



# BOLETIN OFICIAL



## DE LA PROVINCIA DE LEON

Administración. — Excmo. Diputación (Intervención de Fondos). Telf. 233500.  
Imprenta. — Imprenta Provincial. Ciudad Residencial Infantil San Cayetano. — Teléfono 225263.

LUNES, 26 DE DICIEMBRE DE 1983  
Núm. 293

DEPOSITO LEGAL LE-1-1958.  
FRANQUEO CONCERTADO 24/5.  
No se publica domingos ni días festivos.  
Ejemplar del Ejercicio corriente: 25 ptas.  
Ejemplar de Ejercicios anteriores: 30 ptas.

### Administración Municipal

#### Ayuntamiento de León

El Pleno Municipal en sesión del día 21 de noviembre de 1983 acordó aprobar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación del Polígono Eras de Renueva de esta ciudad, con las rectificaciones propuestas por la Comisión de Obras el día 17 anterior y por el propio Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda mediante escrito del día 8 de noviembre de 1983, siendo el contenido de dichos Proyectos el siguiente:

#### BASES DE ACTUACION URBANISTICA DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE ERAS DE RENUVA DE LEON

##### PRIMERA

La actuación urbanística de la zona que abarca el Polígono de Eras de Renueva en León se ejecutará mediante el sistema de compensación, regulado en el Capítulo III de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril y su Reglamento de Gestión Urbanística.

A tal efecto, los propietarios de los terrenos situados dentro del Polígono se constituyen en Junta Urbanística de Compensación, que quedará constituida con efecto desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

La actuación por compensación, tiene su origen en el acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación Municipal del Ayuntamiento de León en sesión celebrada el día 23 de febrero del año 1982, como ratificación al Plan General de Ordenación Urbana.

##### SEGUNDA

La finalidad de las Bases es reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta en cuanto 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 contemplando al Ayuntamiento de León como órgano de fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita según determina la legislación vigente.

##### TERCERA

De conformidad con el art. 98-1-B) de la Ley del Suelo, las presentes Bases de Compensación hacen innecesaria la formulación de un expediente de reparcelación.

En su momento, y en desarrollo de estas Bases, se formulará un Proyecto de Compensación, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

##### CUARTA

1. La aprobación de las Bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los terrenos a la Junta de Compensación suponen 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 60 por 100 de la participación en la Junta, y dicha modificación habrá de ser tramitada al igual que la aprobación y aprobada por el Ayuntamiento.

##### SEXTA

Valoración de las fincas aportadas.

1. Al estar clasificado el suelo como urbano, el derecho de los propietarios, se hace depender del valor urbanístico de las fincas que aporten, en relación con el total. La determinación de dicho valor se verificará mediante estudio técnico practicado al efecto, que deberá ser aprobado por la Junta de Compensación.

2. 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.

##### SEPTIMA

1. Serán expropiadas por el Ayuntamiento las fincas de los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de Compensación en la forma y plazos señalados en los arts. 11 y 12 de los Estatutos, siendo beneficiaria la Junta y se regirán por el procedimiento general de la Ley de Expropiación Forzosa. Dichas fincas se tasarán por su valor urbanístico con referencia al momento de iniciación del expediente de justiprecio. Los respectivos expedientes expropiatorios de las fincas de los propietarios afectados, que no se incorporen a la Junta de Compensación, en la forma y plazos señalados en los artículos 11 y 12 de los Estatutos, habrán de instarse de la Administración actuante en el plazo máximo de un mes, a partir de la fecha en que hayan transcurrido los plazos que para la incorporación a la Junta se establecen en el artículo 12 de los Estatutos mencionados.

2. Serán expropiadas asimismo por el Ayuntamiento las fincas de los miembros de la Junta que incumplieren las obligaciones reguladas en el art. 43 de los Estatutos, en los supuestos contemplados en la Base Decimoséptima. Estas fincas se valorarán en la forma indicada en el apartado anterior, adicionando las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias pagadas. La Junta será beneficiaria de estas expropiaciones para las que se seguirá el procedimiento general de la Ley de Expropiación Forzosa.

##### OCTAVA

1. Las edificaciones, obras, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas no se considerarán como ele-

mentos aportados, pero los que deban deruirse o demolerse serán indemnizados por la Junta de Compensación con cargo a su patrimonio.

2. Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situadas 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.

#### NOVENA

1. La valoración de los bienes y derechos a que se refiere la Base Octava, se efectuará de acuerdo con los criterios estimativos y procedimiento 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 todos estos supuestos se añadirá el 5 por 100 de afección y la Administración, en uso del art. 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.

#### DECIMA

1. La existencia de cargas reales sobre alguna de las fincas incluidas en la zona a urbanizar no alterará su valoración como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda a la finca, pero si fuesen 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 art. 101-3 de la Ley del Suelo, relativo a las reparcelaciones.

#### UNDECIMA

1. El necesario derribo de edificios y la ejecución de la urbanización implicarán la extinción de los arrendamientos existentes sobre las fincas.

2. Para la determinación de las indemnizaciones de éstos, se utilizarán los criterios estimativos del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, así como el procedimiento que haya establecido y se tendrán en cuenta las circunstancias a que se refiere el artículo 137.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### DUODECIMA

1. Para la valoración de derechos reales sobre inmuebles se estará a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos, subsidiariamente a las normas de derechos administrativo o civil que regulen la institución y, en su

defecto, a las establecidas para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

#### DECIMOTERCERA

En los traslados de industria, el justiprecio por daños y perjuicios y cualquier otro concepto indemnizable, se determinará con arreglo a los criterios estimativos de procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

#### DECIMOCUARTA

1. La valoración de la aportación de Empresas Urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestario 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, adoptando el acuerdo aprobatorio 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 determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas, de uso y la etapa en que se le entregarán, bien por técnicos imparciales.

3. La participación de la Empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha participación que se hubiesen comprometido, en el momento de la incorporación de ésta, a sufragar los gastos de urbanización que les correspondiesen.

#### DECIMOQUINTA

1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos previstos en el art. 13 de los Estatutos y en estas Bases.

2. En otro caso, se realizarán por la Empresa o Empresas, que se determinen en virtud de acuerdo de la Asamblea General, con arreglo al procedimiento y limitaciones de la Ley de Contratos del Estado y Reglamento para su aplicación, consignándose en el contrato de ejecución de obras, además de las cláusulas típicas, las circunstancias siguientes:

a) El compromiso de la empresa de ajustar en el plazo y modo de ejecución a los Proyectos de urbanización y de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento 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 cantidades a cuenta de la obra realizada.

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

#### DECIMOSEXTA

Cuotas de participación.

1. Para fijar las cuotas de participación, en los beneficios y cargas de la actuación, a que se refieren las presentes Bases, se seguirá el criterio de multiplicar el valor urbanístico por la superficie de las fincas aportadas.

2. Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento que practique, al efecto, el Consejo Rector.

3. Transcurrido este plazo, entrarán en vigor los efectos que establece el art. 52 de los Estatutos.

4. El pago se efectuará normalmente en metálico, pero por acuerdo con el obligado, aprobado 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 en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas.

5. La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta implicará que ella o el futuro adquirente de éstos, en su caso, acreditarán la superficie correspondiente como aportada, a resultas de la actuación de la Junta, en tanto que el transmitente sólo será partícipe por el terreno que retenga.

#### DECIMOSEPTIMA

1. Procederá la expropiación, como sanción respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones siguientes:

a) El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario a que alude el art. 52 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 señaladas en el art. 43 de los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea.

2. Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales en el mismo y valoración de terrenos, se estará a lo señalado en la Base Séptima número 2.

#### DECIMOCTAVA

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Com-

pensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, igual que podrá constituir gravámenes reales sobre ellos.

2. El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo por los inmuebles objeto de enajenación, en relación con la Junta de Compensación.

3. Si la adquisición se verificase 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.

#### DECIMONOVENA

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 lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local.

2. En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio, y si se hubiese cometido alguna infracción urbanística, se estará a lo previsto en los artículos 225 y siguientes de la Ley del Suelo, si bien la Junta podrá repercutir el importe de las multas cuando alguno de sus miembros hubiera intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

3. Si la infracción hubiese sido cometida por la Empresa Urbanizadora, la responsabilidad se transferirá a dicha Empresa.

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

#### VIGESIMA

1. Los terrenos incluidos en el Polígono quedarán afectos 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.

2. Las fincas resultantes quedarán afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponde, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento.

#### VIGESIMO PRIMERA

Valoración de las fincas resultantes.

1. Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privado, ad-

judicables a los miembros de la Junta, se valorarán en base a la superficie edificable en cada caso.

2. El estudio técnico de valoración será examinado y aprobado por la Asamblea General y se incorporará al Proyecto de Compensación.

#### VIGESIMO SEGUNDA

Distribución de beneficios y pérdidas.

1. La distribución de los beneficios o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación, se verificará teniendo en cuenta la relación de proporcionalidad entre las cuotas de participación de cada uno de los Asociados.

2. La proporcionalidad no se alterará por la existencia de enajenaciones o expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta, ni por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad quedará exclusivamente a beneficio de la Junta.

#### VIGESIMO TERCERA

Adjudicación de las fincas resultantes.

1. La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora se verificará entre los miembros de la Junta en proporción a las participaciones respectivas.

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

3. Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

4. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable según el Plan, o que no reúnan la configuración o las características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

5. 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 haberseles adjudicado alguna finca, no sea posible la atribución de finca independiente, se adjudicará en proindiviso, 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 Vigésimo quinta.

#### VIGESIMO CUARTA

Momento de la adjudicación.

La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación por el Ayuntamiento de León y la expedición de documento 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 art. 113 del Reglamento de Gestión, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas parcelas por las nuevas. Dichas adjudicaciones gozan

de exención fiscal en los términos que establece el art. 129-3 de la Ley del Suelo y art. 48 B) 7 del Reglamento de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

#### VIGESIMO QUINTA

Compensaciones en metálico.

1. Las diferencias de adjudicación determinarán compensaciones en metálico en aquellos casos en que la voluntad común de los propietarios lo considere oportuno, debiendo dicho acuerdo contar con la aprobación de las partes afectadas.

2. Tendrá lugar también la compensación en metálico en los supuestos legalmente previstos.

3. Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al valor medio urbanístico de los terrenos adjudicados, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir, innatura.

4. 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 metálico que se produzcan.

5. 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 innatura, determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenantes y el total.

#### VIGESIMO SEXTA

En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta, podrá acordarse la edificación de algún terreno por cuenta de la misma, aunque no esté previsto en los Estatutos, si así se acuerda en Asamblea General. Se tramitará como modificación o adición estatutaria y el comienzo de la edificación será posible antes de concluida la urbanización, en los términos que resultan del art. 83-1 de la Ley del Suelo y de los arts. 41 y 42 del Reglamento de Gestión.

Los mismos preceptos serán de aplicación para la edificación de los terrenos adjudicados a los miembros de la Junta.

#### VIGESIMO SEPTIMA

Superficies de suelo de dominio y uso público.

1. Dichas superficies 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.

## VIGESIMO OCTAVA

Conservación de la urbanización y pago de cuotas.

1. Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, aplicándose el criterio de proporcionalidad general para el pago de 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 guarde 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.

## VIGESIMO NOVENA

1. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación producirá la cesión de los terrenos que hayan de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el Plan.

2. La cesión de las obras de urbanización e instalaciones, cuya ejecución estuviere 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.

3. La adjudicación de fincas y cesión de los 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 reflejarán en acta que suscribirá con la Junta de Compensación.

PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL POLIGONO "ERAS DE RENUEVA" DE LEON

## SUMARIO

*Título I.*—De la denominación, composición y régimen legal, domicilio, objetivo y fines.

*Título II.*—Del Organismo Urbanístico de Control.

*Título III.*—Del ámbito y duración.

*Título IV.*—De los requisitos de incorporación.

*Título V.*—De los Organismos de Gobierno y Administración.

Capítulo 1.º—De la Asamblea General.

Sección 1.ª—Composición.

Sección 2.ª—Facultades.

Sección 3.ª—Convocatoria.

Sección 4.ª—Adopción de acuerdos.

Capítulo 2.º—Del Consejo Rector.

Sección 1.ª—Designación.

Sección 2.ª—Facultades.

Sección 3.ª—Convocatoria.

Sección 4.ª—Adopción de acuerdos.

Capítulo 3.º—Del Presidente.

Capítulo 4.º—Del Secretario.

Capítulo 5.º—Del Gerente.

*Título VI.*—De la constitución de la Junta de Compensación.

*Título VII.*—De los derechos y obligaciones de los miembros.

*Título VIII.*—De las obras de urbanización.

*Título IX.*—Del régimen económico.

*Título X.*—Del régimen jurídico.

*Título XI.*—De la disolución y liquidación.

*Disposiciones finales.*

## TITULO I

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

*Artículo 1.º*—*Denominación, composición y régimen legal.*

1. Con la denominación de "Junta de Compensación del Polígono Eras de Renueva" de León, se constituye una Junta de Compensación de carácter administrativo, con personalidad jurídica propia y plena capacidad legal desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2. La Junta de Compensación estará compuesta por los propietarios de terrenos afectados que hayan aceptado el sistema, por las Entidades Públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales incluidos en el ámbito definido por el artículo 7.º de estos Estatutos y, en su caso, por las Empresas Urbanizadoras que se incorporen a la misma.

3. La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y, en lo no previsto por ellos, por los artículos 126 a 130 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976, el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978 y disposiciones concordantes y complementarias.

*Artículo 2.º*—*Domicilio.*

1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Condesa de Sagasta, 42. León.

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 Organismos Urbanísticos competentes.

*Artículo 3.º*—*Objeto.*

La Junta de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la Urbanización del Polígono "Eras de Renueva" de León con solidaridad de beneficios y cargas entre los titulares de bienes y derechos integrados en aquélla.

*Artículo 4.º*—*Fines.*

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

A) Agrupar a los propietarios de terrenos afectados por la actuación urbanística que hayan aceptado el sistema, 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 aprobado el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación por el Organismo Urbanístico de Control, llevar 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 y a la Corporación Municipal, en la medida que corresponda.

C) Redactar el Proyecto de Urbanización —en el supuesto de que no lo hiciera el Ayuntamiento— y ejecutar las obras previstas en el mismo, una vez aprobado definitivamente por el Organismo 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 —en calidad de beneficiaria— el derecho a la expropiación forzosa de terrenos en los supuestos contemplados por los artículos 127 y 130 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y artículos 162, 168, 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.

E) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados, 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 cualquiera Autoridades y Organismos de la Administración Pública, ante los Jueces 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, dado que la incorporación de los propietarios a la Junta no comporta la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas, de acuerdo con lo establecido en los artículos 129 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 171 del 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) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según los textos legales vigentes.

2. En el supuesto del epígrafe D) del apartado 1 anterior, la expropiación forzosa se tramitará por el Organo Urbanístico de Control, siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación.

3. Los terrenos expropiados serán adjudicados a los miembros de la Junta de Compensación, proporcionalmente a las cuotas que les correspondan; salvo que la Asamblea General acuerde retener su propiedad, a los efectos que estime pertinentes.

## TITULO II

DEL ORGANO URBANISTICO DE CONTROL

*Artículo 5.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 189 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 162 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, será el Ayuntamiento de León.

2. A dicho Organo 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.

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

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

D) Tramitar los expedientes de expropiación forzosa en los supuestos previstos en el artículo 4.º de estos Estatutos.

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

F) Vigilar el funcionamiento de la Junta de Compensación en función del

logro de las finalidades urbanísticas promovidas.

*Artículo 6.º—Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.*

1. En el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras 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 Organo Urbanístico de Control.

3. La Junta de Compensación instará del Organo Urbanístico de Control la práctica de las notificaciones pertinentes al Registro citado, sin perjuicio de que aquel Organo pueda actuar de oficio.

## TITULO III

DEL AMBITO Y DURACION

*Artículo 7.º—Ambito.*

El ámbito de la Junta de Compensación es el delimitado en el Plan Parcial de Ordenación Urbana del Polígono "Eras de Renueva" de León; cuya delimitación se indica gráficamente en el presente Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.

*Artículo 8.º—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.

## TITULO IV

DE LOS REQUISITOS DE INCORPORACION

*Artículo 9.º—Composición de la Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación se compone de los propietarios de terrenos afectados que hayan aceptado el sistema y de las Entidades Públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales incluidos en el ámbito a que se refiere el artículo 7.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 127-2.º del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 165 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. La cuota de participación de tales empresas urbanizadoras, se fijará en función de su aportación económica, y

la proporcionalidad de ésta, con el valor del suelo establecido con arreglo a los criterios definidos en las Bases de Actuación.

*Artículo 10.º—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.

*Artículo 11.º—Miembros fundadores.*

Serán miembros fundadores quienes hayan presentado a la Corporación Municipal la solicitud de aprobación del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.

*Artículo 12.º—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 del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, de un mes a partir de la notificación de la aprobación definitiva de los mismos, así como aquellos propietarios o interesados, que consientan su incorporación, mediante escritura de adhesión en el plazo de un mes, a contar desde la fecha en que se les notifique la constitución de la citada Junta, mediante escritura pública, y también las Empresas urbanizadoras a que se refiere el artículo 9.2 de estos Estatutos.

2. Para su incorporación a la Junta de Compensación deberán solicitarlo del Organo Urbanístico de Control, dentro de los plazos señalados en el apartado anterior, 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 constar el requerimiento que por el Consejo Rector se les formule, no ingresan 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.

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

5. El hecho de no presentar en el Organo Urbanístico de Control la solicitud prevista en el apartado segundo—en el plazo y forma señalados—, así como no satisfacer la cantidad a que se refiere el apartado tercero, facultarán a la Junta para utilizar el derecho de expropiación mencionado en el artículo 4-1-D) de estos Estatutos.

6. Los cotitulares de bienes o derechos designarán una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. En el caso de que no designaren el representante en el plazo de un mes, a partir del requerimiento formulado por el Consejo Rector, lo nombrará el Organismo 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.

**Artículo 13.º—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 Organismo 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, deberán especificarse los medios que aporta la Empresa urbanizadora, para llevar a cabo las obras de urbanización a efectos de su participación en la Junta de Compensación.

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 del Organismo Urbanístico de Control.

5. Dichas Empresas urbanizadoras, estarán representadas por una sola persona, que habrá de designar ante la Junta, una vez que se haya adoptado el acuerdo de incorporación a la misma, en el plazo de ocho días, pudiendo también proponerlo con anterioridad en las solicitudes de incorporación. En otro caso lo designará la Junta, de entre los componentes del Consejo de Administración de la Empresa de que se trate.

## TITULO V

### DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION

**Artículo 14.º—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.

2. También ostentarán específicas competencias:

- A) El Presidente.
- B) El Secretario.
- C) El Gerente.

## CAPITULO I.º

### DE LA ASAMBLEA GENERAL

**SECCION 1.ª—Composición.**

**Artículo 15.º—Composición.**

La Asamblea General, es el órgano deliberante y decisorio supremo de la Junta de Compensación, y estará compuesta por todos los miembros de la misma y el representante del Organismo 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 pertinentes.

**SECCION 2.ª—Facultades.**

**Artículo 16.º—Facultades.**

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 Organismo Urbanístico de Control, e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

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 hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación reglamentaria.

H) Autorizar la formalización de los actos enumerados en el artículo 27-2-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 129 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 177 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

I) Determinar la prioridad de 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 Organismos Urbanísticos competentes.

J) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los Organismos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

K) Acordar la formalización de cré-

ditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados, en los términos previstos por el artículo 4-I-E) de estos Estatutos.

L) Resolver sobre la incorporación de Empresas Urbanizadoras.

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

N) Ejercer cuantas facultades sean atribuidas a la Junta de Compensación por la normativa legal.

**Artículo 17.º—Clases de Asamblea General.**

Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

**Artículo 18.º—La Asamblea General Ordinaria.**

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.

**Artículo 19.º—La Asamblea General Extraordinaria.**

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

2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten de dicho Consejo miembros que representen, al menos el 30 % de las cuotas definidas en el artículo 40.º 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.

**Artículo 20.º—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 concorra 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.<sup>a</sup>—Convocatoria.

#### Artículo 21.<sup>o</sup>—Convocatoria.

1. Las reuniones de la Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada remitida a los miembros de la Junta de Compensación y al representante del Organismo Urbanístico de Control con ocho días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse; pudiendo substituirse la carta certificada por citación entregada personalmente, con la misma antelación.

2. Con la misma antelación, se fijará un anuncio que contenga el texto íntegro de la convocatoria en el tablón de edictos del Organismo Urbanístico de Control, y en el domicilio social de la Junta.

3. La celebración de Asamblea General Extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación, en la forma dispuesta por el artículo 19-2.<sup>o</sup> de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes al requerimiento practicado; y la reunión deberá tener lugar entre los treinta y los sesenta días siguientes a dicho requerimiento.

4. La convocatoria señalará 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.

5. 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 el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

#### Artículo 22.<sup>o</sup>—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 60 % de las cuotas definidas en el artículo 40.<sup>o</sup> 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, debiendo en todo caso asistir, el Presidente y el Secretario, o las personas que estatutariamente les substituyan.

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, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

### SECCION 4.<sup>a</sup>—Adopción de acuerdos

#### Artículo 23.<sup>o</sup>—Adopción de acuerdos

1. El Presidente del Consejo Rector —o quien, de conformidad al artículo 25.<sup>o</sup> de estos Estatutos, le substituya— presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere; actuando como Secretario el del Consejo Rector o quien estatutariamente le substituya.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representada, computándose las participaciones en la forma señalada por el artículo 40.<sup>o</sup> de estos Estatutos; y, en caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad 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 a cuya cuantía habrán 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. 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 60 % de las cuotas definidas en el artículo 40.<sup>o</sup> 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.

5. 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.

6. El representante del Organismo Urbanístico de Control tendrá voz pero no voto en la Asamblea General.

#### Artículo 24.<sup>o</sup>—Actas y certificaciones.

1. De cada reunión de la Asamblea General, se levantará acta por el Secretario, en la que se harán constar clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas. Dicha acta, sin perjuicio de la inmediata ejecutividad de los acuer-

dos que en ella se contengan, deberá ser aprobada en la siguiente reunión de la citada Asamblea.

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, de entre los asistentes a la reunión.

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

## CAPITULO 2.<sup>o</sup>

### DEL CONSEJO RECTOR

#### SECCION 1.<sup>a</sup>—Designación.

##### Artículo 25.<sup>o</sup>—Designación.

1. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, tres Vocales, el representante del Organismo Urbanístico de Control y un Secretario.

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 ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación o sean propuestas por éstos.

3. El representante del Organismo 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 substituciones por ausencia, enfermedad etc.

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

##### Artículo 26.<sup>o</sup>—Duración del cargo.

1. El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá una duración de un año; pudiendo procederse a la reelección indefinida por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso 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 substituirles 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 substituirles hasta la renovación inmediata del mismo.

4. Las designaciones de miembros del Consejo Rector formalizadas en la escritura de constitución de la Junta de Compensación a que se refiere el artículo 39 de estos Estatutos tendrá su duración limitada a la anualidad del otor-

gamiento de dicha escritura; ello sin perjuicio de la reelección aludida en el apartado primero anterior.

#### SECCION 2.<sup>a</sup>—*Facultades.*

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

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

B) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a las 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 y contratos 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 su causa jurídica 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 16-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 correspondientes 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.

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 han 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.

#### SECCION 3.<sup>a</sup>—*Convocatoria.*

##### Artículo 28.<sup>o</sup>—*Convocatoria.*

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

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar, y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario con un mínimo de cuatro días de antelación; quedando válidamente constituido el Consejo Rector cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos cuatro de sus miembros.

#### SECCION 4.<sup>a</sup>—*Adopción de acuerdos.*

##### Artículo 29.<sup>o</sup>—*Adopción de acuerdos.*

Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría simple de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos procedentes.

##### Artículo 30.<sup>o</sup>—*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 harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2. Las actas figurarán en el Libro de Actas correspondientes, 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.

### CAPITULO 3.<sup>o</sup>

#### DEL PRESIDENTE

##### Artículo 31.<sup>o</sup>—*Nombramiento.*

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de un año; pudiendo procederse a su reelección indefini-

damente, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

##### Artículo 32.<sup>o</sup>—*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 terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

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

D) En la forma que el Consejo Rector determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos o Instituciones de Crédito y Ahorro; disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago 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.

### CAPITULO 4.<sup>o</sup>

#### DEL SECRETARIO

##### Artículo 33.<sup>o</sup>—*Nombramiento.*

El Secretario será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración de un año; pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

##### Artículo 34.<sup>o</sup>—*Funciones.*

Serán funciones del Secretario:

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

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 15 días siguientes al de la fecha de su adopción.

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 Compensa-

ción, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilios, fechas de incorporación, cuotas de participación y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

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.

## CAPITULO 5.º

### DEL GERENTE

#### Artículo 35.º—Nombramiento.

El Consejo Rector podrá nombrar un Gerente de la Junta de Compensación, cuando las circunstancias así lo aconsejaren; y su nombramiento tendrá duración indefinida, pudiendo ser relevado del cargo en cualquier momento por decisión del propio Consejo de Administración.

#### Artículo 36.º—Funciones.

Serán funciones del Gerente:

A) 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 Organos 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 del Secretario del Consejo Rector.

D) Colaborar en 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.

## TITULO V

### DE LA CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION

#### Artículo 37.º—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.

#### Artículo 38.º—Convocatoria

1. El Organismo Urbanístico de Control designará Notario autorizante, lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública de constitución; y lo notificará a los miembros fundadores y adheridos, con una antelación de ocho días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

2. Los interesados que no concurrán al otorgamiento de la escritura de constitución, podrán consentir su incorporación mediante escrituras de adhesión otorgadas ante el mismo Notario, en el plazo de un mes, desde que se les notifique la constitución de la Junta, mediante escritura pública.

#### Artículo 39.º—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 Organismo 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 Organismo Urbanístico de Control elevará el acuerdo, junto con la copia autorizada de la escritura o escrituras, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras; archivándose en éste un ejemplar de los Estatutos de la Junta de Compensación, autorizado por funcionario competente.

## TITULO VII

### DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

#### DE LOS MIEMBROS

#### Artículo 40.º—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, vendrán definidas 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 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 99 y 126 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 167 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. La superficie computable será la resultante de la medición real practicada al efecto por perito designado por la Junta de Compensación, debiendo acreditarse las titularidades dominicales respectivas de las fincas mediante certificación registral y en su defecto título o documento acreditativo del derecho de la propiedad o del derecho real de que se trate. Si careciere el propietario de título escrito deberá presentar declaración jurada de su propiedad, haciendo constar la superficie de la finca, linderos y título de adquisición, así como otro

medio probatorio que pueda justificar el dominio, cuyo reconocimiento, a falta de título escrito, queda reservado a la Junta de Compensación; asimismo se presentará plano a escala de las fincas si la Junta lo requiere.

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 el propietario de los terrenos le 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 alguna carga, 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, 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 incorporadora 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. 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.

8. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo, afectados por la actuación urbanística, no incluirá 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.

#### Artículo 41.º—Terrenos con gravamen real.

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 perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo, con arreglo a lo previsto en el artículo 54 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### Artículo 42.º—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 en las Leyes, en el Planeamiento Urbanístico, en estos Estatutos y en virtud de los acuerdos de los Organos 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 43-2.º de estos Estatutos, de los bienes y derechos de su propiedad o de su cuota de participación, quedando subrogado el 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.

H) Percibir, al tiempo 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.

#### Artículo 43.º — 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 planeamiento 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 38-3.º 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 efecto de notificaciones; 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 que al citado domicilio se dirija.

E) Los propietarios quedan obligados, en consecuencia, al pago de las cuotas ordinarias que se destinen a cubrir los gastos generales de la Junta y cuotas extraordinarias que ésta acuerde imponer para financiar las obras de urbanización o compensar las diferencias de aprovechamiento resultantes del Proyecto de Compensación y demás que se acuerden justificadamente, conllevando el incumplimiento de tales obligaciones las sanciones previstas en el artículo 181 del Reglamento de Gestión.

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 previstos en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos; verificando dicha designación, en caso de no existir acuerdo entre los interesados, el Organismo 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 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 pública de transmisión, a cuyo otorgamiento concurrirá el Presidente del Consejo 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 129 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 169 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Junta de Compensación interesará del Regis-

trador de la Propiedad la práctica de la nota marginal correspondiente en la inscripción de las fincas afectadas; aportando certificación administrativa de haber quedado constituida la Junta de Compensación y de estar incluida la finca en el ámbito de la actuación urbanística.

## TITULO VIII

### DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

#### Artículo 44.º—Obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización a ejecutar por la Junta de Compensación serán las definidas en los artículos 122 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 59 del Reglamento de Gestión Urbanística, con arreglo a las previsiones específicas del Plan Parcial de Ordenación del Polígono 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.

#### Artículo 45.º—Redacción del Proyecto de Urbanización.

1. El Proyecto de Urbanización que desarrolle las previsiones del Plan Parcial de Ordenación, se redactará por encargo de la 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.

#### Artículo 46.º—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 4-I-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 constituyen su contenido típico, las circunstancias enumeradas en el artículo 176-3.º 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 Organismo 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 Organismo Urbanístico de Control podrá ordenar

la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución 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 sin perjuicio de computar tales terrenos como aportación de los respectivos propietarios.

#### Artículo 47.º—Financiación.

1. El coste de las obras de urbanización constituye uno de los conceptos integrados 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 su hubiesen 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.

#### Artículo 48.º—Recepción de obras e instalaciones.

1. La recepción por el Organismo Urbanístico de Control de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución a cargo de la Junta de Compensación estuviese prevista en el Plan Parcial de Ordenación del Polígono y 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 concurren las circunstancias del artículo 180-2.º 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.

#### Artículo 49.º—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 aquéllas por el Organismo Urbanístico de Control, esto es el Excmo. Ayuntamiento de León, serán de su cargo, 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 Urba-

nística Colaboradora de Conservación que dé lugar a la creación de una nueva personalidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 25-2.º y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. En todo caso es obligación de los propietarios, la conservación de los edificios, urbanización e instalaciones de su exclusivo uso, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente y Ordenanzas Municipales que les sean de aplicación.

## TITULO IX

### DEL REGIMEN ECONOMICO

#### Artículo 50.º—Ingresos de la Junta de Compensación.

Serán ingresos de la Junta de Compensación.

A) Las aportaciones de los miembros.

B) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.

C) El producto de las enajenaciones de bienes 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 Organismo, para la realización de fines urbanísticos.

#### Artículo 51.º—Gastos de la Junta de Compensación.

Serán gastos de la Junta de Compensación:

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 del Plan Parcial de Ordenación del Polígono y de los Proyectos de Urbanización, de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.

D) El abono de honorarios profesionales, administrativos, laborales, de guardería y vigilancia, etc.

E) Las indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, en los supuestos del artículo 4-1-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 urbanístico; 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.

#### Artículo 52.º—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 40.º de estos Estatutos, o a sus modificaciones posteriores.

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 la 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 debida 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 término sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada y de los recargos devenidos, 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 4-1-D) de estos Estatutos; y a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva. En todo caso, desde la terminación del periodo 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, a solicitud de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en los artículos 130 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 161 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### Artículo 53.º—Actuación.

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

#### Artículo 54.º—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 están 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 Arbitrio Municipal sobre incremento del valor de los terrenos, en los términos previstos por los artículos 129-3.º del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 171 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## TITULO X

### DEL REGIMEN JURIDICO

**Artículo 55.º—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, en los términos del artículo 57 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 16-E), requerirá la aprobación del Organismo Urbanístico de Control y su inscripción en el Registro citado para surtir efecto.

**Artículo 56.º—Ejecutoriedad.**

Los actos y acuerdos de los Organismos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de Organismos Urbanísticos.

**Artículo 57.º—Afección registral.**

De conformidad a lo dispuesto por los artículos 129-1.º del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 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.

**Artículo 58.º—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 siguientes a la notificación de aquéllos; debiendo resolver la Asamblea General en término 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, expresos o tácitos, de la Asamblea General, podrá formularse recurso de alzada ante el Organismo Urbanístico de Control dentro del plazo de quince días siguientes a la fecha de notificación del acuerdo —conforme a lo dispuesto en los artículos 127-5.º del Texto Refundido de la

Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 184 del 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.

3. Contra los acuerdos del Organismo Urbanístico de control, podrán utilizarse los recursos ordinarios de reposición y contencioso-administrativo en los plazos y términos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

**Artículo 59.º—Responsabilidad de la Junta de Compensación.**

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente al Organismo 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 ésta 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.

**Artículo 60.º—Interdictos de retener y recobrar.**

1. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener y 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 desarrolle.

## TITULO XI

### DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION

**Artículo 61.º—Disolución.**

1. La Junta de Compensación se disolverá previo cumplimiento de su objeto, requiriendo en todo caso acuerdo del Organismo Urbanístico de Control.

2. No podrá aprobarse la disolución de la Junta de Compensación mientras no conste el cumplimiento total de las obligaciones a que esté afectada.

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

4. No obstante, la Junta de Compensación podrá transformarse, según

previene el artículo 49-2.º de estos Estatutos, en una entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, previa aprobación del Organismo Urbanístico de Control.

**Artículo 62.º—Liquidación.**

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del Organismo Urbanístico de Control, el Consejo Rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

**Artículo 63.º—Destino del patrimonio común.**

El patrimonio común de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la misma, en proporción a sus cuotas de participación en dicha Junta, incluso en el supuesto de transformación de la Junta de Compensación en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, sin que se atribuya a ésta el patrimonio residual de aquélla.

## DISPOSICIONES FINALES

**Primera.**—Una vez inscrita la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras se entregará a cada uno de los miembros de aquélla un ejemplar de los Estatutos de la Junta de Compensación, debidamente diligenciados por el Presidente y el Secretario de la misma.

**Segunda.**—En la primera sesión ordinaria de la Asamblea General se someterán a conocimiento y ratificación por la misma, en su caso, las actuaciones anteriores de la promoción.

Lo que se hace público para general conocimiento, a efectos de formular alegaciones durante el plazo de 15 días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

León, a 15 de diciembre de 1983.—El Alcalde, Juan Morano Masa.

7694 Núm. 5859.—75.000 ptas.

## Entidades Menores

### Junta Vecinal de Santa María del Río

Aprobado por la Junta Vecinal el presupuesto ordinario para el ejercicio de 1983 se anuncia que estará de manifiesto al público por espacio de quince días hábiles siguientes a la publicación de este edicto en el BOLETIN OFICIAL de la provincia, durante cuyo período podrán interponerse cuantas reclamaciones se crean oportunas, contra el citado presupuesto.

En Santa María del Río, a 20 de diciembre de 1983.—El Presidente (ilegible).

7726 Núm. 5860.—450 ptas.