* **Aprobación del proyecto de estatutos junta de compensación en el sector de suelo urbanizable delimitado nº 11 "Los Viñales", de las normas urbanísticas municipales**

[**Aprobación del proyecto de estatutos junta de compensación en el sector de suelo urbanizable delimitado nº 11 "Los Viñales", de las normas urbanísticas municipales**](https://legislacion.derecho.com/anuncio-30-abril-2008-ayuntamiento-de-fuensaldana-995049)

* Inicio

* Ficha

+Seguir



Mis Leyes

El Sr. Alcalde-Presidente por resolución de 18 de abril de 2008, adoptó el acuerdo del siguiente tenor literal:  
  
Visto el expediente 1/2007 relativo al Proyecto de Estatutos que regirán la Junta de Compensación en el sector de suelo urbanizable delimitado nº 11 "Los Viñales" de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuensaldaña, presentados por Sofía Mata, como Administradora de "Zaratán 2000" como propietarios a los que corresponde más del 50% del aprovechamiento de los terrenos, e Informados por los técnicos municipales y teniendo en cuenta: que:  
  
1°- El objeto del presente pronunciamiento lo constituye el proyecto de Estatutos presentado en el Registro General de este Ayuntamiento con fecha 30 de enero de 2008.  
  
2°- El artículo 81 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, regula la tramitación de los Estatutos de la Junta de Compensación, así como la posterior constitución de la misma.  
  
3ª.- Que según el art. 193.1.d) del Decreto 22/04, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece que una vez finalizado el plazo de audiencia, el órgano municipal debe resolver sobre la aprobación de los estatutos, optando entre aprobarlos tal como fueron presentados o con las modificaciones que procedan, o bien denegar motivadamente su aprobación.  
  
El referido proyecto de Estatutos se ajusta en lineas generales a las determinaciones exigidas en los artículos 192 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, si bien se indica lo siguiente:  
  
En su virtud, esta Alcaldía resuelve:  
  
I.- Aprobar el Proyecto de Estatutos que regirán el funcionamiento de la Junta de Compensación del Plan Parcial los Viñales, de las Normas Urbanísticas municipales del Ayuntamiento de Fuensaldaña, conforme a la documentación presentada y que obra en el expediente.  
  
II.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia.  
  
III.- Designar como representante de esta Administración en la Asamblea General y Consejo Rector de la Junta de Compensación que se constituya al Señor Concejal D. Carlos García Román, quien podrá delegar, para cada una de las concretas sesiones que se celebren, en la persona que estime oportuno atendido el contenido de la convocatoria respectiva.  
  
IV.- Solicitar del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas así como la práctica de los asientos correspondientes, de las fincas incluidas en el Sector 11, así como el depósito de los Estatutos.  
  
V.- Este acuerdo pone fin a la vía administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 109 c) de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común."  
  
Contra este acto administrativo, que es definitivo en vía administrativa pueden los interesados interponer potestativamente recurso de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano que lo ha dictado o bien impugnarlo directamente ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Valladolid en el plazo de das meses, computándose los plazos para recurrir a partir del día siguiente al de la notificación o publicación del acto y todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen procedente. En el caso de haber interpuesto recurso de reposición, no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso interpuesto.  
  
Fuensaldaña, 18 de abril de 2008.-El Alcalde-Presidente, Alberto Perandones Ferreiro.  
  
PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL "LOS VIÑALES" DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE FUENSALDAÑA (VALLADOLID)  
  
ÍNDICE  
  
TÍTULO I.-  
  
DISPOSICIONES GENERALES  
  
Artículo I.- Denominación.  
  
Artículo 2.- Naturaleza.  
  
Artículo 3.- Domicilio.  
  
Artículo 4.- Duración.  
  
Artículo 5.- Objeto.  
  
Artículo 6.- Finalidades.  
  
Artículo 7.- Capacidad.  
  
Artículo 8.- Órgano de tutela.  
  
Artículo 9. Área de actuación.  
  
Artículo 10.- Inscripción.  
  
TÍTULO II.-  
  
DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, INCORPORACIÓN, DERECHOS, OBLIGACIONES Y PATRIMONIO.  
  
Artículo 11.- Composición.  
  
Artículo 12.- Incorporaciones.  
  
Artículo 13.- Constitución de la Junta de Compensación.  
  
Artículo 14.- Derechos y deberes de los miembros.  
  
Artículo 15.- Otras Obligaciones de los miembros.  
  
Artículo 16.- Del patrimonio.  
  
TÍTULO III.-  
  
DE LOS ÓRGANOS DE LA ENTIDAD.  
  
Artículo 17.- Órganos de Gobierno y Administración.  
  
Artículo 18.- La Asamblea General.  
  
Artículo 19.- Facultades de la Asamblea General.  
  
Artículo 20.- Clases de Asambleas Generales.  
  
Artículo 21.- Reuniones.  
  
Artículo 22.- Derecho de Asistencia.  
  
Artículo 23.- Constitución.  
  
Artículo 24.- Régimen de sesiones.  
  
Artículo 25.- Reajuste de cuotas.  
  
Artículo 26.- Actas y certificaciones.  
  
Artículo 27.- Del Presidente, Vicepresidente y Secretario.  
  
Artículo 28.- Duración del cargo.  
  
Artículo 29.- Competencia.  
  
Artículo 30.- Funciones del Presidente y Vicepresidente.  
  
Artículo 31.- El Secretario.  
  
TÍTULO IV.-  
  
DEL RÉGIMEN ECONÓMICO.  
  
Artículo 32.- Ingresos de la Junta de Compensación.  
  
Artículo 33.- Gastos de la Junta de Compensación.  
  
Artículo 34.- Participación en derechos y oblig. comunes.  
  
Artículo 35.- Pago de las aportaciones.  
  
Artículo 36.- Actuación y enajenación de terrenos.  
  
Artículo 37.- Gestión económica.  
  
TÍTULO V.  
  
DEL RÉGIMEN JURÍDICO.  
  
Artículo 38.- Vigencia de los Estatutos.  
  
Artículo 39.- Ejecutoriedad.  
  
Artículo 40.- Ejercicio de acciones.  
  
Artículo 41.- Recursos administrativos.  
  
Artículo 42.- Responsabilidad de la Junta de Compensación.  
  
TÍTULO VI.  
  
DE LA DISOLUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.  
  
Artículo 43.- Causas de la disolución.  
  
Artículo 44.- Liquidación.  
  
Artículo 45.- Destino del patrimonio común.  
  
Artículo 46.- Conservación de la urbanización tras Disolución.  
  
DISPOSICIONES FINALES  
  
TÍTULO I  
  
DISPOSICIONES GENERALES  
  
Artículo I.- Denominación.-  
  
Para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado nº 11 "Los Viñales" de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Fuensaldaña (Valladolid) por el sistema de compensación, se constituye la entidad urbanística colaboradora bajo la denominación de "Junta de Compensación del Plan Parcial Los Viñales", que se regirá por los presentes Estatutos.  
  
Artículo 2.- Naturaleza.-  
  
La Junta de Compensación, en su calidad de entidad urbanística colaboradora, tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia e independiente y plena capacidad -a partir del momento de su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y Leónpara el cumplimiento de sus fines, y actuará bajo la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Fuensaldaña (Valladolid).  
  
La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y demás normativa vigente en materia urbanística, especialmente por lo dispuesto en la Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, desarrollada por su Reglamento, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, en especial en los artículos 192 y siguientes de dicho texto.  
  
Los actos que puedan realizarse antes de la anteriormente mencionada inscripción deberán ser ratificados en la Asamblea General que se celebre con posterioridad a la misma.  
  
Artículo 3.- Domicilio.  
  
1.- El domicilio de la Junta de Compensación queda fijado en la ciudad de Valladolid, calle Santa María, número 2-3, 47001.  
  
Este domicilio podrá ser objeto de traslado a otro lugar de acuerdo en el Art. 24 de estos Estatudos, cambio que deberá notificarse obligatoriamente tanto a los miembros de la Junta como al Excmo. Ayuntamiento de Fuensaldaña para su comunicación al Registro de Urbanismo de Castilla y León y demás órganos urbanísticos competentes.  
  
2.- El ámbito de la Junta de Compensación esta constituido por los terrenos comprendidos dentro del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado número 11 "Los Viñales" de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Fuensaldaña (Valladolid).  
  
Artículo 4.- Duración.  
  
La Junta de Compensación tendrá la duración que precise el cumplimiento de su objeto y fines, sin perjuicio de lo dispuesto en estos Estatutos. Una vez constituida, adquirirá personalidad jurídica y por tanto capacidad de obrar mediante su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.  
  
Artículo 5.- Objeto.-  
  
La Junta de Compensación tendrá por objeto la gestión y ejecución de la urbanización del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado número 11 "Los Viñales" de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Fuensaldaña (Valladolid) mediante el Sistema de Compensación previsto en los arts. 80 y demás concordantes de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León; así como la participación, en su caso, en la ejecución de las infraestructuras comunes a los Sectores y Planes Parciales que lo rodean.  
  
En virtud del sistema de compensación referido, se hará la cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a viales, equipamientos y zonas libres, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Fuensaldaña, y acuerdos que se adopten con el mismo, realizándose la obra de urbanización y distribuyéndose equitativamente el aprovechamiento en el suelo de uso privado. Igualmente, se cederán al Ayuntamiento los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios.  
  
Artículo 6.- Finalidades.  
  
Los fines de la Junta de Compensación para el cumplimiento de su objeto son, a título enunciativo y nunca limitativo, los siguientes:  
  
1.- Ejecución material, previa la aprobación por parte del Ayuntamiento de Fuensaldaña, de los Proyectos de actuación, reparcelación y urbanización, que podrán presentarse conjunta o separadamente, de las obras previstas en dichos proyectos, dictados en desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Fuensaldaña y del Plan Parcial del Sector 11 "Los Viñales"; ejecución que podrá realizarse en cualquier forma admitida en derecho conforme a los acuerdos adoptados por la Asamblea General.  
  
2.- Agrupación de los propietarios de terrenos afectados por la actuación urbanística que hayan aceptado el sistema y, en su caso, de las empresas urbanizadoras incorporadas en aquella, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, asumirán una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, y una vez aprobado el proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación por el Ayuntamiento de Fuensaldaña, llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, que se practicarán de conformidad con lo establecido en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y Reglamento que la desarrolla.  
  
3.- Solicitar del Excmo. Ayuntamiento de Fuensaldaña, cuando fuere preciso y en calidad de beneficiaria, la expropiación forzosa de aquellos terrenos cuyos propietarios no se incorporen a la Junta en los plazos previstos, o incumplan sus obligaciones derivadas de la pertenencia a la misma, en los términos previstos en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. El expediente de expropiación forzosa se tramitará en el Ayuntamiento de Fuensaldaña, y a resultas del mismo, siendo beneficiaria la Junta de Compensación, los terrenos expropiados se incorporaran a la gestión común, siendo adjudicados en el Proyecto de Reparcelación entre los socios de la Junta, proporcionalmente a las cuotas que correspondan, salvo que la Asamblea General acuerde mantener su propiedad en común a fin de sufragar gastos de urbanización. Serán de cargo de la Junta de Compensación todos los gastos de la expropiación, incluido el correspondiente justiprecio definitivo y firme.  
  
4.- Instar al Excmo. Ayuntamiento de Fuensaldaña el cobro por vía de apremio de aquellas cantidades que puedan adeudar los miembros de la Junta que no las hayan hecho efectivas en el periodo voluntario.  
  
5.- Interesar del Ayuntamiento de Fuensaldaña la aprobación del Proyecto de Actuación, y en su caso los de Urbanización y Reparcelación, y del Expediente de Expropiación de haberlo; tras su obligada aprobación previa por la Asamblea General.  
  
6.- Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.  
  
7.- Adquirir, poseer, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación actuando como fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los socios de aquella, sin que la incorporación de los propietarios a la Junta comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas.  
  
8.- Adjudicar las parcelas que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los socios de la Junta.  
  
9.- Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los socios corresponden en los bienes que constituyan, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.  
  
10.- La gestión y defensa de los intereses comunes, ante cualquier autoridad u organismos, Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones, y ante particulares.  
  
11.- Solicitud y gestión de los beneficios fiscales de cualquier clase que establezca la legislación vigente.  
  
12.- Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.  
  
13.- Concertar o prestar garantías y/o avales ante los órganos administrativos, Administraciones Públicas o particulares.  
  
14.- Exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas y otros servicios; en la parte que la reglamentación de tales servicios no tenga que correr a cargo de los usuarios.  
  
15.- En general el ejercicio de cuantos derechos y acciones le correspondan con base en la legislación vigente.  
  
Artículo 7.- Capacidad.  
  
La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica y de obrar, como entidad con personalidad jurídica independiente, con arreglo a lo dispuesto en los presentes Estatutos y en la legislación aplicable.  
  
Artículo 8.- Órgano de tutela.  
  
En el ejercicio de la función de tutela del Excmo. Ayuntamiento de Fuensaldaña, prevista en el artículo 2 de estos Estatutos, y sin perjuicio de las competencias atribuidas legalmente a la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid y a la Junta de Castilla y León, éste podrá:  
  
1.- Designar representante en la Junta de Compensación para el ejercicio de esta función.  
  
2.- El ejercicio de la expropiación forzosa a beneficio de la Junta respecto de los terrenos de propietarios incluidos en la unidad de actuación que no se incorporen a ella o incumplan sus obligaciones. La Junta de Compensación se deberá hacer cargo de todos los costes de la expropiación.  
  
3.- Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.  
  
4.- Resolver los recursos que puedan interponerse contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta de Compensación.  
  
5.- Tramitar y aprobar el Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación y las modificaciones acordadas por ésta.  
  
6.- Aprobar la constitución de la Junta de Compensación y remitir el acuerdo al Registro de Urbanismo de Castilla y León para su inscripción.  
  
7.- Aprobar el Proyecto de Actuación con sus determinaciones de urbanización y reparcelación.  
  
8.- Advertir en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiere incurrir en incumplimiento de sus deberes o e infracciones de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester.  
  
9.- Cuantas otras atribuciones le asignen los presentes Estatutos, la vigente legislación urbanística y de régimen local.  
  
Artículo 9. Área de Actuación.  
  
La unidad de actuación sobre la que se va a incidir está constituida por los terrenos descritos en el punto 2 del artículo 1 de estos Estatutos.  
  
Artículo 10.- Inscripción.  
  
Formalizada mediante escritura pública la constitución de la Junta de Compensación, ésta adquirirá personalidad jurídica mediante su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, donde quedará depositada una copia. La inscripción será notificada al Ayuntamiento de Fuensaldaña y al Registro de la Propiedad, haciendo constar expresamente su constitución y estatutos.  
  
TÍTULO II  
  
DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, INCORPORACIÓN, DERECHOS, OBLIGACIONES Y PATRIMONIO  
  
Artículo 11.- Composición.-  
  
Formarán parte de la Junta de Compensación:  
  
1.1. Los propietarios de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación /Plan Parcial "Los Viñales" de Fuensaldaña, que se relacionan en documento que se une a los presentes Estatutos, por ser los que han promovido este sistema y por representar más del 50 por 100 de la propiedad total de la zona de actuación.  
  
1.2. Los restantes propietarios incluidos dentro de la Unidad de Actuación que lo soliciten en la forma y plazos previstos en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.  
  
1.3. Las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del Sector 11 "Los Viñales".  
  
La transmisión de la titularidad de bienes o derechos que determinen la pertenencia a esta Junta llevará consigo la subrogación en los derechos y deberes del transmitente.  
  
Artículo 12.- Incorporaciones.-  
  
1.- Podrán incorporarse a la Junta los demás propietarios de fincas incluidas en el Sector que constituye su ámbito de actuación.  
  
2.- Es requisito para incorporarse a la Junta la obtención de la titularidad de alguno de los terrenos incluidos en el Sector.  
  
3.- Todos los miembros de la Junta habrán de entregar en el momento de su incorporación los títulos acreditativos de su derecho sobre los terrenos, así como declarar la situación jurídica, cargas y gravámenes que afecten a los mismos, designando igualmente un domicilio a efecto de notificaciones; todas las comunicaciones efectuadas al domicilio designado surtirán plenos efectos en cuanto se acredite la correcta remisión de lo que haya de comunicarse aunque no conste su recepción por el destinatario de la comunicación remitida.  
  
Artículo 13.- Constitución de la Junta de Compensación.-  
  
Se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución en los términos y plazos previstos en el art. 81 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y arts. 259 y siguientes de su Reglamento.  
  
Artículo 14.- Derechos y deberes de los miembros de la Junta.  
  
Los propietarios de terrenos incluidos dentro del ámbito de actuación de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos:  
  
1.1. Participar con voz y voto en la Asamblea General, en proporción a sus respectivas cuotas de participación.  
  
1.2. Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad, y las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea General 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.  
  
1.3. Elegir y ser elegidos miembros de los órganos rectores de la Junta.  
  
1.4. Participar en los beneficios que se obtuvieren por la Junta como resultados de la gestión urbanística, en proporción a las cuotas finales de las que resultaren adjudicatarios.  
  
1.5. Obtener información de la actuación de la Junta de Compensación y de sus órganos rectores.  
  
1.6. Todos los demás derechos que se deriven de los presentes Estatutos y de la legislación aplicable en cada momento.  
  
Para ejercicios de tales derechos, los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, fehacientemente, a persona física que represente a todos ellos, con poderes suficientes para el ejercicio de todos los derechos y deberes derivados de su participación, respondiendo ante la Junta todos los cotitulares de forma solidaria. De no efectuarse dicha designación la realizará el Excmo. Ayuntamiento de Fuensaldaña de entre los copropietarios, hasta que éstos lo designen.  
  
Igualmente deberán designar personas físicas que ostenten la representación ante la Junta las personas jurídicas titulares de derechos.  
  
Cuando estuvieren separados los derechos de nuda propiedad y usufructo, el representante de la Junta será, como regla general el nudo propietario, salvo comunicación expresa en contrario suscrita por ambos.  
  
Cuando las fincas pertenecieren a menores de edad, éstos estarán representados ante la Junta por quienes ostenten la representación legal de los mismos, no estando sujeta la disposición de tales fincas a limitación de carácter civil.  
  
Los titulares de derechos reales limitativos de dominio sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución estarán representados por los titulares mencionados en los apartados anteriores, sin perjuicio de que el titular de tales derechos reales perciba el beneficio económico que se derive del mismo.  
  
La transmisión de cualquiera de los derechos antes mencionados durante el periodo de actuación de la Junta de Compensación, implicará necesariamente la incorporación del nuevo titular en los mismos términos que el transmitente, debiendo hacerse expresa mención de ello en el título de la transmisión.  
  
Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, prevalecerá ésta sobre aquéllos.  
  
Artículo 15.- Otras obligaciones de los miembros.  
  
Además de las obligaciones previstas en la legislación aplicable, los miembros de la Junta tienen las siguientes obligaciones:  
  
1.- Otorgar los documentos necesarios para que la Junta pueda puntualmente desarrollar sus fines, cuando fuere requerido para ello.  
  
2.- Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios de gestión de la Junta.  
  
3.- Pagar la parte proporcional que les corresponda, igualmente con arreglo a su cuota, de los gastos de ejecución material de las obras de urbanización.  
  
4.- Comunicar a la Junta, con un mes de antelación, como mínimo, el propósito de transmitir los derechos que pudiera ostentar sobre los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.  
  
5.- Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósitos de materiales, instalaciones complementarias y el desarrollo de cualquier trabajo que requieran los fines de la Junta.  
  
6.- Los miembros de la Junta están obligados al pago de las cantidades adeudadas por la misma, así como al cumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley dentro de los plazos que la misma señale.  
  
7.- La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma de los inmuebles afectados, pero en todo caso quedan directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma señalada por la legislación urbanística e hipotecaria.  
  
El incumplimiento de cualquiera de las anteriores obligaciones será causa de legitimación a favor de la Junta de Compensación para instar la expropiación de los terrenos de quien las haya incumplido.  
  
Artículo 16.- Del patrimonio.  
  
Las fincas expropiadas constituyen el patrimonio común inmobiliario de la Junta. Las parcelas resultantes podrán ser 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.  
  
a. En la enajenación de dichas parcelas resultantes ya urbanizadas, se reconoce el derecho de tanteo a 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.  
  
b. Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de sesenta días contados a partir de la recepción de la notificación practicada en forma fehaciente.  
  
TÍTULO III  
  
DE LOS ÓRGANOS DE LA ENTIDAD  
  
Artículo 17.- Órganos de gobierno y administración.  
  
La Junta de Compensación estará regida y administrada por los siguientes órganos:  
  
1.- Asamblea General  
  
2.- Consejo Rector  
  
2.- Presidente  
  
3.- Vicepresidente  
  
4.- Secretario  
  
Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, podrá designarse un Gerente con las facultades que aquélla determine expresamente.  
  
Artículo 18.- La Asamblea General.  
  
Es el órgano máximo de la Junta de Compensación, a la que corresponden las facultades de gobierno y dirección con carácter soberano, estando compuesta por la totalidad de sus miembros y el representante de la Administración actuante designado por el órgano competente de la Corporación Municipal.  
  
Quedarán obligados al cumplimiento de sus acuerdos todos sus miembros, incluidos los disidentes y los ausentes, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercitar.  
  
Tendrá carácter decisorio en las materias de su competencia y deliberante en todos los restantes asuntos.  
  
Artículo 19.- Facultades de la Asamblea General.  
  
A) Son facultades de la Asamblea General las siguientes:  
  
1. Aprobación de la rendición de cuentas del ejercicio anterior y del presupuesto para el año siguiente, así como nombramiento de quienes hayan de desarrollar la censura de cuentas.  
  
2. Examen de la gestión de los restantes órganos de la Junta.  
  
3. Nombrar y cesar a un Gerente y/o al resto del personal al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.  
  
4. Propuesta y aprobación de modificación de los presentes estatutos, sin perjuicio, en este último caso de la necesaria aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Fuensaldaña.  
  
5. Autorizar la formalización de actos dispositivos -venta, permuta o gravamensobre bienes y derechos patrimonio de la Junta.  
  
6. Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los bienes afectados.  
  
7. Imposición de las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste.  
  
8. Designación y cese de los miembros del Consejo Rector.  
  
9. Distribuir las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a los Estatutos, y sin perjuicio de la aprobación del órgano urbanístico competente.  
  
10. Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación, prestando avales si fuera necesario.  
  
11. Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.  
  
12. Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades afines de urbanización o complementarios.  
  
13. Previa aprobación del Ayuntamiento de Fuensaldaña, acordar la disolución de la Junta de Compensación de acuerdo con los presentes Estatutos.  
  
14. Acordar la retribución en su caso, del Presidente y del Secretario.  
  
15. Aprobar el Proyecto de Actuación, así como los de Urbanización y Reparcelación de no contener aquél las determinaciones completas en estas materias; y tramitar, por medio del Presidente, su aprobación administrativa.  
  
16. Cuantas otras facultades precisas para la gestión común.  
  
B) Sólo podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden.  
  
Artículo 20.- Clases de sesiones de las Asambleas Generales.  
  
La Asamblea General podrá ser ordinaria y extraordinaria.  
  
1. ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA.  
  
Se reunirá con carácter ordinario -en el día, lugar y hora que determine al efecto el Presidenteal menos dos veces al año: una vez al objeto de aprobar la gestión en común y, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior; y otra para aprobar el presupuesto para el ejercicio siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo. De no aprobarse el presupuesto, quedará prorrogado el del ejercicio anterior.  
  
2. ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA. Podrá reunirse con carácter extraordinario cuantas veces lo estime necesario el Presidente o cuando lo soliciten por escrito miembros que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas del total de la Junta. En este caso la petición deberá contener los asuntos a tratar y deberá celebrarse en plazo no superior a 30 desde que la petición tuviera entrada en la sede de la Junta de Compensación. Si el Presidente no la convocara en el plazo señalado, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento para que éste la curse.  
  
Artículo 21.- Reuniones.  
  
Las reuniones deberán celebrarse en la sede social, salvo causa de fuerza mayor, y serán convocados por el Presidente todos y cada uno de los miembros adheridos y el Ayuntamiento, por correo certificado con acuse de recibo, burofax o cualquier medio del que exista constancia de su envío, con una antelación mínima de ocho días naturales a la fecha de su celebración, con expresión del lugar de la reunión, día y hora de la misma, y orden del día.  
  
La documentación relativa a cada una de las reuniones de la Asamblea General deberá estar a disposición de los miembros, con la misma antelación que las citaciones, en la sede social, para poder examinarla antes de la reunión.  
  
Artículo 22.- Derecho de Asistencia.  
  
Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas, los representantes de las personas jurídicas en quienes concurran 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 -con voz pero sin votopara aspectos informativos que puedan interesar, los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente el Presidente.  
  
Artículo 23.- Constitución.  
  
La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta que representen, al menos el 50 por 100 de las cuotas.  
  
Transcurrida media hora desde la señalada por la primera convocatoria, se considerará válidamente constituida, en segunda, sea cual fuere el número de asistentes, siempre que estén presentes el Presidente y el Secretario o quienes legalmente les sustituyan.  
  
La representación podrá ser general, mediante apoderamiento notarial, o mediante escrito dirigido al Presidente de cada sesión.  
  
Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta, y el representante de la Administración, por unanimidad acuerdan celebrar la Asamblea General, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.  
  
Artículo 24.- Régimen de sesiones.  
  
A) El Presidente, o quien reglamentariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación cuando procediere.  
  
B) Los acuerdos se adoptarán por mayoría 2/3 de cuotas, presentes o representadas; no obstante, los acuerdos de cambio de domicilio, disolución, de aprobación del Proyecto de Actuación, del Proyecto de Urbanización, de contratación de las obras de urbanización, de modificación de Estatutos, de señalamiento y rectificación de cuotas, de imposición de aportaciones extraordinarias y de enajenación de terrenos, requerirán el voto favorable de miembros que representen, al menos, los 2/3 de las cuotas.  
  
Igual mayoría será necesaria en las operaciones comprendidas en los párrafos 6,7 y 13 del Art. 6º de los presentes Estatutos.  
  
C) Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos siempre que se hayan adoptado con arreglo a la ley a los presentes Estatutos, una vez sea firmada el acta de la misma por el Presidente, el Secretario y uno de los socios que se designará al afecto cada sesión.  
  
Artículo 25.- 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, 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 Compensación.  
  
El Presidente, o quien reglamentariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación cuando procediere.  
  
Artículo 26.- Actas y certificaciones.  
  
De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, en la que deberá hacerse constar los asuntos tratados, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones cuando las hubiera.  
  
La Asamblea podrá determinar que la redacción y aprobación del acta se lleve a cabo por el Presidente, el Secretario y uno de los socios asistentes, en el plazo que se señale.  
  
Las actas habrán de transcribirse en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, o con medios informáticos constatables, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación.  
  
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.  
  
Artículo 27.- Consejo rector.  
  
Existirá un Consejo Rector del que formarán parte: el Presidente, Vicepresidente y Secretario, junto con tres vocales, de los cuales, dos al menos, serán representantes de los propietarios minoritarios.  
  
Artículo 28.- Facultades del Consejo Rector.  
  
a) Las más amplias facultades de gestión, administración y representación de la Junta de Compensación con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo, el Reglamento de Gestión Urbanística y los presentes Estatutos, y sin más limitación que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados a esta última.  
  
b) Ejecutar los Acuerdos de la Asamblea General.  
  
c) Desarrollar la gestión económica de la Junta conforme a las previsiones acordadas por las Asambleas y contabilizar los resultados de la gestión.  
  
d) Proponer a la Asamblea General el presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos y los presupuestos extraordinarios y aplicarlos en la medida correspondiente.  
  
e) Trasladar el domicilio de la Junta de Compensación.  
  
f) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o Entidad obligada o beneficiaria.  
  
g) Encargar, en su caso, la redacción de los Proyectos de Urbanización para su aprobación por la Administración urbanística actuante.  
  
h) Proponer a la Asamblea la adjudicación de las obras de urbanización estableciendo plazos, etapas o calendarios para su ejecución.  
  
i) Concertar créditos para realizar obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en la equidistribución, todo ello en concordancia con los presentes Estatutos.  
  
j) Solicitar la concesión preferente para la explotación de cualesquiera servicios públicos.  
  
k) Proponer a la Asamblea la enajenación de los terrenos que se reserve en su caso la Junta de Compensación en el Proyecto de Equidistribución, para hacer frente a los gastos de urbanización o realizar la aplicación más adecuada según se acuerde, todo ello en concordancia con el apartado i) del artículo 19 de los presentes Estatutos.  
  
l) Constituir las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.  
  
m) Nombrar y separar a las personas físicas o jurídicas que efectúen los trabajos administrativos de la Junta de Compensación, fijando su retribución y régimen de trabajo.  
  
n) Solicitar la aplicación de beneficios fiscales inherentes a los polígonos de nueva urbanización.  
  
ñ) Ejercitar todas las demás facultades de gobierno y administración que no estén reservadas expresamente a la Asamblea General y las que esta la encomiende.  
  
El Presidente, Vicepresidente y Secretario serán designados por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, excepto el Secretario que no será preciso sea miembro de la Junta de Compensación, pudiendo ejercer su cargo mediante representante.  
  
El Secretario podrá ser persona que tenga acreditada competencia en materia jurídica o fiscal, en cuyo caso puede ser retribuido.  
  
Artículo 28.- Duración del cargo.  
  
A) Los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario tendrán una duración de cuatro años, pudiendo ser reelegidos por períodos iguales indefinidamente.  
  
B) En caso de quedar vacante alguno o algunos de los cargos por cualquier causa en uno de sus miembros, la Asamblea General podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación de sus cargos.  
  
C) Si la Asamblea General acordase el cese de cualquiera de los cargos, 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 29.- Competencia.  
  
Corresponden al Presidente las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, debiendo, en aquellos casos en que la urgencia obligase a adoptar una resolución previa a la celebración de la asamblea General someter al conocimiento y ratificación de la misma dichos asuntos.  
  
Artículo 30.- Funciones del Presidente y Vicepresidente.  
  
A) Serán funciones del Presidente:  
  
1.1. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.  
  
1.2. 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.  
  
1.3. Autorizar las Actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.  
  
1.4. 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 ahorro, disponer de esas cuentas, firmar la correspondiente, 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, incluso formalizar garantías y/o avales ante los órganos urbanísticos, Administraciones Públicas y particulares.  
  
1.5. Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea Gene-ral.  
  
1.6. Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General y específicamente las siguientes:  
  
1.6.1. 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 y presentadas anualmente al Ayuntamiento de Fuensaldaña.  
  
1.6.2. Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo correctamente.  
  
1.6.3. Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.  
  
1.6.4. Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.  
  
1.6.5. Proponer a la Asamblea General la fijación de las cantidades correspondientes a la cuota o porcentaje de participación de cada miembro de la Junta para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que se han de satisfacer, y ejecutar el Acuerdo de la Asamblea General de actuar contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.  
  
1.6.6. Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquéllos.  
  
1.6.7. Decidir el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificarlo a los miembros.  
  
1.6.8. Solicitar la concesión de los beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen a favor de la Junta de Compensación.  
  
1.6.9. Requerir a la Administración para que obre por vía de apremio a los miembros morosos.  
  
1.6.10. Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización.  
  
1.6.11. Tramitar la aprobación administrativa de los Proyectos de Actuación y demás instrumentos que resulten necesarios para la ejecución jurídica, urbanística y material del planeamiento.  
  
B) El Vicepresidente ejercerá las mismas funciones que el Presidente en los casos de vacante, en ausencia o en enfermedad de éste. Y será coadyuvante en el ejercicio de las funciones del Presidente.  
  
Artículo 31.- El Secretario.  
  
1. El Secretario será designado por el Asamblea General por un tiempo de cuatro años, pudiendo ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso. No es necesario que sea socio, ero en ese caso actuará con voz pero sin voto.  
  
2. Son funciones del Secretario:  
  
a. Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General  
  
b. Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General, autorizándolas con su firma.  
  
c. Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.  
  
d. Llevar un libro registro de socios, en el que figurarán los miembros de la Junta de Compensación, con expresión de sus cuotas, circunstancias personales, fecha de incorporación, número de votos de que dispone y cuantas otras circunstancias complementarias complementarías se estimen pertinentes para los fines de la Junta.  
  
e. Notificar a todos los socios cuando proceda, los acuerdos de la Asamblea General, así como a los órganos urbanísticos competentes.  
  
3. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo de Secretario será desempeñado por la persona que designe la Asamblea General de entre los miembros de la Junta de Compensación.  
  
TÍTULO IV  
  
DEL RÉGIMEN ECONÓMICO  
  
Artículo 32.- Ingresos de la Junta de Compensación.  
  
1.1. La aportación de los terrenos y los derechos afectados por la actuación.  
  
1.2. Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por los miembros de la Junta con carácter ordinario o extraordinario.  
  
1.3. Las subvenciones, créditos, donaciones, etc, que se obtengan.  
  
1.4. El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.  
  
1.5. Las rentas y productos de su patrimonio.  
  
1.6. Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de los fines urbanísticos.  
  
Artículo 33.- Gastos de la Junta de Compensación.  
  
1.- Los derivados de la promoción de la actuación urbanística.  
  
2.- Los derivados de la ejecución y conservación de las obras de urbanización, así como de las que acuerden los órganos de gobierno y administración.  
  
3.- El coste de redacción y tramitación del Plan Parcial, de los Estatutos de la Junta de Compensación, del Proyecto de Actuación y de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, en su caso; así como los derivados de convenios suscritos con las administraciones públicas.  
  
4.- El abono de salarios, seguros sociales, etc. y honorarios profesionales.  
  
5.- El justiprecio por expropiación de bienes y derechos en que la Junta sea beneficiaria.  
  
6.- Las indemnizaciones a satisfacer por abuso de derechos que deban extinguirse con cargo al Proyecto de Urbanización.  
  
7.- Remuneraciones, dietas y gastos del Presidente y Secretario en la cuantía que acuerde la Asamblea.  
  
8.- Alquileres de bienes inmuebles, maquinaria, etc.  
  
9.- Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto.  
  
Artículo 34.- Participación en derechos y obligaciones comunes.  
  
La participación en los derechos y obligaciones comunes y consiguiente adjudicación de parcelas resultantes, o beneficio económico si lo hubiere, deberá ser proporcional a la superficie de sus fincas de origen respectivas.  
  
Los derechos reales que pudieran afectar alguna de las propiedades iniciales sólo participarán en la proporción del miembro afectado, bien repartiéndose entre ellos el beneficio resultante de la compensación, bien trasladando la afección real al bien objeto de adjudicación al miembro cuya propiedad pesaba la carga inicial.  
  
El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del plan que no deban subsistir a llevarse a efecto la urbanización, no influirá e la participación de los asociados, pero habrán de determinarse a efecto de su indemnización en la forma que se señale en las Bases.  
  
Artículo 35.- Pago de las aportaciones.  
  
1. La Asamblea General, 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.  
  
2. Las cuantía de tales cuotas, ordinarias o extraordinarias, serán proporcionales a la participación de cada miembro de la Junta hasta que se apruebe el Proyecto de Actuación; y una vez aprobado éste, las cuotas serán proporcionales a la adjudicación.  
  
3. Salvo acuerdo en contrario, el pago habrá de efectuarse en plazo no superior a un mes contado desde el requerimiento de pago. Transcurrido dicho plazo, el miembro de la Junta 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 desde el requerimiento de pago que por el presidente se le practique.  
  
4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la Junta de Compensación podrá acordar reunida en Asamblea General proceder 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 librada que tendrá eficacia ejecutiva y en la que constará el acuerdo de instar la vía de apremio, nombre, apellidos y domicilio del miembro moroso, la cantidad adeudada, concepto por lo que se ha devengado y que la misma ha vencido sin haber sido pagada.  
  
El Ayuntamiento requerirá al interesado concediéndole un plazo de diez días para que manifieste lo que estime conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la Caja de la entidad requirente a disposición de la Junta de Compensación y transcurrido dicho plazo resolverá lo procedente sobre la prosecución del procedimiento de apremio.  
  
5. El pago de costes de urbanización podrá realizarse, con la conformidad del Presidente y ratificándose el acuerdo, posteriormente, por la Asamblea General, cediendo aquéllos gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.  
  
6. También podrá la Junta instar la expropiación, de conformidad con lo establecido en el Art. 263.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por plazo no inferior a tres meses, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística.  
  
En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta.  
  
Artículo 36.- Actuación y enajenación de terrenos.  
  
La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia, mediante la prestación personal de sus competentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales, en cuyo supuesto, el Presidente acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.  
  
Para hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que se hubiesen reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.  
  
En el supuesto de que la Junta de Compensación acordara, en ejercicio de la facultad fiduciaria, enajenar bienes inmuebles de alguno de sus miembros, el adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones correspondientes al titular primitivo del terreno, en relación con la Junta de Compensación, y atendida la proporción de terrenos adquiridos respecto del total del sector.  
  
Artículo 37.- Gestión económica.  
  
La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse puntual información de las operaciones efectuadas.  
  
La Junta de Compensación vendrá obligada a dar copia al Ayuntamiento de Fuensaldaña, con carácter anual, de las cuentas y su estado, para su fiscalización.  
  
Tanto en la dación de cuentas de la contabilidad que se efectúe anualmente, como en la de la entrega de las obras de urbanización al Ayuntamiento, tales cuentas deberán ser auditadas por profesionales cualificados; la auditoria deberá ser realizada por un Censor de cuentas colegiado que se designe en cada caso, con la conformidad del Ayuntamiento.  
  
TÍTULO V  
  
DEL RÉGIMEN JURÍDICO  
  
Artículo 38.- Vigencia de los Estatutos.  
  
Los presentes Estatutos, así como sus posteriores modificaciones, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, serán vinculantes para la Administración y para los miembros de la Junta de Compensación.  
  
Artículo 39.- Ejecutoriedad.  
  
Los actos y acuerdos de los órganos de gestión y administración de gobierno de la Junta serán ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.  
  
Artículo 40.- Ejercicio de acciones.  
  
Para el ejercicio por los miembros de la Junta de cualquier tipo de acción contra la Junta de Compensación serán necesaria la previa formalización de los recursos que proceda, con arreglo a la legislación vigente en la materia, así como cualquier otro que proceda a la legislación vigente.  
  
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, debiendo, en caso contrario, resarcir a la Junta por el retraso y gastos que hubiere ocasionado.  
  
Artículo 41.- Recursos administrativos.  
  
1. Los acuerdos adoptados por el Consejo Rector, y en su caso por el Presidente podrán ser recurridos ante la Asamblea General dentro del plazo de diez días hábiles desde su notificación. La Asamblea General resolverá en el plazo de dos meses contados a partir de la presentación del recurso.  
  
Si este órgano no adoptara acuerdo en el plazo previsto, se entenderá desestimado el recurso.  
  
2. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Fuensaldaña en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo.  
  
3. No podrán impugnar los acuerdos quienes hubiesen votado a favor del mismo por sí o por medio de representante.  
  
4. Los acuerdos de la Asamblea General serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos anteriores.  
  
Artículo 42.- Responsabilidad de la Junta de Compensación.  
  
La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de Fuensaldaña como órgano urbanístico de control de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y el Reglamento de Urbanismo.  
  
El patrimonio de cada 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 a 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  
  
Artículo 43.- Causas de la disolución.  
  
1. Se producirá la disolución de la Junta de Compensación por las siguientes causas:  
  
a. Por mandato judicial.  
  
b. Por cumplimiento de los fines para los que fue creada.  
  
c. Por acuerdo de la Asamblea General adoptado por el voto del cincuenta por ciento (50%) de las cuotas de participación; requiriendo, en todo caso, la aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Fuensaldaña.  
  
d. Por transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose aprobación del órgano urbanístico actuante.  
  
e. Por resolución firme de la Administración sustituyendo el sistema de compensación por otro de gestión pública con base en alguna de las causas legalmente establecidas.  
  
2. Las antedichas causas de disolución precisarán de acuerdo del Ayuntamiento de Fuensaldaña para su declaración y efectividad. Dicho acuerdo deberá ser notificado a todos los propietarios y al Registro de Entidades Urbanísticas de Castilla y León.  
  
Artículo 44.- Liquidación.  
  
Disuelta válidamente la Junta, tendrá lugar la liquidación de la misma, mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.  
  
Artículo 45.- Destino del patrimonio común.  
  
El patrimonio común, si lo hubiera, se distribuirá entre los miembros de la Junta en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.  
  
Artículo 46.- Conservación de la urbanización tras la disolución.  
  
Finalizadas y recibidas debidamente por el Ayuntamiento de Fuensaldaña las obras de urbanización, procederá la disolución de la Junta de Compensación y la constitución de una entidad urbanística de conservación, la cual deberá hacerse cargo de los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización por diez años desde su recepción y prorrogables por iguales períodos sucesivos. Tanto la conservación como el mantenimiento de la urbanización serán por cuenta de la Junta de Compensación hasta la recepción de la misma por el Ayuntamiento y la constitución de la entidad urbanística de conservación anteriormente citada.  
  
DISPOSICIONES FINALES  
  
PRIMERA.- La primera Asamblea constituyente podrá ratificar cuantas gestiones se hayan realizado con anterioridad así como la aprobación de los gastos efectuados.  
  
SEGUNDA.- Una vez publicada la aprobación de los Estatutos todos los terrenos del Sector 11 "Los Viñales" quedan vinculados a la Actuación y sus propietarios obligados a constituir la Junta de Compensación mediante otorgamiento de escritura pública.  
  
Desde la publicación los propietarios que no deseen formar parte de la Junta podrán, sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, solicitar la expropiación de sus bienes y derechos, en beneficio de la Junta; solicitud que igualmente podrá realizar la Junta.  
  
[Ver Anexo](http://pdf.derecho.com/995049/52/252443/1)