

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO EN LA CALLE BALBORRAZ 56, 58 DE ZAMORA

Título I

I. Nombre, domicilio, objeto y fines

Art. 1. Denominación.

1. Con la denominación de "Junta de Compensación del Proyecto de Normalización Balborraz 56-58" se constituye una Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.
2. Dicha Junta de Compensación se regirá por lo previsto en los presentes Estatutos, y en lo no previsto en ellos, por la Ley del Suelo, el Reglamento de Urbanismo y demás disposiciones legales y reglamentarias de general aplicación.

Art. 2. Domicilio.

1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en la Calle Veterinario Reina 2, 3º derecha, 49014 Zamora, pudiendo designarse otro domicilio para notificaciones.
2. Este domicilio podrá ser trasladado, por acuerdo de la Asamblea General, a otro lugar, dando cuenta a los Órganos Urbanísticos competentes.

Art. 3. Objeto.

El objeto de la Junta de Compensación consiste en la gestión y ejecución de la Unidad de Normalización coincidente con el ámbito de la Modificación puntual del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en la calle Balborraz 56, 58 de Zamora.

La ejecución de este planeamiento urbanístico constituye el objeto de la Junta de Compensación, el cual resulta ser a su vez, juntamente con el Plan Especial que modifica y el propio Plan General de Zamora, los únicos planeamientos urbanísticos de aplicación.

Art. 4. Finalidad.

1. Además de los establecidos por la normativa urbanística, serán fines primordiales de la Junta de Compensación que se enuncian a título indicativo que no limitativo, los siguientes:
 - A. Integrar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, 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, redactando y tramitando el Proyecto de Normalización, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

- B. Ceder a la Administración actuante los terrenos que preceptivamente le corresponda.
- C. Redactar Proyectos de Urbanización y ejecutar las obras en ellos previstas, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa o mediante concurso o concurso subasta, de conformidad a lo que acuerde la Asamblea General, o mediante la incorporación de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, ejerciendo en todo caso el control de su ejecución.
- D. Aprobar los Presupuestos para la ejecución de las obras.
- E. Gestionar el cobro a los miembros de la Junta de las cuotas y derramas que procedan para satisfacer los costos de urbanización y las indemnizaciones y demás gastos que se aprueban de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos.
- F. Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos de aprovechamiento privado, o los específicamente asignados a la Junta de Compensación para tal finalidad.
- G. Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.
- H. Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones y los particulares.
- I. Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.
- J. Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación.
- K. Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros de la Junta correspondan en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación, según la cuota por la edificabilidad prevista en cada parcela
- L. Interesar de los Organismos Urbanísticos competentes la aprobación de los Proyectos de Compensación, Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.
- M. Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Castilla y León.
- N. Interesar del órgano urbanístico actuante, la expropiación a favor de la Junta de Compensación de los suelos de los propietarios incluidos o adscritos al ámbito de ejecución que no se haya incorporado o adherido a la Junta o los de aquellos que habiéndose incorporado deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones.
- O. Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.
- P. Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Normalización entre los miembros de la Junta, incluido en su caso, la propia Junta, y las cesiones de terrenos obligatorias al órgano urbanístico actuante.
- Q. Llevar a cabo la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Normalización, e interesar de la Administración la recepción de las mismas.
- R. Exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tengan que correr a cargo de los usuarios.
- S. En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.

2. En el supuesto de tener que instar la expropiación de propietarios de la Unidad de Normalización, la expropiación forzosa se realizará por el órgano urbanístico actuante siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación; dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de aquélla que estén interesados en su adjudicación y que efectivamente se hayan adherido a la misma.

II. Órgano urbanístico tutelar

Art. 5. Órgano tutelar.

La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Zamora y, en ejercicio de sus funciones, corresponde al mismo: Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación, instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester, así como cualquier otra función prevista en la legislación vigente, representados por el arquitecto y abogado municipales, en su caso.

III. Duración

Art. 6. Duración.

La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el total cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en estos Estatutos en cuanto a su disolución.

Título II

Capítulo I

De los miembros de la Junta, incorporación, patrimonio, derechos y deberes

Art. 7. Miembros de la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en la "Unidad de Normalización coincidente con el ámbito de la Modificación puntual del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en la calle Balborraz 56, 58 de Zamora", incorporados a aquélla en forma reglamentaria, así como aquéllos a los que legalmente se les reconozca tal derecho.

2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del polígono, en las condiciones que sean aprobadas por la Asamblea General y estarán representados por una sola persona.

3. Un representante de la Administración actuante.

Art. 8. Incorporación tardía.

1. Las personas propietarias de la unidad de actuación que no hubieran tenido la condición de promotoras de la Junta de Compensación se pueden incorporar con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho en un momento anterior, en el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de los estatutos de la junta. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.
2. Por acuerdo del 51 % de los miembros de la Junta de Compensación adoptado en sesión de la Asamblea General, se podrá admitir la incorporación de propietarios una vez ya formalizada la Escritura Pública de constitución de la Junta de Compensación. En tal caso el nuevo miembro deberá ingresar en la Caja de la Junta de Compensación, y a disposición de la misma, la cantidad que les corresponda con arreglo a los gastos ya realizados y que se obliguen a pagar las previsiones para futuras etapas, en función de las cuotas respectivas.
3. El pago de la cantidad a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser dispensada en caso alguno, debiendo incrementarse con el importe del interés legal de la misma, calculado desde la fecha en que han sido devengados los pagos realizados por los demás miembros.

Art. 9. Transmisión de la titularidad.

- A) La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los inmuebles incluidos en el ámbito de ejecución. En caso de transmitirse la propiedad por actos inter vivos o mortis-causa, operará automáticamente la subrogación del adquirente. Subrogación real en todos los derechos y obligaciones del transmitente, de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos y en la legislación autonómica.
- B) El transmitente y en su defecto el adquirente, deberán comunicar al Presidente las circunstancias personales del nuevo propietario, así como su domicilio. Mientras no sea cumplido este requisito, la Junta de Compensación sólo reconocerá como miembro al primitivo propietario.
- C) Transmisión de terrenos y de obras e instalaciones al Ayuntamiento. La transmisión al municipio correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras o instalaciones que deban ejecutar a su cargo las personas propietarias tendrá lugar por ministerio de la ley en el momento de la aprobación de la normalización mediante el proyecto correspondiente, en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Art. 10. Del patrimonio.

1. Las fincas expropiadas constituyen el patrimonio común inmobiliario de la Junta. Las parcelas resultantes serán asignadas a la Junta quien podrá disponer libremente de las mismas para 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 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 a tenor de las determinaciones del Código Civil y de ser varios los interesados se prorrateará en función de los derechos que ostenta cada uno en la Junta de Compensación.

Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de sesenta días, contados a partir de la recepción de la notificación practicada en forma fehaciente.

2. No se incorporarán, ni bajo ningún concepto formarán parte de los bienes de la Junta, 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.

Capítulo II

De la Constitución de la Junta de Compensación

Art. 11. Acto de Constitución.

Una vez aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de Zamora los Estatutos se procederá a la constitución de la Junta de Compensación que se realizará en Escritura Pública, ante Notario con residencia de Zamora.

Art. 12. Convocatoria.

1. Los propietarios promotores de la Junta convocarán a todos los propietarios incluidos dentro del ámbito de la "Unidad de Normalización coincidente con el ámbito de la Modificación puntual del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en la calle Balborraz 56, 58 de Zamora."

La convocatoria se realizará mediante carta certificada o burofax, remitida, con una antelación de quince días a la fecha en que haya de celebrarse.

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación de que la Asamblea General Constituyente habrá de resolver la constitución de la Junta de Compensación.

Art. 13. Constitución.

La Asamblea General Constituyente quedará válidamente constituida, cuando concurran a ella propietario o propietarios que representen, al menos el 51% de las cuotas definidas conforme al artículo 16 de estos Estatutos.

Art. 14. Adopción de acuerdos.

1. La Asamblea General Constituyente, acordará la constitución de la Junta de Compensación; designará las personas que han de ocupar los cargos de Presidente y Secretario en la Junta de Compensación, que podrán concentrarse en una misma persona; a no ser que hallándose reunidos la totalidad de los propietarios decidan constituirse y adoptar los acuerdos que procedan.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de los miembros de la Junta, computados en la forma que establece el artículo 16 de los Estatutos.
3. Los acuerdos de la Junta de Compensación serán recurribles en alzada ante la administración actuante.

15. Acta de Sesión de Constitución.

1. El Secretario levantará acta de la Asamblea General Constituyente en que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, siendo firmada también por el Presidente.
2. En el acta se hará constar:
 - A) Nombre, apellidos, y domicilios de los propietarios y representantes, con indicación de sus respectivas cuotas y títulos de propiedad.
 - B) Acuerdos tomados.
 - C) Constitución de la Junta de Compensación.
3. Del contenido del acta se libraré certificación para su incorporación en la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, la que deberá efectuarse en la forma prevista en la legislación autonómica propia y subsidiariamente en el Reglamento de Urbanismo.

Capítulo III

De los derechos y obligaciones de los miembros de la Junta

Art. 16. Cuotas sociales.

1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrán definidos por la cuota o porcentaje que sobre el total a cada uno corresponda.
2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de suelo de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad del polígono.
3. La propiedad se acreditará por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite éste.
4. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo a lo establecido en el Proyecto de Normalización.
5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. En el supuesto de no declararse alguna carga, o que las declaraciones no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieren resultar en el momento de la equidistribución serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de la finca de resultado que le correspondan.

6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Compensación, no influirá en el coeficiente de participación de los miembros de la Junta y se satisfarán con cargo al Proyecto de Urbanización.

7. En el supuesto de la 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 de la Junta, asignándose la cuota correspondiente a la Empresa Urbanizadora incorporada en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del polígono.

Art. 17. Terrenos con gravamen real.

En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo del dominio a otra, corresponderá al propietario la cualidad de miembro de la Junta de compensación, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo.

Art. 18. Derechos de los miembros de la Junta.

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

A) Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad, y las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por el Plenario, en función de sus aportaciones, y de la cuota de Patrimonio común en su caso sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico y en estos Estatutos.

B) Concurrir personalmente o mediante representante debidamente acreditado, 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 del Presidente y Secretario.

D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 9 de los Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.

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

F) Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el artículo 46 de estos Estatutos.

G) Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación.

H) Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere. En caso de existir defectos de adjudicación, a los importes a percibir por el interesado se deducirán directamente los costes de urbanización que le correspondieran en su caso.

I) Presentar proposiciones y sugerencias.

J) Satisfacer las cuotas de urbanización totalmente o parcialmente mediante cesión a la Junta de parte de su terreno o cuota en la proporción establecida en las Bases de Actuación, o en aquella otra valoración de tipo general que la Junta pueda acordar por unanimidad.

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

Art. 19. Obligaciones de los miembros de la Junta.

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

A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

B) Facilitar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el artículo 16.3 anterior, y si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas, gravámenes, así como la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, acompañando los contratos o documentación existente. En todo caso, la Junta de Compensación, interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.

C) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

D) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.

E) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por la Asamblea General, la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.

F) Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.

G) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación.

H) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, públicas, etc. resultante del planeamiento urbanístico y en el Proyecto de Compensación.

I) Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos, verificando dicha designación -en caso de no existir acuerdo entre los interesados- el Presidente, a favor necesariamente de uno de los copropietarios, pudiendo representar cada copropietario su parte proporcional de su derecho de propiedad.

J) Notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración, o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.

K) Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.

L) Facilitar una dirección de correo electrónico a través del cual se pueda comunicarle cualquier información y convocarle a las Asambleas Generales, las cuales podrán celebrarse telemáticamente.

M) Los demás que se deriven de los Estatutos, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.

2. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros serán exigibles por vía de apremio, mediante petición de la junta a la administración actuante. Asimismo, la junta podrá recaudar de sus miembros, por delegación del municipio, las cuotas de urbanización por la vía de apremio, pudiendo formular contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.

3. El incumplimiento por los miembros de la junta de las obligaciones y cargas impuestas por esta ley habilita a la administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Título III

De los Órganos de Gobierno

Art. 20. Órgano de Gobierno y Administración.

Los órganos de la Junta de Compensación son:

- a) La Asamblea General.
- b) El Presidente, Secretario y Tesorero.

Los cargos de Presidente, Secretario y Tesorero podrán recaer en una misma persona.

Capítulo I De la Asamblea General

Art. 21. Naturaleza.

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación al que corresponden las facultades de gobierno y dirección con carácter soberano, y está compuesto por todos los miembros de la Junta, y el representante de la Administración actuante, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados al cumplimiento de sus acuerdos todos los miembros, incluidos los disidentes y los ausentes, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercitar.

Art. 22. Clases de Asambleas Generales.

Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Art. 23. La Asamblea General Ordinaria

La Asamblea General Ordinaria se reunirá como mínimo una vez al año, en el término municipal de Zamora, dentro del primer trimestre en el día, lugar y hora que determine el Presidente, a fin de aprobar la gestión en común y, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo.

Art. 24. La Asamblea General Extraordinaria.

1. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando lo estime oportuno el Presidente, o cuando lo soliciten por escrito los miembros de la Junta que representen al menos el 15% de las cuotas definidas conforme al artículo 16 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar. En este último supuesto la Asamblea General deberá celebrarse dentro de los siguientes 30 días naturales desde la presentación de la solicitud en la Secretaría de la Junta de Compensación. Si el Presidente no la convocara en el plazo señalado, los solicitantes podrán dirigirse al Excmo. Ayuntamiento de Zamora para que éste la curse.

2. Serán atribuciones de la Asamblea General:

A) Aprobación de la memoria de actuación.

B) Aprobación de las cuentas y balances del ejercicio anterior.

C) Aprobación del Programa de actuación del ejercicio siguiente.

D) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior.

E) La imposición de las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste.

F) Disponer el cese del Presidente o Secretario, y el nombramiento de quienes hubieran de sustituirles, hasta la inmediata renovación reglamentaria.

G) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las precisiones del Plan de Etapas.

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 la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.

J) Resolver la incorporación de Empresas Urbanizadoras.

K) Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.

L) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el Título V de estos Estatutos.

M) Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta.

N) Acordar la retribución en su caso, del Presidente o Secretario.

O) Encomendar y aprobar el Proyecto de Compensación y por ende la reparcelación, el de urbanización y tramitar su aprobación administrativa.

P) Cuantas sean precisas para la gestión común.

Q) Cualquier otra no expresamente atribuida al resto de órganos.

3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo lo dispuesto en el artículo 27.4.

Art. 25. Derecho de Asistencia.

Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas, 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.

Igualmente podrán asistir para aspectos informativos que puedan interesar, los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente el Presidente de la Junta así como aquellos técnicos y asesores de los miembros de la Junta de Compensación, quienes, en tal caso, intervendrán con voz pero sin voto.

En caso de delegarse la representación, la misma deberá realizarse en favor de persona física.

Los cotitulares de una finca o derecho deben designar una persona como representante ante la entidad, sin perjuicio de responder solidariamente de sus obligaciones; en su defecto, dicho representante debe ser designado por el Ayuntamiento.

Art. 26. Convocatoria.

1. Las reuniones de la Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, serán convocadas por el Presidente o el Secretario de la Junta de Compensación por correo certificado con acuse de recibo, burofax, o cualquier otro medio del que exista constancia, como puede ser el correo electrónico, a los miembros de la Junta, con antelación de quince días naturales a la fecha en que hayan de celebrarse.
2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General. En caso de celebrarse telemáticamente, se indicará la forma de conectarse y la plataforma a utilizar.
3. La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria expresará el lugar en que estará a disposición de los miembros de la Junta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Art. 27. Constitución.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación, que representen al menos el 51% de las cuotas definidas conforme al artículo 16 de estos Estatutos.
2. De no alcanzarse este quórum, transcurridas 48 h desde la convocatoria, se entenderá válidamente constituido la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de los asistentes.
3. Los miembros de la Junta 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 miembros de la Junta, y el representante de la Administración y por unanimidad acuerdan celebrar la Asamblea General, quedará ésta válidamente constituido sin necesidad de previa convocatoria.

Art. 28. Régimen de sesiones.

1. El Presidente -o quien reglamentariamente le sustituya- presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación si procediere.
2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas, a no ser que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos un quórum específico, en cuyo caso se regularán por éste. Las participaciones se computarán en la forma señalada por el artículo 16 de estos Estatutos. En caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la junta de Compensación, designación y cese del Presidente y secretario, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas, formalización de operaciones de crédito o emisión de títulos de deuda, requerirán en todo caso el voto favorable del 60 por cien de los miembros de la Junta.

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 administrativas y, en su caso, jurisdiccionales pertinentes.

Art. 29. Reajuste de cuotas.

Si a consecuencia de la incorporación de Empresas Urbanizadoras, o por virtud de aportaciones en terrenos o expropiaciones que hayan tenido que efectuarse, o después de practicada la compensación y como resultado de las compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan, previo acuerdo aprobatorio del Órgano Urbanístico de control a que se refiere el artículo 5 de estos Estatutos, a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de la Junta de Compensación.

Art. 30. Actas y Certificaciones.

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión y en la que se hará constar, clara y suficientemente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, comunicándola a los miembros de la Junta.
2. Dichas actas figurarán en el libro correspondiente o en folios numerados correlativamente o con medios informáticos constatables, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación.
3. A requerimiento de los Miembros de la Junta o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo II

Del Presidente y del Secretario

Art 31. El Presidente.

1. El presidente será designado por la Asamblea General. Su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 32 y podrá ser reelegido indefinidamente.

2. Serán funciones del Presidente:

A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, 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 favor de abogados y procuradores para el ejercicio de dicha representación judicial y extrajudicial.

C) Autorizar las Actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

D) En la forma que la Asamblea General determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes, y de ahorro en toda clase de Bancos o instituciones de Crédito y de Ahorro, disponer de esas cuentas, firmar la correspondencia, recibos y resguardos, librar, endosar 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 exigidas, por la actividad de la Junta de Compensación.

E) Ejercer y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General.

F) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General y específicamente, tendrá las siguientes funciones:

a) 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.

b) Ejecutar los acuerdos la Asamblea General.

c) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida de lo correspondiente.

d) 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) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, banco de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.

h) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.

- i) Nombrar y separar a un Gerente y/o al resto del personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- j) Fijar las cantidades a que se refiere el artículo 19.1. E, de estos Estatutos, para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacer, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
- k) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquéllos.
- l) Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los miembros de la Junta dicho cambio, mediante carta certificada.
- m) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.
- n) Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los miembros de la Junta morosos.

Art. 32. El Secretario

1. El Secretario será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de cinco años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso. No será preciso que sea socio, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto.
2. El cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por la persona que la Asamblea General designe, pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.
3. Serán funciones del Secretario:
 - A) Asistir preceptivamente a todas las reuniones la Asamblea General.
 - B) Levantar acta de las sesiones la Asamblea General con el visto bueno del Presidente.
 - C) Expedir certificaciones con el visto bueno del presidente.
 - D) Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico-administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General.
 - E) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los miembros de la Junta 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) Notificar a los miembros de la Junta los acuerdos la Asamblea General, cuando por su naturaleza o entidad proceda.
 - G) Ejercitar las acciones correspondientes para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros que hayan sido declarados formalmente incursos en mora, instando la vía de apremio y, en su caso, la expropiación.

Capítulo III. Del Tesorero.

Art. 33. Del Tesorero.

Serán funciones del Tesorero:

- c) Asistir a las reuniones de la Asamblea General.
- d) Supervisar las cuentas de la entidad, cuidando de que se lleven al día y con los justificantes necesarios.
- e) Autorizar con su firma los pagos de la Junta de Compensación, solidariamente con el Presidente.
- f) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea y el Presidente.

Título IV Del Régimen Económico

Art. 34. Ingresos de la Junta de Compensación.

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones iniciales de los miembros de la Junta.
- B) Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por los miembros de la Junta 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 los productos de su patrimonio.
- F) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de los fines urbanísticos.

Art. 35. Gastos de la Junta de Compensación.

Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- A) Promoción de la actuación urbanística.
- B) Ejecución de las obras de urbanización, así como de las que acuerden los Órganos de Gobierno y Administración.
- C) Abono de honorarios profesionales y administrativos.
- D) Justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.
- E) Indemnizaciones que deban satisfacerse por abuso de derechos que deban extinguirse con cargo al Proyecto de Urbanización.

- F) Remuneraciones o dietas del Presidente y Secretario en la cuantía que acuerde la Asamblea.
- G) Cuantas vengan exigidas por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Art. 36. Pago de aportaciones.

1. El Presidente, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados por la Junta, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas, pudiéndose deducir directamente de los pagos aquellos ingresos a los cuales los miembros de la Asamblea tengan derecho.
2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas según la edificabilidad prevista, establecidas por la Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 16 de estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores, y sustituible en la cesión de terrenos en la forma y condiciones fijadas en estos Estatutos y en las Bases adjuntas,
3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo de la Asamblea General, acordando el pago y transcurrido dicho plazo, el miembro de la Junta de Compensación que no haya ingresado podrá ser sancionado, mediante acuerdo de la Asamblea General, con un recargo del diez por ciento de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de un mes a contar del requerimiento de pago que por la Asamblea General se le practique.
4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la Junta de Compensación a través del Secretario, procederá contra el socio moroso por vía de apremio sobre la finca afectada, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento, o utilizando el derecho de expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el miembro de la Junta moroso queda en suspenso del derecho de voto, a no ser que hubiese impugnado judicialmente las cuentas o hubiera procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

Art. 37. Actuación.

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

Título V

Del Régimen Jurídico

Art. 38. Vigencia de los Estatutos.

1. Los presentes estatutos una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Castilla y León serán vinculantes para la Administración, y los miembros de la Junta de Compensación.
2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 24.2. D. requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Art. 39. Ejecutoriedad.

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos desde el momento de su adopción y, caso de que sea preceptivo la publicación o notificación personal, se contará a partir de la práctica de la misma, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos.

Art. 40. Ejercicio de acciones.

1. Para el ejercicio por los miembros de la Junta de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo 41 de estos Estatutos.
2. Los miembros de la Junta no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando ésta ejerce sus facultades de disposición fiduciaria, u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

Art. 41. Recursos administrativos.

1. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento en el plazo de un mes.

El acuerdo o su denegación expresa o por silencio, podrá ser recurrido, potestativamente, en reposición, la resolución expresa o por silencio agotará la vía administrativa y dará lugar a poder seguir procedimiento contencioso-administrativo de existir causa para ello.

2. No podrán impugnar los acuerdos quienes hubiesen votado a favor del mismo por sí o por medio de representante.
3. Los acuerdos la Asamblea General serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.

Art. 42. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, ante la administración competente, de la urbanización completa de la Unidad de Normalización coincidente con el ámbito de la Modificación puntual del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en la calle Balborraz 56, 58 de Zamora.

2. El patrimonio del miembro de la Junta, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y en consecuencia, los miembros de la Junta responden de las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado al coeficiente que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto de patrimonio de cada uno de los miembros.

Título VI

De la disolución de la Junta de Compensación

Art. 43. Causas de la disolución.

La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- a) Ha cumplido sus obligaciones y ha entregado las obras de urbanización, de conformidad con el proyecto aprobado.
- b) La administración competente ha recibido los terrenos de cesión obligatoria y gratuita. Se ha pagado el justiprecio, una vez firme a todos los efectos, si la junta es la beneficiaria de la expropiación
- o) Por orden judicial o prescripción legal.
- p) Transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose voto de la totalidad de los miembros de la Junta de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico actuante.
- q) Resolución firme de la Administración sustituyendo el Sistema de Compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

Art. 44. Liquidación.

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

Art. 45. Destino del patrimonio común.

El patrimonio común si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la Junta en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

Zamora, a 8 de junio de 2021.