es decir, a los meros efectos de gestión.

D) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación

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

## **TÍTULO IV**

### **DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Artículo 43.- Ingresos de la Junta de Compensación.**

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones iniciales de los miembros.
- B) Las cantidades satisfechas por los junteros con carácter ordinario o extraordinario.
- C) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- D) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- E) Las rentas y productos de su patrimonio.
- F) Las participaciones e ingresos que proceden de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.
- G) Los abonos hechos por terceros en virtud de cualesquiera causas.

##### **Artículo 44.- Gastos de la Junta de Compensación.**

Serán gastos de la Junta de Compensación los correspondientes a la:

- A) Promoción de la actuación urbanística.
- B) Ejecución de las obras de urbanización a que se refiere la Ley sobre Régimen de Suelo y demás legislación aplicable, así como de las que acuerden los Órganos de Gobierno.

C) Ejecución, en su caso, de las obras de edificación que acuerde la Asamblea

D) Abono de honorarios profesionales, administrativos, etc.

E) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.

F) Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

#### **Artículo 45.- Pago de aportaciones.**

1. El Consejo Rector, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a los coeficientes de participación establecidos, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 17 de estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores.

3. Salvo acuerdo en contra, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros se realizará en el plazo de un mes a contar desde la notificación del Consejo Rector.

4.- Transcurrido el plazo señalado en el punto anterior sin haber realizado la aportación el juntero incurrirá automáticamente en un recargo igual al interés legal incrementado en dos puntos de la cantidad o fracción no satisfecha.

5.- El Presidente requerirá el pago al miembro moroso concediéndole un plazo no inferior a siete días para efectuar el pago con el recargo prevenido en el párrafo anterior.

6.- Transcurrido ese último término sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada el miembro moroso quedará en suspenso de sus derechos en la Junta de Compensación y el Presidente procederá contra él por vía judicial o instando del Órgano Urbanístico de Control la aplicación de la expropiación o de la vía de apremio administrativo formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento de Aldeatejada, A estos efectos se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva.

#### **Artículo 46.- Actuación.**

La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia, y mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostentan cargos; en cuyo supuesto, la Asamblea General acordará lo procedente.

## **CAPÍTULO II DEL RÉGIMEN JURÍDICO**

#### **Artículo 47.- Vigencia de los Estatutos.**

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados por el Ayuntamiento de Aldeatejada e inscritos en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán naturaleza obligatoria para la administración y los socios de la Junta de Compensación en los términos previstos en la legislación vigente.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, requerirá la aprobación del Ayuntamiento de Aldeatejada y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

#### **Artículo 48.- Ejecutoriedad.**

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de órganos urbanísticos.

#### **Artículo 49.- Ejercicio de las acciones.**

1. Para el ejercicio por los miembros de la Junta de Compensación de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo 50 de estos Estatutos.



2. Para el ejercicio de acciones laborales contra la Junta de Compensación será preceptivo el cumplimiento del trámite previo del artículo 145 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

### **Artículo 50.- Recursos Administrativos**

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General en término de diez días hábiles siguientes a la notificación de éstos, debiendo resolver la Asamblea General en término de treinta días hábiles. Caso de silencio se entenderá denegado el recurso pudiendo actuarse en la forma prevista en el apartado siguiente

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá formularse recurso ordinario o aquel que conforme a la legislación administrativa vigente procediera, ante el Ayuntamiento de Aldeatejada, dentro del plazo de un mes desde la adopción del acuerdo si lo impugna un miembro de la Junta que hubiese asistido a la Asamblea General o desde que le hubiese sido notificado el acuerdo en el supuesto de que no haya asistido.

3. Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.

### **Artículo 51.- Acciones jurisdiccionales.**

En materias civiles, los socios de la Junta de Compensación, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera concederles, se someten a los Jueces y Tribunales de Salamanca

### **Artículo 52- Gastos judiciales**

Los gastos judiciales, salvo expresa declaración del Juez o Tribunal competente, serán satisfechos por el miembro que hubiere acudido a la vía jurisdiccional.

## **TÍTULO V**

### **DE LA DISOLUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

#### **Artículo 53.- Disolución.**

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

A) Cumplimiento de los fines señalados en el artículo 3 de estos Estatutos.

B) Transformación en Sociedad Civil y/o Mercantil, de acuerdo con la legislación urbanística de conservación.

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

3. Con carácter previo a la cesión de las obras del proyecto de urbanización del sector a la Administración Municipal, deberá estar constituida la entidad urbanística de conservación. A los efectos de establecer las correspondientes obligaciones en cuanto al mantenimiento y conservación de urbanización de la citada Entidad de Conservación que sustituirá a la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Aldeatejada se encargará del mantenimiento y conservación de las instalaciones de abastecimiento de agua domiciliaria, alcantarillado y depuración, recogida y tratamiento de residuos. Por su parte la EUC se encargará de los gastos de consumo y conservación de zonas verdes, viario público, acerado y asfaltado, alumbrado público y limpieza viaria.

#### **Artículo 54.- Liquidación.**

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, el Consejo Rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

**Artículo 55.- Destino del patrimonio común.**

En los supuestos de los apartados A) y B) del artículo 53, el patrimonio común si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros en proporción a sus coeficientes de participación en la Junta de Compensación.