



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS



SUSCRIPCIÓN Anual 8.961 ptas. Semestral 5.150 ptas. Trimestral 3.090 ptas. Ayuntamientos 6.489 ptas. (I. V. A. incluido)	SE PUBLICA TODOS LOS DIAS EXCEPTO SABADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS <i>Dtor.:</i> Diputado Ponente, D. Romualdo Pino Rojo ADMINISTRACION: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL Ejemplar: 103 pesetas :—: De años anteriores: 206 pesetas	INSERCIÓNES 190 ptas. por línea (DIN A-4) 125 ptas. por línea (cuartilla) 3.000 ptas. mínimo Pagos adelantados Carácter de urgencia: recargo 100% Depósito Legal BU - 1 - 1958
FRANQUEO CONCERTADO Núm. 09/2		Número 28
Año 1994	Jueves 10 de febrero	

PROVIDENCIAS JUDICIALES

AUDIENCIA PROVINCIAL

Sección segunda

Don Ildefonso Ferrero Pastrana, Secretario de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Burgos, certifico:

Que en los autos de que se hará mención se ha dictado la siguiente sentencia:

Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Burgos.

En la ciudad e Burgos a 16 de diciembre de 1993.

La Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Burgos, constituida por el Ilmo. señor Magistrado don Manuel Aller Casas, pronuncia la siguiente sentencia:

En el rollo de apelación número 522 de 1993, dimanante de juicio verbal, procedente del Juzgado de Primera Instancia número nueve de Burgos, seguido entre partes, de una, como demandante-apelante, doña Elena Santos Santos, mayor de edad, vecina de Pasajes de San Pedro; y de otra, como demandada apelada, Compañía de seguros Alianz-Hercos, domiciliada en Bilbao; y don Alfonso Ausín Campo, domiciliado en Burgos, en cuanto a éste último se han entendido las diligencias en Estrados del Tribunal, sobre reclamación de cantidad.

"Fallo: por lo expuesto este Tribunal decide:

Estimar en parte el recurso, revocar la sentencia recurrida y estimando en parte la demanda condenar a los demandados a satisfacer a la actora la suma de 876.000 pesetas, cuya cantidad devengará en contra únicamente de la Compañía Aseguradora y a favor de la actora el interés del 20% desde la fecha del atropello, 18 de octubre de 1990. Todo ello sin hacer especial imposición de las costas causadas en ambas instancias".

Así, por esta mi sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de Apelación, notificándose a las partes y al litigante incomparado en la forma dispuesta en la Ley para los rebeldes, lo pronuncio, mando y firmo. — Manuel Aller Casas, rubricado.

Lo transcrito concuerda con su original a que me remito, de que certifico.

Para que conste y sirva de notificación al litigante incomparado, expido la presente en Burgos a 10 de enero de 1994. — El Secretario, Ildefonso Ferrero Pastrana.

Don Ildefonso Ferrero Pastrana, Secretario de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Burgos, certifico:

Que en los autos de que se hará mención se ha dictado la siguiente sentencia, número 729:

Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Burgos.

En la ciudad e Burgos a 21 de diciembre de 1993.

La Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Burgos, constituida por el Ilmo. señor Magistrado don Rafael Pérez Alvarellos, pronuncia la siguiente sentencia:

En el rollo de apelación número 523 de 1993, dimanante de autos de justicia gratuita 88 de 1993, procedente del Juzgado de Primera Instancia número seis de Burgos, seguido entre partes, de una, como demandante-apelante, don Fermín-Luis de Benito Ruiz, mayor de edad, empleado, vecino de Burgos; y de otra, como demandante-apelado, don Bienvenido García Navarro, que no ha comparecido en esta instancia, entendiéndose las diligencias en Estrados del Tribunal; y de otra, como demandado-apelado, Banco Español de Crédito, S.A., que no ha comparecido en esta instancia, entendiéndose las diligencias en Estrados del Tribunal, siendo parte el señor Abogado del Estado, sobre solicitud de Justicia Gratuita.

Fallo: Confirmar la sentencia dictada en los presentes autos por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de los de Burgos, con expresa imposición al recurrente de las costas de esta alzada.

Así por esta mi sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de Sala, notificándose a las partes y a los litigantes incomparados en la forma dispuesta en la Ley para los rebeldes, si dentro del término de quinto día no se solicita notificación personal, lo pronuncio, mando y firmo. — Rafael Pérez Alvarellos, rubricado.

Publicación: Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. señor Magistrado don Rafael Pérez Alvarellos, hallándose celebrando audiencia pública el Tribunal en el mismo día de su fecha, de lo que yo el Secretario de Sala, certifico. — Ildefonso Ferrero Pastrana, rubricado.

Para que conste y sirva de notificación personal el demandante don Bienvenido García Navarro y al demandado Banco Español de Crédito, ambos incomparados en esta instancia, expido y firmo el presente en Burgos a 10 de enero de 1994. — El Secretario, Ildefonso Ferrero Pastrana.

ANUNCIOS OFICIALES

Ayuntamiento de Villarcayo de Merindad de Castilla La Vieja

Estatutos de la Junta de Compensación del Plan Parcial UR-4-EN

Título I

DE LA DENOMINACION, COMPOSICION, REGIMEN LEGAL, DOMICILIO, OBJETO Y FINES.

Artículo 1.º – *Denominación.* Para la ejecución del Plan Parcial UR-4-EN por el sistema de compensación, se constituye la que se denomina "Junta de Compensación del Polígono UR-4-EN" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Villarcayo de Merindad de Castilla La Vieja.

La Junta de Compensación tiene carácter administrativo, personalidad jurídica propia y plena capacidad legal desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Art. 2.º – *Composición.* La Junta de Compensación estará compuesta por los propietarios de terrenos afectados, por las Entidades Públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales incluidos en el ámbito definido por el artículo 9.º de estos Estatutos, y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen a la misma.

Art. 3.º – *Régimen legal.* La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y, en lo no previsto por ellos, por los artículos 157 al 160 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del R.D. de 26 de junio de 1992, el Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de Agosto de 1978 y R.D. 304 de 26 de Febrero de 1993.

Art. 4.º – *Domicilio.*

1.– El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Villarcayo, calle Santurce, n.º 11.

2.– Este domicilio podrá ser trasladado, por acuerdo de la Asamblea General, a otro lugar dentro del mismo término municipal, debiendo darse cuenta a los Organos Urbanísticos competentes.

Art. 5.º – *Objeto.* La Junta de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de la delimitación del polígono comprendido dentro del área de actuación del Plan Parcial referido, con solidaridad de beneficios y cargas entre los titulares de bienes y derechos integrados en aquélla.

Art. 6.º – *Fines.*

1.– Serán fines de la Junta de Compensación los siguientes:

A) Agrupar a los propietarios de terrenos afectados por la actuación urbanística, a las Entidades Públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales incluidos en el ámbito de la Junta de Compensación y, en su caso, a las empresas urbanizadoras incorporadas a aquélla, 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 aprobados los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, por el Organo Urbanístico de Control, Llevarán a cabo las operaciones en él previstas, de conformidad a lo establecido en la normativa urbanística vigente.

B) Redactar el Proyecto de Compensación para su tramitación y ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad, con adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación, a ésta y a la Corporación Municipal, en la medida que corresponda.

C) Redactar, en su caso, el Proyecto de Urbanización y ejecutar las obras previstas en el mismo, una vez aprobado definitivamente por el Organo Urbanístico competente, pudiendo realizar dichas obras por adjudicación directa o mediante concurso, concurso-subasta o subasta, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General.

D) Ejercer el derecho a la expropiación forzosa de terrenos en los supuestos contemplados por los artículos 158,1 y 160,2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. 26 de junio de 1992, y artículos 162, 168 y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación y tramitándose el oportuno expediente por el Organo Urbanístico de Control.

Los terrenos expropiados serán adjudicados a los miembros de la Junta de Compensación, en el Proyecto de Compensación, proporcionalmente a las cuotas que les correspondan, salvo que la Asamblea General acuerde retener su propiedad u otra forma de reparto a los efectos que estime pertinentes.

E) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística.

F) 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 Pública, ante los Juzgados y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.

G) Interesar el otorgamiento, a favor de la Junta de Compensación o de los miembros de la misma, de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.

H) Adquirir, poseer, enajenar, 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 los bienes y derechos pertenecientes a los miembros de la misma, incluso constituyendo hipoteca sobre sus bienes adjudicados, en caso de impago de sus obligaciones por el importe de éstos y a tal fin, dado que la incorporación a la Junta de los propietarios no comporta la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas, de acuerdo con lo establecido en los artículos 159.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, R.D. de 26 de junio de 1992, y 171 de su Reglamento de Gestión Urbanística.

I) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros correspondan en los bienes que constituyan, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.

J) Interesar de los Organos Urbanísticos competentes la aprobación de los Proyectos de Urbanización y Compensación, así como de las actuaciones expropiatorias precisas.

K) Ceder los terrenos de uso público ya urbanizados, a la Administración correspondiente.

L) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil si se emiten obligaciones o se estima conveniente o necesario.

M) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudada por los miembros de la Junta.

N) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según los textos legales vigentes.

O) La petición cuando sea procedente de las concesiones administrativas de servicios públicos.

P) El ejercicio por medio del Consejo Rector de las facultades de información, asesoramiento y fiscalización de las obras de urbanización en el supuesto de que fueran gestionadas públicamente.

2.– En los supuestos del apartado D del punto anterior, la expropiación forzosa se realizará por la Corporación municipal correspondiente, siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación, la titularidad de los terrenos expropiados será atribuida a la Junta de Compensación que lo incorporará a la gestión común.

Título II

DEL ORGANO URBANISTICO DE CONTROL

Art. 7.º – *Organo Urbanístico de Control.*

1.– El Organo Urbanístico de Control, bajo cuya tutela actuará la Junta de Compensación, a los efectos señalados en los artículos 260 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Orde-

nación Urbana, R.D. 26 de junio de 1992, y artículo concordante del Reglamento de Gestión Urbanística, será el Excmo. Ayuntamiento de Villarcayo de Merindad de Castilla La Vieja.

2.— A dicho Organismo Urbanístico de Control corresponderán especialmente las siguientes funciones:

A) Aprobar inicial y definitivamente el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, así como la constitución de la Junta de Compensación, llevando el acuerdo de aprobación y la escritura de constitución a la Junta de Castilla y León en Burgos, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

D) Designar el representante de la Administración actuante que ha de formar parte de los Organismos de Gobierno de la Junta de Compensación.

C) Aprobar definitivamente el Proyecto de Compensación propuesto por la Junta de compensación.

D) Tramitar, en su caso, el Proyecto de Urbanización para su aprobación definitiva por el Organismo Urbanístico competente.

E) Tramitar los expedientes de expropiación forzosa en los supuestos previsto en el artículo 6.º de estos Estatutos, así como lo relacionado con la tramitación de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.

F) Requerir a la Junta de Compensación para la presentación de certificaciones, documentos, memorias, planos, etc., en la medida conveniente.

G) Vigilar el funcionamiento de la Junta de Compensación, prestando a la misma el asesoramiento debido para el logro de las finalidades urbanísticas promovidas.

H) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Compensación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma y dar audiencia en las alegaciones de éstos a los promotores, para su contestación.

1) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local aplicable.

Art. 8.º — *Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.*

1.— En el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Castilla y León, en su Delegación Territorial de Burgos, se inscribirá el acuerdo aprobatorio de la constitución de la Junta de Compensación, archivándose en el mismo un ejemplar de los Estatutos

2.— También deberán constar en el mismo Registro los nombramientos y ceses de los componentes del Consejo Rector y, en su caso, la incorporación de empresas Urbanizadoras, así como las modificaciones de los Estatutos de la Junta de Compensación, una vez aprobadas por el Organismo Urbanístico de Control. 3.— La Junta de Compensación instará del Organismo Urbanístico de Control la práctica de las notificaciones pertinentes al Registro citado, sin perjuicio de que aquel Organismo pueda actuar de oficio.

Título III

DEL AMBITO Y DURACION.

Art. 9.º — *Ámbito.*

1.— El ámbito de la Junta de Compensación es el delimitado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento con la nomenclatura UR-4-EN, tal como se indica gráficamente en el presente Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.

2.— Se prevé la posibilidad de incorporación a la Junta de Compensación de terrenos colindantes, precedentes o no de planes parciales, que configuren la ordenación urbana del municipio.

Art. 10. — *Duración.* La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de su objeto, comenzando a actuar en la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Delegación Territorial en Burgos de la Junta de Castilla y León.

Título IV

DE LOS REQUISITOS DE INCORPORACION.

Art. 11.— *Composición de la Junta de Compensación.*

1.— La Junta de Compensación se compone de los propietarios de terrenos afectados, integrados en la Junta, y de las Entidades Públicas titulares de bienes patrimoniales o demaniales incluidos en el ámbito a que se refiere el artículo 9.º de estos Estatutos.

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, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General y con arreglo a lo previsto en los artículos del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. del 26 de junio de 1992, y 165 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.— La cuota de participación de tales empresas Urbanísticas urbanizadoras se fijarán en función de su aportación económica y la proporcionalidad de ésta con el valor del suelo, estimado con arreglo a lo dispuesto en los artículos 48, 49 y 50 del citado Texto Refundido, Ordenación Urbana del 26 de junio de 1992.

Art. 12.— *Clases de miembros.* Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, en atención al momento de su integración en la misma, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones.

Art. 13.— *Miembros fundadores.* Serán miembros fundadores quienes presenten a la Corporación Municipal la solicitud de aprobación de las Bases de Actuación y los presentes Estatutos de la Junta de Compensación

Art. 14.— *Miembros adheridos.*

1.— Serán miembros adheridos quienes se incorporen a la Junta de Compensación dentro de los plazos de quince días a partir de la notificación de la aprobación inicial de las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, o de un mes a partir de la notificación de la aprobación definitiva del mismo, o dentro del plazo o término en que legalmente se pueda producir esa adhesión, así como las empresas urbanizadoras a que se refiere el artículo 11.2 de estos Estatutos, así como los Organismos Urbanísticos que también componen la Junta.

2.— Para su incorporación a la Junta de Compensación deberá solicitarlo del Organismo Urbanístico de Control, mediante escrito en el que se haga constar expresamente su propósito de integrarse en la misma.

3.— La incorporación de los miembros adheridos a la Junta de Compensación, que no podrá ser más gravosa para éstos que para los fundadores, no surtirá efecto si, en el plazo de un mes, a contar del requerimiento que por el Consejo Rector se les formule, no ingresen en la Caja de dicha Junta las cantidades que les correspondan, con arreglo a los gastos ya realizados y a las previsiones aprobadas para atender gastos futuros, en función de las cuotas respectivas; cantidades que no podrán ser Superiores a las que hasta ese día hubiesen satisfecho, en la debida proporción, los miembros fundadores, excepto el incremento de un interés del diez por ciento anual desde la fecha de los ingresos llevados a cabo por éstos hasta el día en que aquéllos lleven el pago.

4.— El pago de las cantidades a que se refiere el apartado anterior no podrá ser dispensado en caso alguno, ni fraccionado su abono.

5.— El hecho de no presentar en el Organismo Urbanístico de Control la solicitud prevista en el apartado segundo precedente (en el plazo y forma señalado), así como no satisfacer la cantidad a que se refiere el apartado tercero, facultará a la Junta para utilizar el derecho de expropiación mencionado en el artículo 6.º D) de los presentes Estatutos.

6.— Los cotitulares de bienes o derechos designarán una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta de Compensación, respondiente solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. En el caso de

que no designaran al representante en el plazo de un mes, a partir del requerimiento formulado por el Consejo Rector, lo nombrará el Organo Urbanístico de Control.

7.— En el supuesto de que algunos de los bienes o derechos pertenezcan a menores de edad o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

Art. 15.— *Empresas Urbanizadoras.*

1.— En cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que hayan de participar en la gestión Urbanística del polígono.

2.— La Empresa Urbanizadora deberá solicitar del Organo Urbanístico de Control la incorporación a la Junta de Compensación mediante un escrito en el que se haga constar expresamente su propósito de integrarse en la misma, dándose traslado posteriormente a la Junta, a fin de que adopte acuerdo sobre tal incorporación.

3.— En el escrito de solicitud de incorporación deberá especificarse la cantidad que aporta la empresa urbanizadora para llevar a cabo las obras de urbanización a efectos de su participación en la Junta de Compensación. La compensación que por dicha aportación deba satisfacerse a las empresas urbanizadoras por medio de la Junta de Compensación, se determinará libremente por las partes y se aprobará por la asamblea al acordarse la incorporación.

4.— El acuerdo aprobatorio o denegatorio de su incorporación, con las condiciones que se establezcan y la cuota de participación en la Junta de Compensación, será notificado a la Empresa Urbanizadora a través de Organo Urbanístico de Control.

5.— Podrá convenirse que la compensación por la aportación de la Empresa Urbanizadora se efectúe en metálico, en solares o en forma mixta, si se acordase el pago en metálico se establecerá en el acuerdo el modo y los plazos de los pagos parciales a cuenta a abonar por la Junta y las retenciones que ésta deba efectuar de cada pago en garantía de la correcta ejecución de las obras.

6.— Si se acordase el pago en solares, éstos se adjudicarán conforme a las condiciones del acuerdo asambleario, en el Proyecto de Compensación que se tramite por la Junta y con iguales efectos legales que las demás adjudicaciones de solares resultantes del mismo; y éstos quedarán gravados con carácter real, al cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización y del pago de los costes de la misma en los términos previstos en el artículo 178 del Reglamento de Gestión, pudiendo en todo caso, sustituirse dicho gravamen por afianzamiento mediante aval bancario suficiente, en cuyo caso, de haberse inscrito el gravamen, se procederá por la Junta de Compensación a su debida cancelación.

7.— Aprobada la incorporación a la Junta de la Empresa Urbanizadora, y habiéndose optado por la compensación prevista en el número cinco anterior, ésta tendrá la condición de miembro de la misma, a cuyo efecto será representada por una sola persona y participará con los demás socios en las decisiones de los órganos de la misma con voz y voto en proporción a su derecho o interés económico.

En este caso, las adjudicaciones de las parcelas que se efectúen por la Junta en el Proyecto de Compensación a favor de la Empresa Urbanizadora, como miembro de dicha Junta y en proporción a su aportación a la urbanización del Polígono, gozarán de los beneficios concedidos por la legislación aplicable.

8.— Para la ejecución de las obras la Junta de compensación, a través de sus órganos rectores, pondrá a disposición de la Empresa Urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a realizar aquéllas, así como otras superficies que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

9.— Las obras a realizar por la Empresa Urbanizadora se efectuarán de total conformidad con los correspondientes proyectos de urbanización, a cuyo fin tendrá la obligación de facilitar la acción inspectora de la Junta.

Título V

DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION.

Art. 16.— *Organos de Gobierno y Administración.*

1.— Los Organos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán:

- A) La Asamblea General.
- B) El Consejo Rector o de Administración.
- 2.— También ostentarán específicas competencias:
 - A) El Presidente.
 - B) El Secretario.
 - C) El Gerente.

Capítulo I

DE LA ASAMBLEA GENERAL.

SECCION 1.ª — DESIGNACION.

Art. 17.— La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma, socios fundadores y adheridos con los porcentajes de participación correspondientes, y el representante del Organo Urbanístico de Control designado en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, quedando obligados todos los miembros al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos y acciones jurisdiccionales pertinentes.

SECCION 2.ª — FACULTADES.

Art. 18.— Será competencia de la Asamblea General:

- A) Aprobar los Proyectos de Compensación y Urbanización y, en su caso las propuestas de expropiación forzosa.
- B) Aprobar la Memoria y Cuentas de los ejercicios económicos, previo informe de los Censores de cuentas.
- C) Aprobar los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios.
- D) Designar los componentes del Consejo Rector y los Censores de Cuentas.
- E) Acordar la modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su tramitación reglamentaria y aprobación posterior por el Organo Urbanístico de Control, e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas de la Junta de Castilla y León, Delegación Territorial de Burgos.
- F) Decidir la imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en los Presupuestos, o enjugar el déficit temporal de éstos.
- G) Disponer el cese de uno o varios de los componentes del Consejo Rector, así como el nombramiento de quienes hubieran de sustituirlos hasta la inmediata renovación reglamentaria.
- H) Autorizar la formalización de los actos enumerados en el artículo 29.2 H) de estos Estatutos y actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 159 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana R.D. del 26 de junio de 1992, y 177 y concordantes de su Reglamento de Gestión Urbanística.
 - I) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización, a propuesta del Consejo Rector, dentro de las previsiones del Planeamiento vigente, proponiendo la modificación de dichas etapas, cuando se estime procedente, a la aprobación de los Organos Urbanísticos competentes.
 - J) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los Organos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
 - K) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados en los términos previstos en el artículo 6.ª E) de estos Estatutos.
 - L) Resolver sobre la incorporación de empresas Urbanizadoras.
 - M) Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización y complementarios de la misma.

N) Acordar la incorporación a la Junta de Compensación de terrenos colindantes con el polígono de actuación, de conformidad con lo previsto en el artículo 9.º 2 de los presentes Estatutos.

O) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Título XI de estos Estatutos.

P) En general, ejercer cuantas facultades sean atribuidas a la Junta de Compensación por la normativa vigente y las que sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta.

Art. 19.— *Clases de Asamblea General.* Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

Art. 20.

1.— La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos veces al año.

2.— Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico (que coincidirá con el año natural) celebrará sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del Ejercicio anterior, previo informe de los Censores de Cuentas designados al efecto.

3.— En el último trimestre de cada año se convocará para conocer y aprobar el Presupuesto del ejercicio económico siguiente, designar a los miembros del Consejo Rector y nombrar a los Censores de Cuentas.

4.— En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras materias que figuren en el Orden del Día, sin perjuicio de la adición al mismo de aquellos otros asuntos cuya resolución se declare de urgencia.

Art. 21.— *La Asamblea General Extraordinaria.*

1.— Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

2.— La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes o cuando lo solicite de dicho Consejo, miembros que represente, al menos, el treinta por ciento de las cuotas definidas en el artículo 41 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

3.— Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos que figuren en el Orden del Día.

4.— Serán atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria:

A) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por los Organos Urbanísticos competentes.

B) La imposición de derramas para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual, o enjugar el déficit temporal de éste.

C) Disponer el cese anticipado de uno o varios de los componentes del Consejo de Administración y nombramiento de quienes hubieran de sustituirles.

D) Dar la conformidad al Plan Parcial de Ordenación y el/los Proyecto/s de Urbanización, así como acordar la ejecución, total o parcial, de las obras de urbanización previstas y desarrolladas en los correspondientes Proyectos de Urbanización. Para hacer frente a los gastos de urbanización y de la Junta podrá acordar la enajenación de terrenos con cargo al aprovechamiento perteneciente a sus miembros y en proporción a sus cuotas respectivas.

E) Acordar la incorporación a la Junta de empresas Urbanizadoras.

F) Cuantos sean precisos para la gestión común y no correspondan a la Asamblea General Ordinaria o al Consejo de Administración.

Art. 22.— *Derecho de asistencia.*

1.— Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurra la calidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante del Organismo Urbanístico de Control.

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

SECCION 3.ª — CONVOCATORIA.

Art. 23.— *Convocatoria.*

1.— Las reuniones de la Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, serán convocadas por el presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada con acuse de recibo remitida a los miembros de la Junta de Compensación y al representante del Organismo Urbanístico de Control, con ocho días hábiles de antelación, cuando menos a la fecha en que hayan de celebrarse, pudiendo sustituirse la carta certificada por citación entregada personalmente, con la misma antelación, o telegrama o cualquier otro medio de características y finalidades similares.

2.— La celebración de Asamblea General Extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación, en la forma dispuesta en el artículo 21.2 de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días hábiles siguientes al requerimiento practicado, y la reunión deberá tener lugar entre los treinta y los sesenta días hábiles siguientes a dicho requerimiento.

3.— La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como el Orden del Día, comprensivo de los asuntos que hayan de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General.

4.— La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio de la Junta de Compensación estará a disposición de los miembros de la misma, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la Memoria y Cuentas del ejercicio económico anterior, con el informe de los Censores de cuentas, o los Presupuestos para el ejercicio económico siguiente.

5.— Los socios podrán designar a otra persona para que les represente en la Asamblea General, por escrito y con carácter especial para cada reunión.

Art. 24.— *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 sesenta por ciento de las cuotas definidas en el artículo 41 de estos Estatutos.

2.— Transcurrida una hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

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

SECCION 4.ª — ADOPCION DE ACUERDOS. RÉGIMEN DE SESIONES.

Art. 25.— *Adopción de acuerdos.*

1.— El Presidente del Consejo Rector o quien, de conformidad con el artículo 27 de estos Estatutos, le sustituya, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediera, actuando como secretario el del Consejo Rector o quien estatutariamente le sustituya.

2.— Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas, computándose las participaciones en la forma señalada por el artículo 41 de estos Estatutos y, en caso de empate, el voto del Presidente tendrá la consideración de dirimente.

3.— Si a consecuencia de la incorporación de empresas Urbanizadoras, o por virtud de aportaciones extraordinarias, o como resultado del Proyecto de Compensación definitivamente aprobado, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan, dando cuenta al Organismo Urbanístico de Control y, a través de éste, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Castilla y León, Delegación Territorial de Burgos, a cuya cuota 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.

4.— Se aplicará lo dispuesto en el apartado precedente, sobre modificación de cuotas y asignación de otras nuevas, cuando tenga lugar la incorporación a la Junta de Compensación de terrenos colindantes al polígono de actuación, conforme se previene en el artículo 9.º 2 de estos Estatutos.

5.— No obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas y ejecución de obras no previstas en el planeamiento urbanístico, requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros de la Junta de Compensación que representen el sesenta por ciento de las cuotas definidas en el artículo 41 de estos Estatutos, y la aprobación del Proyecto de compensación habrá de acordarse por el voto favorable de la mayoría de los miembros de la Junta de Compensación que, a su vez, representen los dos tercios de las cuotas de participación.

En caso de no obtenerse esta mayoría, el Presidente convocará dentro de los términos del artículo 23.1 y en el plazo de 10 días, una nueva Asamblea con carácter extraordinario cuyo orden del día será el acuerdo no conseguido, bastando la mayoría simple del número 2 de este artículo.

6.— Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Art. 26.— *Actas y Certificaciones.*

1.— De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta en la que se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, designándose en la misma sesión dos Interventores para que, en unión del Presidente y del Secretario del Consejo Rector, procedan a la redacción y aprobación de aquélla en el plazo de los quince días hábiles siguientes.

2.— Dichas actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo Rector y los Interventores designados al efecto.

3.— A requerimiento de los miembros de la Junta de Compensación o de los Organos Urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo II

DEL CONSEJO RECTOR O DE ADMINISTRACION.

SECCION 1.ª — DESIGNACION.

Art. 27.— *Designación.*

1.— El Consejo Rector estará compuesto por en Presidente, dos vocales, el representante del Organo Urbanístico de Control y un Secretario, uno de cuyos miembros representará necesariamente a los socios minoritarios, el cargo de Secretario podrá recaer en persona que no tenga la condición de socio y con acreditada competencia en las materias jurídico.—urbanísticas.

2.— Los componentes del Consejo Rector que representen a los miembros de la Junta de Compensación serán nombrados por la Asamblea General entre las personas físicas o los representantes de las personas jurídicas que ostentes la cualidad de miembros de la Junta de Compensación o sean propuestas por éstos.

3.— El representante del Organo Urbanístico de Control será designado por éste en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.

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

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

Art. 28.— *Duración del cargo.*

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

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

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

SECCION 2.ª — FACULTADES.

Art. 29.— *Facultades.*

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

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

3.— Serán funciones específicas del Consejo Rector la siguientes:

A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

B) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico, que han de ser sometidos a la Asamblea General.

C) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto anual de ingresos y gastos, así como los Presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.

D) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos cualesquiera que sean, civiles, mercantiles y administrativos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado H) siguiente.

E) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean sus causas jurídicas y la persona o entidad obligada o acreedora.

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, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.

H) Acordar la ejecución de toda clase de actos de dominio y administración tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, arrendamientos, etc. relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación o a los miembros de la misma, en los supuestos del artículo 18.H) de estos Estatutos, requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa acordada por ésta.

I) Proponer a la Asamblea General las cuotas de participación correspondiente a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o incorporaciones, o a consecuencia de las adjudicaciones practicadas en el Proyecto de Compensación, a base de operaciones de Compensación.

J) Nombrar y separar al personal al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.

K) Fijar la forma y plazos en que han de satisfacerse por los miembros de la Junta de Compensación las aportaciones económicas previstas en los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.

L) Notificar a los Organos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquéllos.

M) Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación.

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

O) Decidir por vía de arbitraje en los conflictos que le sean sometidos.

P) Proponer a la Asamblea General las derramas necesarias para atender a los gastos comunes y la forma y plazos en que han de satisfacerse, así como proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.

Q) Cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea General.

SECCION 3.^a — CONVOCATORIA.

Art. 30.— Convocatoria.

1.— El consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, e iniciativa del Presidente o a petición de dos de sus miembros.

2.— La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario con un mínimo de cuatro días hábiles de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo Rector cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos cuatro de sus miembros, quienes podrán delegar en otra persona, por escrito o para cada sesión.

SECCION 4.^a — ADOPCION DE ACUERDOS.

Art. 31.— *Adopción de acuerdos.* Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría simple de sus miembros, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos precedentes.

Art. 32.— Actas y certificaciones.

1.— De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, y en ella se hará constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2.— Las actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3.— A requerimiento de los miembros de la Junta de Compensación o de los Organos Urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo III

DEL PRESIDENTE.

Art. 33.— *Nombramiento.* El Presidente será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Art. 34.— Funciones. Serán funciones del Presidente:

A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.

B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Organos de Gobierno y Administración, pudiendo otorgar poderes a terceros para el ejercicio de dicha representación.

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

D) En la forma que el Consejo Rector Determine, abrir, seguir y cancelar, a nombre de la Junta de Compensación, cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos o Instituciones de Crédito y Ahorro, disponer de esas cuantas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago, librar, aceptar, endosar anular y

descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.

E) Firmar la correspondencia de la Junta de Compensación.

F) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

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

Capítulo IV

DEL SECRETARIO.

Art. 35.— *Nombramiento.* El secretario será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso, no siendo preciso que sea miembro de la Junta, en cuyo caso no tendrá voto, pero sí voz.

Art. 36.— Funciones. Serán funciones del Secretario:

Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, salvo ausencia justificada.

B) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas en los Libros de Actas diligenciados al efecto.

C) Notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, en el plazo de los quince días hábiles siguientes a la aprobación del acta en que figuren transcritos.

D) Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el visto bueno del Presidente.

E) Llevar un Libro.—Registro en el que se relacionen todos los miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilios, fecha de incorporación, cuota de participación y cuantas circunstancias se estimen precedentes.

F) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.

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

Capítulo V

DEL GERENTE.

Art. 37.— Funciones. Serán funciones del Gerente:

Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector cuando sea convocado a ellas.

B) Representar, por delegación del Presidente del Consejo Rector, y salvo decisión en contrario de éste, a la Junta de Compensación ante los Organismos Urbanísticos, a los efectos de gestionar la tramitación administrativa de los expedientes promovidos por aquélla.

C) Organizar las funciones del personal al servicio de la Junta de Compensación, con arreglo a las instrucciones de Secretario del Consejo Rector.

D) Colaborar con la gestión de la actuación urbanística, en base a los acuerdos adoptados por la Asamblea General y el Consejo Rector, y las decisiones del Presidente y del Secretario de este último.

Título VI

DE LA CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION.

Art. 38.— *Acto de constitución.* Dentro del plazo establecido en el requerimiento del Organismo Urbanístico de Control, y con arreglo al artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución.

Art. 39.— Convocatoria.

1.— Los miembros fundadores designarán notario autorizante, lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública de constitución y lo notificarán a los miembros fundadores y adheridos, con una antelación de ocho días hábiles a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

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

Art. 40.— Escritura de constitución.

1.— La escritura de constitución deberá contener las siguientes circunstancias:

- A) Relación de miembros, fundadores y adheridos, de la Junta de Compensación.
- B) Relación de los bienes y derechos de que son titulares.
- C) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.
- D) Acuerdo de constitución.

2.— Una copia autorizada de la escritura de constitución y de las de adhesión, en su caso, se trasladará al Órgano Urbanístico de Control, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio de la constitución de la Junta de Compensación en el plazo de los treinta días siguientes.

3.— Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Órgano Urbanístico de Control llevará el acuerdo, junto con la copia autorizada de la escritura o escrituras, a la Junta de Castilla y León, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, archivándose en éste un ejemplar de los Estatutos de la Junta de Compensación, autorizado por funcionario competente.

4.— Una vez inscrita la Junta de Compensación, aquella Junta lo notificará a la Corporación Municipal y al Presidente del Consejo Rector de la Junta de Compensación.

Título VII

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS.

Art. 41.— Cuotas de participación.

1.— La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones establecidos, así como la determinación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística que han de ser adjudicadas a cada uno de aquéllos en el Proyecto de Compensación, individualmente o en régimen de copropiedad. Vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.

2.— Para fijar las respectivas cuotas de participación, se atenderá al valor urbanístico determinado conforme a la base cuarta de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios de terrenos o Entidades Públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales integrados en la misma, con sujeción a lo establecido en los artículos 166 y 157 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana R.D. 26 de junio de 1992 y 167 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.— La superficie computable será la resultante de la medición real practicada a efecto, debiendo, no obstante, acreditarse las titularidades respectivas mediante certificación registral y, en su defecto, testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada o solemne en la que se haga constar la superficie de la finca, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada o solemne un plano de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como el recibo justificativo del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o cualesquiera otros similares, certificación de estar la finca catastrada a su nombre o al de quienes de ellos traiga causa, etc.

4.— Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, prevalecerá ésta sobre aquélla, sin perjuicio de las acciones legales que al propietario de los terrenos asistan.

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 y, en el supuesto de no declararse carga alguna, o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el Proyecto de Compensación

serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión o declaración disconforme con la realidad, manteniéndose las cargas sobre las parcelas que le correspondan, en el supuesto de que no sean incompatibles con el planeamiento urbanístico.

6.— En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de empresas Urbanizadoras, se procederá al reajuste de las cuotas de participación de los miembros, asignándose la cuota correspondiente a la Empresa Urbanizadora incorporada, en función de las condiciones establecidas por la Asamblea General en el momento de la integración, con arreglo a lo dispuesto en el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.

7.— Igual procedimiento que el señalado en el apartado 6 anterior se llegará a cabo con la incorporación de propietarios a la Junta de Compensación, con motivo de la incorporación al polígono de actuación de terrenos colindantes a éste, conforme se previene en el artículo 9.º 2 de estos Estatutos, siendo su cuota de participación la que resulte de la superficie del terreno incorporado, en igualdad de condiciones que el resto de la superficie a ordenar en el polígono, y conforme a las directrices de la Asamblea General.

8.— Las cuotas de participación así determinadas, definirán el voto proporcional de cada uno de los miembros de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidos en estos Estatutos.

9.— El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo, afectados por la actuación urbanística, no influirá en la determinación de las cuotas de participación de los miembros de aquélla, sin perjuicio de su determinación ulterior en el Proyecto de Compensación, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 36 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y preceptos concordantes del Reglamento de 26 de abril de 1957.

Art. 42.— Terrenos con gravamen real. Terrenos con usufructo.

En el caso de que alguna o algunas de las fincas pertenezcan en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real limitativo perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo, con arreglo a lo previsto en el artículo 54 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 43.— Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

A) Ejercer sus facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su propiedad y las cuotas de participación que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, en función de sus aportaciones, sin más limitaciones que las establecidas por las Leyes en el Planeamiento Urbanístico, en estos Estatutos y en virtud de los acuerdos de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación, dentro de la esfera de sus competencias.

B) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas de participación respectivas.

C) Participar como elector o candidato en la designación de los miembros del Consejo Rector.

D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de dominio o administración, con las limitaciones del artículo 44.2 de estos Estatutos, de los bienes y derechos de su propiedad o de su cuota de participación, quedando subrogado al adquirente, en caso de transmisión de la titularidad de los mismos, en los derechos y obligaciones del causante, y entendiéndose incorporado el adquirente a la Junta de Compensación a partir del momento de la transmisión, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Gestión Urbanística.

E) Adquirir la titularidad, individual o en copropiedad, de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Compensación, proporcionalmente a sus cuotas de participación respectivas.

F) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Organos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos estatutos.

G) Ser informados en todo momento de la situación de la Junta de Compensación, conocer el estado de cuenta, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.

H) Percibir, en el momento de la disolución y liquidación de la Junta de Compensación, y en proporción a sus respectivas cuotas de participación, la parte de patrimonio de aquella que les correspondiere.

I) Presentar proposiciones y sugerencias.

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

Art. 44.— *Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.*

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

A) Observar las prescripciones del Planteamiento Urbanístico vigente.

B) Entregar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes, a contar de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el artículo 41.3 anterior, y, si los terrenos estuviesen gravados, deberá acompañarse una relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

C) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector 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 y demás actos de comunicación, el cual, así como sus modificaciones ulteriores, se hará constar en el Libro Registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta del Consejo Rector, reputándose bien practicada cualquier notificación o acto de comunicación o requerimiento que el 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 el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota de participación que le hubiere sido atribuida y de las previsiones contenidas en los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios.

F) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.

G) Otorgar, en su caso, los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias resultantes del Planeamiento Urbanístico.

H) 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 Organo Urbanístico de Control.

2.— En el supuesto de que alguno de los miembros de la Junta de Compensación tuviese el propósito de proceder a la transmisión parcial o total de la titularidad de los terrenos de su propiedad aportados a la misma, o de la cuota de participación que en ésta le hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo con quince días hábiles de antelación al presidente del Consejo Rector, indicando el nombre y domicilio del adquirente, quien quedará subrogado en los derechos y obligaciones del causante. A este fin, en la escritura de transmisión, a cuyo otorgamiento ante notario concurrirá el Presidente del Consejo Rector o persona designada por éste, se hará mención de la afectación de los terrenos, de la cuota correspondiente y de la subrogación del adquirente.

3.— De conformidad a lo previsto en los artículos 159 del Texto Refundido citado de la Ley del Suelo R.D. de 26 de junio de 1991 y 169 de su Reglamento de Gestión Urbanística, la Junta de Compensación interesará del Registrador de la propiedad la práctica de la nota marginal correspondiente en la inscripción de las fincas afectadas, aportando certificación administrativa y de estar incluida la finca en el ámbito de la actuación urbanística.

Titulo VIII

DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Art. 45.— *Obras de urbanización.*

1.— Las obras de urbanización a ejecutar por la Junta de Compensación serán las definidas en el artículo 155 del Texto Refundido R.D. de 26 de junio de 1993, predicho en la Ley del Suelo y 59 de su Reglamento de Gestión Urbanística, con arreglo a las previsiones específicas del Plan Parcial de Ordenación del Sector y a su desarrollo en el Proyecto de Urbanización, así como las acordadas por los Organos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación.

2.— La Junta de Compensación podrá reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas Concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios.

3.— A los efectos de reintegro de lo anteriormente indicado, el Organo Urbanístico de Control emitirá las certificaciones correspondientes.

Art. 46.— *Redacción del Proyecto de Urbanización.*

1.— El Proyecto de Urbanización que desarrolle las previsiones del Plan Parcial de Ordenación se redactará por encargo del Organo Urbanístico de Control o por la propia Junta de Compensación.

2.— El pago de los honorarios profesionales corresponderá, en todo caso, a la Junta de Compensación como parte de los gastos de Urbanización.

Art. 47.— *Ejecución de las obras de urbanización.*

1.— La Asamblea General decidirá la forma de contratar la ejecución de las obras de urbanización, con arreglo a lo previsto en el artículo 6.º C de estos Estatutos, cuyo importe total será satisfecho por la Junta de Compensación.

2.— En el contrato de ejecución de obras se contendrán, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico, las circunstancias enumeradas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.— Si se hubieren incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas Urbanizadoras, la ejecución de las obras podrá realizarse directamente por dicha Empresa o empresas si el acuerdo de incorporación adoptado por la Asamblea General así lo hubiere previsto, debiendo garantizarse, en todo caso, el cumplimiento de los requisitos indicados en el apartado anterior.

4.— El Organo Urbanístico de Control tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones, y si alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutare de conformidad con el Proyecto de Urbanización, el Organo Urbanístico de Control podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y servicios afectados, exigiendo la nueva realización de aquellas obras, instalaciones y servicios con cargo a la Junta de Compensación, quien podrá repercutir sobre el contratista si procediere.

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

Art. 48.— *Recepción de obras e instalaciones.*

1.— La recepción de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones por el Organo Urbanístico de Control, cuya ejecución a cargo de la Junta de Compensación estuviere prevista en el Plan

Parcial de Ordenación del Sector y en el Proyecto de Urbanización para su cesión gratuita a aquél, se efectuará dentro del plazo de tres meses desde la recepción definitiva de dichas obras, instalaciones y dotaciones por la Junta de Compensación.

2.— La cesión a que se refiere el apartado anterior, podrá referirse a una parte del ámbito de actuación, siempre que concurran las circunstancias del artículo 180.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.— Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones serán formalizadas en acta administrativa, que suscribirán el Organismo Urbanístico de Control y la Junta de compensación.

Art. 49.— *Financiación.*

1.— El coste de las obras de urbanización constituye uno de los conceptos integrantes en los gastos de la Junta de Compensación.

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

3.— La Junta de Compensación podrá asimismo concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas pertenecientes a los miembros de la misma, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 50.— *Conservación de las obras de urbanización.*

1.— La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, una vez que se haya procedido a formalizar la recepción de aquéllos por el Organismo Urbanístico de Control, será a cargo de la Corporación Municipal, salvo que se constituya una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

2.— Dicha Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación podrá constituirse por transformación de la Junta de Compensación, una vez cumplido el objeto de ésta, o mediante la aprobación de un Proyecto de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que dé lugar a la creación de una nueva personalidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 25.2 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Título IX

DEL RÉGIMEN ECONOMICO.

Art. 51.— *Ingresos de la Junta de Compensación.*

Serán ingresos de la Junta de Compensación los siguientes:

- A) Las aportaciones de los miembros, tanto las iniciales, como las satisfechas por los socios con carácter ordinario o extraordinario.
- B) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc. que se obtengan.
- C) El producto de las enajenaciones de terrenos de la Junta de Compensación o de los que hubieren sido reservados con tal fin en el Proyecto de Compensación.
- D) Las rentas y productos de su patrimonio.
- E) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de fines urbanísticos.

Art. 52.— *Gastos de la Junta de Compensación.* Serán gastos de la Junta de Compensación los que siguen:

- A) Los de promoción de la actuación urbanística.
- B) La financiación de las obras de urbanización a que se refiere el Título VIII de estos Estatutos.
- C) El coste de redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización, de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación y del Proyecto de Compensación.
- D) El abono de honorarios profesionales, administrativos, laborales, de guardería, vigilancia, etc.
- E) Las indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, en los supuestos del artículo 6.º D) de estos Estatutos.
- F) Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del planeamiento urba-

nístico, así como las indemnizaciones derivadas de la destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el Proyecto de Urbanización.

G) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Art. 53.— *Pago de aportaciones.*

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

2.— La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación establecidas por la Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 41 de estos Estatutos o a sus modificaciones ulteriores.

3.— Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación, se realizará dentro del plazo de un mes, siguiente a la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector, y, transcurrido dicho plazo, el moroso incurrirá en un recargo del interés básico del Banco de España vigente en la fecha de incumplimiento, incrementado en tres puntos, de la cantidad o fracción no abonada debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debido en el plazo de un mes a contar del requerimiento que por el Consejo Rector se le practique a tal efecto.

4.— Transcurrido este último plazo sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada y de los recargos devengados, el Consejo Rector procederá facultativamente contra el moroso por vía de apremio, por vía judicial o utilizando el derecho de expropiación a que se refiere el artículo 6.º D) de estos Estatutos, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del presidente, la correspondiente certificación, que tendrá fuerza ejecutiva. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste el miembro moroso quedará en suspenso respecto al ejercicio de sus derechos dentro de la Junta de Compensación.

5.— Los expedientes de apremio o de expropiación forzosa serán tramitados por el Organismo Urbanístico de Control, o solicitud de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en los artículos 160 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana R.D. de 26 de junio de 1992 y 161 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 54.— *Actuación.* La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a las normas de economía, celeridad, eficacia y mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales, en cuyo supuesto el Consejo Rector acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

Art. 55.— *Beneficios fiscales.* 1.— Las transmisiones de terrenos que se realicen en virtud de expropiación forzosa, por la no incorporación a la Junta de Compensación o el incumplimiento por los miembros de ésta de las obligaciones a que está afectos, y las adjudicaciones de las parcelas resultantes que se realicen en el Proyecto de Compensación, en proporción a las aportaciones realizadas, estarán exentas del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en los términos previstos en los artículos 159.4 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo R.D. del 26 de junio de 1992, y Ordenación Urbana y 171 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Título X

DEL RÉGIMEN JURIDICO

Art. 56.— *Vigencia de los Estatutos.*

1.— Una vez aprobado definitivamente por el Organismo Urbanístico de Control el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, e inscrita ésta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, su contenido tendrá naturaleza obligatoria 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 con lo dispuesto en el artículo 18.E) de los mismos, requerirá la aprobación del Órgano Urbanístico de Control y su inscripción en el Registro citado para surtir efecto.

Art. 57.— *Afección registral.* De conformidad a lo dispuesto por los artículos 159.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. de 26 de junio de 1992, y 169 del Reglamento de Gestión Urbanística, la afección de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación se hará constar, a solicitud de ésta, por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Art. 58.— *Ejecutoriedad.* Los actos y acuerdos de los Organos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación, serán ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los Organos Urbanísticos.

Art. 59.— *Recursos administrativos.*

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

2.— Contra los acuerdos, expresados o tácitos, de la Asamblea General, podrá formularse Recurso de Alzada ante el Órgano Urbanístico de Control, dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la fecha de notificación del acuerdo—conforme a lo dispuesto en los artículos 158.5 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D., del 26 de junio de 1992, y 184 de su Reglamento de Gestión Urbanística— o del transcurso del plazo señalado para la desestimación presunta a que se refiere el apartado anterior, debiendo concederse audiencia a la Junta de Compensación con carácter previo a la resolución del recurso. Deberá resolverse el recurso en los casos, formas y plazos previstos por la Ley de Procedimiento Administrativo, siempre que concurren los siguientes requisitos:

A) Versar sobre materias urbanísticas, administrativas o de cualquier otra índole.

B) Haber votado el socio recurrente, por sí o por representación en el supuesto de haber concurrido a la sesión, contra la adopción del acuerdo impugnado.

3.— Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo de Administración serán considerados definitivos si no fueron impugnados en el plazo y condiciones señalados en los párrafos precedentes.

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

Art. 60.— *Responsabilidad de la Junta de Compensación.*

1.— La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Órgano Urbanístico de Control de la urbanización completa y de las demás obligaciones resultantes del planeamiento.

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

3.— En el supuesto de que la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves, se estará a lo dispuesto en el artículo 183 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 61.— *Interdictos de retener y recobrar.*

1.— Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener o recobrar la posesión frente a decisiones de aquélla, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquéllos.

2.— Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación o la Empresa que ejecute las obras de urbanización ocupen bienes que sean precisos para la ejecución de dichas obras, de conformidad con el Plan Parcial de Ordenación del Polígono y el Proyecto de Urbanización que lo desarrolló.

Art. 62.— *Acciones jurisdiccionales.*

1.— Con carácter previo al ejercicio de las acciones jurisdiccionales pertinentes, los socios de la Junta de Compensación someterán sus deferencias a arbitraje de equidad, ejercido por el órgano correspondiente.

2.— En materias civiles, los socios de la Junta de Compensación, con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a los Jueces y Tribunales de Villarcayo.

Título XI

DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION.

Art. 63.— *Causas de disolución.*

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

A) Cumplimiento de los fines señalados en el artículo 60 de estos Estatutos.

La declaración de dicho cumplimiento corresponde al Órgano Urbanístico actuante.

B) Acuerdo de la Asamblea General, adoptado por la mayoría prevista en el artículo 25.5 de estos Estatutos sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades a que hubiere lugar.

C) Transformación en sociedad civil o mercantil, con los requisitos y efectos del apartado anterior.

2.— La Junta de Compensación podrá transformarse, según previene el artículo 50.2 de estos Estatutos, en una Entidad del Órgano Urbanístico de Control.

3.— El Consejo de Administración estará facultado, si la Asamblea General lo acuerda, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Art. 64.— *Destino del patrimonio común.* En los supuestos de los apartados A) y B) del número 1 del artículo anterior, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a la cuota de participación que hubieren tenido en la Junta en el momento de su disolución.

Art. 65.— *Liquidación de los bienes de la Junta.* La Junta disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. Durante este tiempo deberá añadir a su nombre la frase "en liquidación".

Una vez disuelta la Junta se abrirá el período de liquidación, actuando el Consejo Administrador como liquidador, salvo que la Junta acordase realizar la liquidación de manera distinta.

No obstante, los antiguos consejeros, si fuesen requeridos, deberán prestar su concurso para la práctica de las operaciones de liquidación.

Art. 66.— *Junta General.* Durante el período de liquidación se observarán las disposiciones de los Estatutos en cuanto a la convocatoria y reunión de la Asamblea General Ordinarias y extraordinarias, a las que darán cuenta los liquidadores de la marcha de la liquidación para que acuerden lo que convenga al interés común.

Art. 67.— *Funciones de los liquidadores.* Incumbe a los liquidadores de la Junta de Compensación:

1.— Suscribir, en unión de los Consejeros—si hubieren cesado—, el inventario y balance de la Junta al tiempo de comenzar sus funciones con referencia al día en que se inicie la liquidación.

2.— Llevar y custodiar los documentos de la Junta, y velar por la integridad de su patrimonio.

3.— Realizar aquellas operaciones pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la Junta.

4.— Enajenar los bienes comunes.

5.— Percibir los créditos y las cuotas acordadas al tiempo que iniciarse la liquidación. También podrán exigir el pago de otras cantidades en proporción a las cuotas representadas en la Junta hasta completar el importe en la cuantía necesaria para satisfacer a los acreedores.

6.— Concretar transacciones y compromisos cuando así con venga a los intereses comunes.

7.— Pagar a los acreedores y a los miembros atendiendo a las normas que se establezcan en el artículo 69 de estos Estatutos.

8.— Ostentar la representación de la sociedad para el cumplimiento de los indicados fines.

Art. 68.— *Terminación del cargo de liquidador.* Termina la función de los liquidadores:

1.— Por haberse realizado la liquidación.

2.— Por renovación de sus poderes, acordada en Asamblea General.

Art. 69.— *División de haber común.*

1.— Los liquidadores no podrán repartir entre los propietarios el patrimonio común sin que hayan sido satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos.

2.— El activo resultante después de satisfacer los créditos contra la Junta se repartirá entre los propietarios en proporción a las cuotas.

En esta misma proporción sufrirán las eventuales pérdidas en el caso de que el activo común no bastase para cubrir los créditos.

Art. 70.— *Publicidad periódica.* Los liquidadores harán llegar periódicamente conocimiento de los propietarios y de los acreedores por los medios que en cada caso se reputen más eficaces, el estado de la liquidación.

Art. 71.— *Balace final y cuota de liquidación.* Terminada la liquidación los liquidadores formarán el balance final, que será censurado por los interventores si hubiesen sido nombrados.

También determinarán la cuota del activo común que deberá repartirse por cada propietario.

Art. 72.— *Extinción de la Junta.* Aprobado el balance final, los liquidadores tomarán la medidas legales oportunas para su extinción.

Bases de actuación de la Junta de Compensación del Plan Parcial UR.—4.—EN.

Primera.— *Ambito territorial y finalidad.*

1.— Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de Compensación del Polígono denominado UR.—4.—EN de la Urbanización Las Francesas, que desenvuelve su ámbito de actuación sobre los terrenos comprendidos en la delimitación contenida al efecto dentro del suelo apto para urbanizar (urbanizable) de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio de Villarcayo de Merindad de Castilla La Vieja, aprobadas definitivamente con fecha 24 de julio de 1981.

2.— La finalidad de las Bases es reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta en cuenta a la valoración de sus aportaciones, a la ejecución de la obra urbanizadora y a la liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello contemplado al Ayuntamiento de Villarcayo de Merindad de Castilla La Vieja como Organismo de fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

Segunda.— *Las Bases como norma de distribución de beneficios y cargas.*

1.— De acuerdo con la declaración de innecesaria de la reparcelación a que se refiere el artículo 165.1.b de la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido) R.D. del 26 de junio de 1992, y de la disyuntiva entre reparcelación o compensación, en orden a la distribución de beneficios y cargas, que se recoge en el artículo 154.1 de la misma Ley, las presentes Bases de Actuación o Compensación hacen innecesaria la formulación de un expediente de reparcelación.

2.— La función de las Bases es la de contener un conjunto de reglas que permitan, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones, todo ello teniendo en cuenta las reglas y los recursos de posible formulación que se contienen en los Estatutos de la Junta de Compensación, como reguladores de la Organización y funcionamiento de la misma.

3.— En su momento, y en desarrollo de estas Bases, se formulará un Proyecto de Compensación, conforme previene el artículo 6.º B de los Estatutos de la Junta de Compensación, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

Tercera.— *Fuerza de obligar.*

1.— La aprobación de las Bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, supone que los miembros de la Junta aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en las Bases de Actuación, en los términos en que fueren aprobadas.

2.— La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que sea votada en Asamblea General por miembros que representen al menos el sesenta por ciento de la participación en la Junta, y dicha modificación habrá de ser tramitada al igual que la probación y aprobada por el Ayuntamiento.

3.— No obstante lo anterior, cuando el acuerdo modificativo sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta y afecte a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válido aquél sin necesidad de tramitación, pero en la notificación al Ayuntamiento habrán de probarse suficientemente ambas circunstancias.

Cuarta.— *Valoración de las fincas aportadas.*

1.— Al estar clasificado el suelo como apto para urbanizar (urbanizable), el derecho de los propietarios se hace depender de la superficie de las fincas de su pertenencia, en relación con la total de las fincas aportadas, no computándose las fracciones y aplicando el mismo módulo por metro cuadrado a la totalidad de los terrenos afectados.

2.— La determinación de la superficie de cada finca se hará mediante estudio técnico practicado al efecto, sin perjuicio de la comprobación que se realice una vez constituida la Junta de Compensación.

3.— En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, hasta tanto se resuelva por acuerdo o resolución judicial.

4.— Caso de que el Ayuntamiento haya de recibir en terrenos su participación en el 15 por 100 del aprovechamiento resultante del Plan Parcial, y dada la necesaria correlación que debe existir entre valores aportados y resultantes, la participación de cada uno de los asociados se entenderá referida al 85 por 100 de la totalidad de los terrenos afectados.

Quinta.— *Fincas a expropiar y su valoración.*

1.— En las fincas que se expropien por el Ayuntamiento citado a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de Compensación en el plazo señalado al efecto, será beneficiaria la Junta de Compensación, al igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta y, unas y otras, se regirán por el procedimiento general de la Ley de Expropiación Forzosa.

2.— Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta se tasarán por su valor a efectos urbanísticos en la fecha de aprobación del Plan Parcial de acuerdo con lo señalado en la Ley del Suelo.

3.— Las fincas expropiadas como sanción a los miembros de la Junta se valorarán en la forma indicada en el número precedente, adicionando las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse otras cuotas ordinarias pagadas destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta que se recogen en los presupuestos anuales.

4.— Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa están exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Sexta.— Elementos existentes sobre las fincas aportadas y su indemnización.

1.— Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas no se consideran como valores aportados, pero los que deben deruirse serán indemnizados con cargo al fondo de compensación.

2.— Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situados en superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3.— Para la determinación de los elementos a derribar su expropiación es aplicable el procedimiento general de la legislación expropiatoria, siendo expropiante el Ayuntamiento de Villarcayo de Merindad de Castilla La Vieja y teniendo la Junta de Compensación el carácter de beneficiaria.

Séptima.— Valoración de elementos indemnizables.

1.— La valoración se hará de acuerdo con los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.

2.— Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción.

3.— En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones, cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendido su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

4.— En todos estos supuestos, ha de añadirse el cinco por ciento del premio de afección, y la Administración, en uso de lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, aplicará los criterios estimativos que crea más adecuados para la obtención del valor real de los elementos expropiados.

5.— Las cantidades resultantes podrán ser objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, si a ello hubiere lugar, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencia de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto y demás que le sean repercutibles.

Octava.— Existencia de cargas reales.

1.— El hecho de que existan cargas reales sobre alguna de las fincas incluidas en la zona a urbanizar no altera su valoración como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda a la misma, pero, si son susceptibles de subrogación real, pasarán a gravar la finca adjudicada al propietario, convirtiéndose, en otro caso, en crédito sobre la nueva finca.

2.— Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir se estará a lo previsto en el artículo 168.2 y 3 R.D. 26 de junio de 1992 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, relativo a las reparcelaciones.

Novena.— Otros derechos que se extinguen y su indemnización.

1.— La ejecución de la urbanización supone la supresión de las servidumbres prediales incompatibles con el planeamiento.

2.— El necesario derribo de edificios y la ejecución de la urbanización implican la extinción de los arrendamientos urbanos y rústicos existentes sobre las fincas.

3.— Para la expropiación y valoración se abrirá el correspondiente expediente conforme a la Ley de Expropiación Forzosa, siendo expropiante el Ayuntamiento de Villarcayo de Merindad de Castilla La Vieja y beneficiaria la Junta de Compensación, indemnizándose la extinción de servidumbre, la extinción de arrendamientos y el traslado de industria.

Décima.— Valoración de cargas y derechos.

1.— Para la valoración de servidumbres prediales y de derechos reales sobre inmuebles se estará, según el derecho de que se trate, a lo establecido en la legislación expropiatoria, en el Derecho civil o administrativo y, en su defecto, a lo señalado para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2.— En los arrendamientos urbanos se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

a) Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de diferencia de rentas.

b) Cuantía de los gastos de traslado, licencias, portes, nuevos contratos, etc.

c) Valor de las mejoras realizadas en el inmueble, cuando su percepción corresponda al arrendatario.

3.— En los arrendamientos rústicos se ponderará:

a) Carácter de actividad económica principal del arrendatario.

b) Dificultad de sustitución de dicha actividad.

c) Cuantía del beneficio del cultivador fijada en el cálculo de rendimiento bruto.

d) Valor de los elementos mecánicos propios del arrendamiento utilizados en la explotación.

e) Tener el arrendatario su domicilio habitual en la finca arrendada.

4.— En los traslados de industria, aparte de la mayor renta o traspaso, son indemnizables la pérdida de beneficios, gastos de traslado, apertura, indemnizaciones al personal y demás conceptos reiteradamente señalados por la jurisprudencia.

5.— En los supuestos de los tres primeros número de esta Base procede también el pago del cinco por ciento de premio de afección, y, en todos ellos, es utilizable el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Undécima.— Valoraciones en caso de incorporación de Empresa Urbanizadora.

1.— La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que vaya a ejecutar, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptado el acuerdo aprobatoria la Asamblea General.

2.— Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan, ya se determinan concretamente, ya se indiquen las características volumétricas, de uso y la etapa en que se la entregarán, bien por remisión a precio de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquiera otra circunstancia o determinación de futuro.

3.— La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta de Compensación, a excepción de los disconformes con dicha participación que no se verán afectados por dicha incorporación de la empresa urbanizadora a los efectos de las adjudicaciones a dichos propietarios y la empresa urbanizadora, siempre que aquéllos se comprometan suficientemente, a juicio de la Asamblea General, a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan. Lo precedentemente expuesto será aplicable también al Ayuntamiento de Villarcayo de Merindad de Castilla La Vieja en el caso en que sea adjudicatario de terrenos en pago de su derecho en el aprovechamiento resultante.

Duodécima.— Valoración en caso de incorporación de terrenos colindantes.

1.— La incorporación de terrenos colindantes al Polígono de actuación, adoptada mediante acuerdo de la Asamblea General, de conformidad con lo prevenido en el artículo 9.º 2 y concordantes de los Estatutos de la Junta de Compensación, se realizará utilizando los mismos criterios que los contenidos en las Bases precedentes, especialmente la anterior undécima, en orden a su valoración y adjudicaciones futuras y en reparto de beneficios y cargas, todo ello en igualdad de condiciones que los demás terrenos del Polígono, corrigiéndose las participaciones de todos los miembros de la Junta de Compensación y adjudicándose las nuevas a cada uno de éstos en función de la superficie ordenada, una vez computada la correspondiente a los terrenos colindantes incorporados a la Junta.

Decimotercera.— Contratación de las obras de urbanización.

1.— La ejecución de las obras de urbanización podrá realizar, en todo o en parte, por la propia Junta de Compensación o por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efecto que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

2.— En otro caso, se harán por la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de la Asamblea General, utilizando el procedimiento que estime pertinente, consignándose en el contrato de ejecución de obras, además de las cláusulas típicas, las circunstancias siguientes:

a) El compromiso de la Empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución a los Proyectos de Urbanización y de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y del Consejo Rector de la Junta respecto de las obras.

b) Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.

c) Modo y plazos de abono por la Junta de compensación de cantidades a cuenta de la obra efectivamente realizada.

d) La retención que pueda efectuar la Junta de Compensación de cada pago parcial, como garantía de la correcta ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras.

Decimocuarta.— Plazos y forma del pago de cuotas.

1.— Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que proceden, conforme a los Estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento que practique al efecto el Consejo Rector, salvo acuerdo en contrario adoptado por la Asamblea General, estableciendo unos modos y plazos diferentes.

2.— Transcurrido este plazo, entrarán en juego los efectos que establecen los números 3, 4, y 5 del artículo 53 de los Estatutos.

3.— El pago se hará normalmente en metálico; sin embargo, por acuerdo con el obligado, que se apruebe en Asamblea General, podrá sustituirse por la aportación de industria o por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta de Compensación en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas.

4.— La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta implica que ella o el futuro adquirente de éstos, en su caso, acreditan la superficie correspondiente como aportada, a resultas de la actuación de la Junta, en tanto el transmitente sólo es partícipe del terreno que retenga.

Decimoquinta.— Expropiación por incumplimiento de obligaciones.

1.— Con independencia de la expropiación que proceda por falta de incorporación a la Junta de compensación, es también procedente como sanción respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que, a seguido, se indican.

2.— Son causas de expropiación:

a) El impago de cuotas a la Junta de Compensación, transcurrido el plazo de pago voluntario, a que alude el artículo 53.3 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna otra cuota.

b) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 44 de los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la Administración actuante y por la Asamblea General.

3.— Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales en el mismo, valoración de terrenos y efectos fiscales se estará a lo señalado en la Base Quinta.

Decimosexta.— Enajenación de terrenos por la Junta.

1.— Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, al igual que pueda constituir gravámenes reales sobre ellos, con libertad de criterio en todos los casos.

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

3.— Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresa urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y, si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor de la finca con el total de las resultantes.

Decimoséptima.— Responsabilidad de la Junta de Compensación.

1.— La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa del Polígono, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en el referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local actuante.

2.— En caso de falta de urbanización la Administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio, y, en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística, se estará a lo previsto en los artículos 261 y siguientes de Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, del R.D. 26 de junio de 1992, si bien la Junta podrá repercutir el importe de las multas, cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

3.— Cuando la anomalía o infracción hubiere sido cometida por la empresa urbanizadora, ya esté incorporada a la Junta o sea contratista de las obras, las responsabilidades se transferirán a dicha Empresa, a la que se exigirán, en estos casos, el importe de los daños y perjuicios sufridos por la Junta.

4.— La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudieran sufrir por la actuación de la misma.

Decimooctava.— Afección real de los terrenos.

1.— De acuerdo con lo previsto en la vigente Ley del Suelo, los terrenos quedan afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en el Polígono de actuación.

2.— Las fincas resultantes quedan afectadas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento de Villarcayo de Merindad de Castilla La Vieja.

3.— No obstante quedar las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación afectadas al pago de la cuota de urbanización que a cada una corresponda sin limitación alguna, los propietarios de aquéllas podrán, si así lo estimase pertinente la Asamblea General, desafectar tal carga depositando en la Caja de la Entidad, bien mediante aval bancario, metálico o cualesquiera otra forma de garantía bastante, a juicio de la Asamblea General, el importe estimativo de aquella cuota en la cuantía y forma que ésta le señale, para lo cual la Presidencia de meritada Junta de Compensación extenderá el oportuno documento público acreditativo de aquel depósito y el alzamiento o desafección de aquella carga a la finca correspondiente, siendo los gastos que ello origine a cargo del propietario interesado en la desafección, pudiéndose variar la garantía constituida si variasen las circunstancias que dieron lugar a su constitución.

Decimonovena.— Valoración de las fincas resultantes.

1.— La valoración de las fincas resultantes se determinará, en primer lugar, por acuerdo de los propietarios.

2.— Si no mediare este acuerdo, la valoración se efectuará conforme a las reglas que establecen los artículos 88 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y a las que, específicamente, se mencionan a continuación.

3.— Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privado, adjudicables a los miembros de la Junta, se valorarán en base al volumen utilizable en cada caso, que será objeto de corrección por medio de coeficientes, que se justificarán por las circunstancias de las fincas.

4.— Son circunstancias determinantes de los coeficientes correctores las siguientes:

- Uso asignado en el planeamiento (residencial, comercial, docente, sanitario, etc.)
- Situación.
- Características, clase, calidad y destino de las edificaciones.
- Grado y categoría de la urbanización.

5.— El estudio técnico de valoraciones será examinado y aprobado por la Asamblea General y se incorporará al Proyecto de Compensación.

Vigésima.— *Distribución de beneficios y pérdidas.*

1.— La distribución de los beneficios o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación se hará teniendo en cuenta la relación de proporcionalidad en superficie entre las fincas aportadas por cada uno de los asociados.

2.— Si la participación de la Administración actuante en el aprovechamiento medio se hace efectiva en terrenos, se estimará como titular del 15% de las cuotas de participación, porcentaje que se entenderá deducido del valor de cada una de las aportaciones a los efectos distributivos.

3.— La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta o por la incorporación de empresas urbanizadoras, que participarán en la forma indicada en la Base undécima, y salvo la excepción que la misma recoge en su último número, ya que las cuotas complementarias guardan relación directa con las fincas respectivamente aportadas por los miembros de la Junta, en tanto no existan solares.

4.— La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.

5.— Para la aportación de cuotas futuras por parte de los asociados adjudicatarios de solares, la primitiva proporcionalidad se entenderá ahora referida a la que suponga el valor de las fincas adjudicadas respecto del total de las resultantes.

6.— En cuanto a la aportación de dichas cuotas futuras por los adquirentes de solares no aportantes de terrenos, se estará a lo establecido en el número 3 de la Base decimosesta.

Vigésima primera.— *Cuántía y forma de la adjudicación de fincas resultantes.*

1.— La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora se hará entre los miembros de la Junta de Compensación, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a las participaciones respectivas, de acuerdo con lo señalado en la Base anterior.

2.— Los terrenos libres de las parcelas se adjudicarán junto con la superficie edificable de las mismas.

3.— Cuando por ser inferior el número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas o por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la Junta, previa o consecuencia de haberse ya adjudicado alguna finca, no sea posible la atribución de finca independiente, se adjudicará en proindiviso, rigiéndose la comunidad que se conforme de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada copropietario, salvo que proceda la adjudicación en metálico, de acuerdo con lo previsto en la Base vigésima tercera.

4.— Se procurará, siempre que lo permitan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades aportadas de los mismos titulares, excepto que las antiguas propiedades estén situadas en más del cincuenta por ciento de su superficie en terrenos destinados por el Plan a viales y zonas verdes, en cuyo supuesto esa previsión de cercanía no será de ineludible cumplimiento.

5.— Cuando se hubiere acordado que el pago por la aportación de Empresa urbanizadora incorporada a la Junta se efectúe en solares o fincas resultantes, éstas se adjudicarán libres de cargas y gravámenes, salvo que se acordare la aceptación de algunas de las mismas a la correcta ejecución de las obras.

Vigésima segunda.— *Momento y criterio de adjudicación.*

1.— La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación acordada por el Órgano administrativo actuante y la expedición de documentos con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido señalado en el artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos que establece el número 4 del artículo 159 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. del 26 de junio de 1992.

2.— En la formulación del Proyecto de Compensación se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán en favor de quien reúna ambos o por el orden de su enumeración, en otro caso, los siguientes:

- Que su participación permita la adjudicación de finca independiente.
- Que la finca a adjudicar esté situada en lugar próximo a la finca o fincas aportadas en por peticionario.

3.— Al estar obligados los miembros de la Junta a subvenir al pago de los costos de urbanización de todo el terreno ordenado por el planeamiento, la adjudicación de finca urbanizada no modifica en absoluto dicha obligación, por lo que subsiste la afección real prevista en la Base decimooctava hasta su cancelación.

Vigésima tercera.— *Compensación a metálico en la adjudicación.*

1.— Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o el exceso se compensarán a metálico, siempre que la diferencia no sea superior al quince por ciento del valor de los terrenos que se la adjudiquen.

2.— Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al precio medio de los terrenos adjudicados, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir in natura.

3.— El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la asamblea General y se reflejarán en el Proyecto de Compensación las concretas adjudicaciones en metálica que se produzcan.

4.— Será procedente también el pago en metálico cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar el quince por ciento de la parcela mínima edificable, estándose para el cálculo de la suma a pagar y su señalamiento a lo establecido en los dos números precedentes.

5.— En todo caso, se procurará que la atribución de terrenos y metálico sea proporcionada y equivalente entre todos los miembros de la Junta, para lo que se evitarán adjudicaciones en terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

6.— A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución a Empresa Urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación in natura, determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total.

Vigésima cuarta.— *Momento de edificación de los terrenos.*

1.— En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta de Compensación la edificación de algún terreno por cuenta de la misma y aunque ello no esté previsto en los estatutos, podrá acordarse así en Asamblea General, como modificación o adición

estatutaria, tramitada como tal, y el comienzo de la edificación será posible antes de concluida la urbanización, en los términos que resultan del número 14 del R.D. del 26 de junio de 1992 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y de los artículos 40 y 41 de su Reglamento de Gestión.

2.— Los mismos preceptos son de aplicación a los terrenos adjudicados.

Vigésimo quinta.— *Bienes de uso y dominio público existente.*

1.— Las superficies de suelo de dominio y uso público, que puedan existir o descubrirse como tal dentro del Polígono de actuación, se entenderán compensadas con los nuevos viales y otros terrenos de dicho carácter previstos en el planeamiento.

2.— Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del planeamiento, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Vigésimo sexta.— *Conservación de la urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento.*

1.— Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento de Villarcayo de Merindad de Castilla La Vieja, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de las cuotas de conservación.

2.— En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de los terrenos respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Junta de Compensación, como excepción al principio general establecido en el número 3 de la Base decimosexta.

Vigésimo séptima.— *Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios.*

1.— El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de Villarcayo de Merindad de Castilla La Vieja de las fincas resultantes que le correspondan en pago del quince por ciento del aprovechamiento medio, caso de que el pago se haga en terrenos.

2.— El propio acuerdo producirá la cesión de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el Plan.

3.— La cesión de las obras de urbanización, y de las instalaciones cuya ejecución estuviera prevista, se producirá en favor de la Administración actuante antes de tres meses de su recepción definitiva por la Junta, y podrá referirse a la parte del suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente utilizable.

4.— La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración actuante se formalizará en escritura pública o en documento expedido por la misma con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, y la cesión de obras e instalaciones se reflejará en acta que suscribirá con la Junta de Compensación.

344.-112.100

ANUNCIOS URGENTES

Ayuntamiento de Torresandino

El pleno de la Corporación, en sesión celebrada en fecha 31 de enero del año actual, aprobó inicialmente el Presupuesto General de la entidad para 1993.

Se somete el mismo a un período de información pública de quince días, durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar reclamaciones.

Transcurrido este plazo sin reclamaciones, el presupuesto se entenderá definitivamente aprobado sin necesidad de nuevo acuerdo.

Todo ello de conformidad con el artículo 150 de la Ley 39/88, reguladora de las Haciendas Locales.

Torresandino, a 3 de febrero de 1994. — El Alcalde, Martín Tamayo Val.

874.-6.000

Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación, en sesión de fecha 13 de enero de 1994, el expediente número 3/93, de modificación de créditos de presupuesto general de la entidad, el mismo se expone al público, por plazo de quince días, a efectos de reclamaciones.

De no formularse ninguna, se entenderá aprobado con carácter definitivo, todo ello de conformidad con el artículo 158 y ss. de la Ley 39/88 reguladora de las Haciendas Locales.

Torresandino, a 3 de febrero de 1994. — El Alcalde, Martín Tamayo Val.

874.-6.000

Notaría de Carlos Molinuevo Gil de Vergara

Edicto de notificación de procedimiento hipotecario extrajudicial.

Don Carlos Molinuevo Gil de Vergara, Notario del Ilustre Colegio de Burgos, con residencia en Aranda de Duero, con despacho en Avenida Castilla, 20, hago saber:

1.— Que ante mí se tramita procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria a instancia del Banco de Castilla, S.A., en virtud de hipoteca constituida a su favor por la entidad Doroteo San Juan, S.A., de las fincas siguientes, en Aranda de Duero:

1) Parcela de terreno parte del polígono industrial "Allende Duero", señalada con el número 31 del plano parcelario del Plan Parcial de dicho polígono, con una superficie de 4.292 metros cuadrados, y con una nave industrial en su interior de 1.306 metros y 65 decímetros cuadrados; inscrita en el Registro de la propiedad al tomo 1.182, folio 199, finca 19.111.

2) Otra parcela en el mismo polígono industrial, parte de la señalada con el número 30 del plano con una extensión de 2.901 metros y 59 decímetros cuadrados y con una nave plana industrial en su interior de 2.371 metros cuadrados; inscrita al tomo 1.220, folio 102, finca 20.176.

3) Parcela de terreno en el mismo polígono señalada con los números 21, 22, 23 y 24 del plano parcelario, con una superficie de 16.562 metros y 25 decímetros cuadrados, inscrita al tomo 1.184, folio 214, finca 19.301.

Las fincas descritas se hipotecaron en garantía de un crédito de 254.957.000 pesetas a favor del Banco de Castilla, S.A., Banco Popular Español, S.A., y Banco Bilbao Vizcaya, S.A., con vencimiento el 31 de diciembre del año 2.002, resultando debida al día 10 de enero de 1994, (fecha de vencimiento anticipado) la cantidad de 254.957.000 pesetas de principal más 12.223.875 pesetas en concepto de intereses, más 97.791 pesetas por día que transcurra hasta el cobro, y sin perjuicio de la responsabilidad de las fincas hasta el importe pactado por costas y gastos, causados o que se causen en el procedimiento.

II.— Que no habiéndose señalado por el acreedor posterior Banco Central Hispano Americano, S.A., domicilio en el Registro de la Propiedad, se le hace saber mediante el presente anuncio su derecho a intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca.

Aranda de Duero, a 1 de febrero de 1994. — El Notario, Carlos Molinuevo Gil de Vergara.

871.-20.900