

## **CAPITULO I**

### **Disposiciones Generales**

#### **Artículo 1. Denominación.**

La Junta de Compensación se denominará “**Junta de Compensación del Sector SUNC-52 Sendero de las Cregas**”.

#### **Artículo 2. Naturaleza.**

1. La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad Urbanística colaboradora, tendrá carácter jurídico-administrativo, y estará sujeta a la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca.

2. Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios asociados a que se refiere el artículo 10 de los presentes Estatutos, pudiendo incorporarse a la misma otros titulares de bienes o derechos sobre la unidad, así como empresas urbanizadoras, en las condiciones establecidas en los presentes Estatutos.

#### **Artículo 3. Personalidad Jurídica.**

La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento en el Registro de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.

**Artículo 4. Objeto y fines.**

1. La Junta de Compensación tendrá por objeto la gestión urbanística de la actuación integrada en el Sector SUNC-52 que actuará como urbanizador, cuya condición con carácter provisional, se otorgará, así como la elección del propuesto sistema de compensación, con la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

2. A tales efectos, podrá encargar la redacción de proyectos de actuación, de reparcelación y de urbanización, ejecutar las obras, contratarlas, constituir sociedades mercantiles para dicha finalidad, y cuantas actividades sean precisas a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora, para la defensa de los intereses comunes de la sociedad y de sus asociados ante la Administración y los Tribunales, y para el cumplimiento de los objetivos previstos en la legislación urbanística.

**Artículo 5. Capacidad.**

1. La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística y en los presentes Estatutos.

2. La Entidad podrá adquirir, poseer, enajenar y gravar bienes de su patrimonio, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando en este caso como entidad beneficiaria de la expropiación.

3. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas de sus miembros sin más

limitaciones que las establecidas en la normativa urbanística y en los presentes estatutos.

**Artículo 6. Órgano urbanístico bajo cuyo control actúa.**

1. La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Salamanca, el cual controlará y fiscalizará su gestión dentro del ámbito de sus competencias.

2. En el ejercicio de esta función de control de la actuación de la Entidad, corresponden al Ayuntamiento de Salamanca, con carácter meramente indicativo y no limitativo, las siguientes actuaciones:

a).- Tramitar y aprobar los Estatutos y, en su caso, modificaciones sobre los mismos, en la forma legalmente prevista.

b).- Utilizar la vía de apremio para el cobro de cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.

c).- Tramitar y aprobar el Proyecto de Actuación, y en caso de ser independientes de aquel, el Proyecto de Reparcelación y el de Urbanización, así como en su caso las modificaciones o complemento de los mismos.

d).- Designar un representante en la Junta de Compensación.

e).- El ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, en los casos previstos en la normativa urbanística y en los presentes Estatutos.

f).- Resolver los recursos contra acuerdos de la Asamblea General.

g).- Vigilar la ejecución de las obras de urbanización, adoptando en su caso las medidas previstas en la legislación autonómica.

h).- Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.

i).- Cuantas otras atribuciones le correspondan o se le atribuyan por el ordenamiento urbanístico.

#### **Artículo 7. Unidad de Actuación.**

La Unidad de Actuación será la comprendida dentro del nuevo Sector SUNC-52 “Sendero de las Cregas”, objeto de la Modificación Puntual nº. 4 realizada a la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, y que ha sido aprobado definitivamente mediante ORDEN FYM/1662/2011, de 15 de diciembre de 2.011, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, publicada en el Boletín Oficial de Castilla Y León nº. 23, del jueves 2 de febrero de 2.012, páginas 7843 y ss.

#### **Artículo 8. Duración.**

La Entidad adquiere personalidad jurídica en el momento de su inscripción en el Registro de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, y finaliza cuando se produzca el cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones.

**Artículo 9. Domicilio.**

1. El Domicilio Social de la Junta de Compensación queda fijado en Salamanca, oficinas de Mercasalamanca S.A., Carretera de Salamanca-Vitigudino, Km. 1,100 (C.P. 37009).

2. El traslado del domicilio a otro lugar, dentro de la localidad, requerirá acuerdo de la Asamblea General, dando cuanta al Ayuntamiento y al Registro de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.

**CAPITULO II**  
**Asociados**

**Artículo 10. Asociados.**

1. Formarán parte de la Junta de Compensación:

a).- Los propietarios de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación, que han tomado la iniciativa del sistema, y que representan más del 50 por 100 del aprovechamiento lucrativo total de la propia Unidad de Actuación.

b).- Los demás propietarios no promotores de la Junta de Compensación, podrán solicitar su ingreso en ella, de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. La incorporación exigirá ostentar la cualidad de propietario de finca incluida en la Unidad de Actuación y aceptar los presentes Estatutos, realizándose mediante Escritura Pública haciendo constar

expresamente esta aceptación, así como la documentación a que se refiere el apartado siguiente.

c).- El Ayuntamiento de Salamanca figurará en la Junta de Compensación, en su condición de Administración Urbanística Actuante.

2. En cualquier caso, los propietarios deberán entregar en el plazo de diez días desde la fecha de la solicitud de incorporación, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, y nombre y domicilio de los titulares de los derechos reales o de arrendamiento.

3. Cada uno de los asociados tendrá una cuota de participación en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, que será fijada en proporción a la superficie de las fincas afectadas.

4. Los propietarios afectados por la actuación urbanística que se adhieran con posterioridad a su constitución se incorporarán a la entidad urbanística con los mismos derechos y obligaciones, y en análogas condiciones, a las reconocidas a los miembros fundadores.

5. La representación de cada uno de los propietarios incorporados a la entidad, sea persona física o jurídica, e incluso el propio Ayuntamiento, recaerá necesariamente, en una persona física por propiedad.

**Artículo 11. Incorporación de otros titulares de bienes y derechos y de empresas urbanizadoras.**

1. Una vez constituida la Junta de Compensación pueden incorporarse a la misma otros titulares de bienes o derechos sobre la unidad de actuación, así como empresas urbanizadoras, sin tener la condición de asociados.

2. La incorporación de estos titulares de bienes y derechos sobre la unidad de actuación, a quienes se notificará la existencia de la Junta de Compensación en el plazo de un mes a contar desde la declaración de la propiedad sobre la que recaigan las cargas o gravámenes, de conformidad con lo previsto en el artículo 10.2 de los presentes Estatutos, deberá formalizarse por los interesados en escrito dirigido a la Junta de Compensación, al que se acompañarán los documentos acreditativos de la titularidad del bien o derecho. Teniéndose por incorporados a la misma, una vez cotejado su derecho, con los mismos derechos de información, asistencia -con voz pero sin voto- a la Junta General, y de formulación de recursos, que se reconocen a los miembros propietarios asociados.

3. La incorporación de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los medios o los fondos necesarios para la urbanización, requerirá necesariamente acuerdo favorable de la Asamblea General, que represente al menos el 51% de las cuotas de participación. Dicha incorporación sólo podrá producirse una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación, y se exigirá a la empresa urbanizadora, en todo caso, como garantía de su gestión un aval bancario a primer requerimiento del 100% del presupuesto de ejecución material del Proyecto de Urbanización. Y en caso de que, como contrapartida de las obligaciones con la empresa, se acordase la adjudicación a la misma de terrenos resultantes de la urbanización, se valorarán éstos conforme al que prevea al respecto el Proyecto de Actuación.

4. Los propietarios disconformes con la incorporación, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por aquélla a efectos de las adjudicaciones que igualmente les correspondan.

### **Artículo 12. Derechos.**

Los asociados tendrán los siguientes derechos:

- a).- Participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea General, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.
- b).- Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad, y ser elegibles para ellos.
- c).- Presentar proposiciones y sugerencias.
- d).- Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.
- e).- Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.
- f).- Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

2. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona, con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, respondiendo

solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones derivan de su condición, sin perjuicio de la posibilidad de los cotitulares de asistir a la Asamblea. Si no designasen representantes en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará, a petición de ésta, entre los cotitulares, el Ayuntamiento como ente tutelar. Para el supuesto concreto de que la Unidad de Actuación comprendiese una sola propiedad en proindiviso, la cuota de participación de los propietarios se corresponderá con el coeficiente de participación en el citado proindiviso.

3. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en la Junta de Compensación por quienes ostenten su representación legal.

### **Artículo 13. Obligaciones.**

1. Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanístico vigentes y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta, los asociados vendrán obligados a:

a).- Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación y del planeamiento urbanístico, así como 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 ésta.

b).- Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por el Consejo Rector

la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.

c).- Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.

d).- Comunicar a la Junta, con un mes de antelación, su propósito de transmitir terrenos o su participación en ellos.

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

f).- Comunicar al Secretario de la Junta su domicilio o lugar a efecto de notificaciones, y los cambios en el mismo.

g).- Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables, guardando siempre la debida proporción entre la obligación y la cuota de participación.

2. El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario o propietarios, incluido el impago de las aportaciones, legitima a la Junta para instar al Ayuntamiento que exija el pago de las cantidades adeudadas mediante el procedimiento de apremio, y en su caso para que expropie sus bienes y derechos en beneficio de la Junta, conforme a la normativa vigente, y con base a los siguientes criterios, así como a lo dispuesto en el artículo 33 de los presentes Estatutos:

a) Se requerirá la vía de apremio para las deudas de cualquier propietario una vez haya transcurrido el plazo de pago voluntario concedido y notificado fehacientemente.

b) Si dicha deuda, o deudas acumuladas, que deberán haber sido fehacientemente notificadas y certificado por el Secretario el incumplimiento de pago en periodo voluntario, superan el 25% de los costes de urbanización estimados al propietario sobre su cuota de participación, la Junta de Compensación podrá pedir al Ayuntamiento la expropiación de sus fincas de adjudicación.

c) Los propietarios adheridos a la Junta de Compensación que no comunicaren, en tiempo y forma, la transmisión de su participación, continuarán siendo responsables ante la Junta de Compensación de la obligación de pago de los costes de urbanización imputables a esa propiedad.

d) la Junta de Compensación podrá tramitar la solicitud formal de expropiación respecto de los propietarios afectos a la Unidad de Actuación que no se hayan adherido a la Junta de Compensación, ni conste su deseo de expropiación, debiendo el Ayuntamiento iniciar el oportuno expediente transcurridos 6 meses desde la presentación de tal solicitud.

#### **Artículo 14. Transmisiones.**

Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

a).- El transmitente notificará de manera fehaciente a la Junta, en el mes anterior a la formalización de la Escritura

Pública, las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a efectos de su necesaria constancia. Debiendo aportar en los diez días hábiles siguientes a referida firma, copia de la Escritura, quedando desde esa fecha incorporado formalmente el adquirente a la Junta de Compensación.

b).- El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión. Entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

### **CAPITULO III**

## **Órganos de la Entidad**

**Artículo 15.** Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:

- a).- La Asamblea o Junta General.
- b).- El Consejo Rector, cuya constitución será facultativa de la Asamblea General.
- c).- El Presidente, y, en su caso, el Vicepresidente.
- d).- El Secretario.
- e).- El Gerente, si se acordare por la Asamblea General.

**Artículo 16. Asamblea General.**

1. Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento -designado por éste-, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

2. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que legalmente procedan.

**Artículo 17. Reuniones.**

1. La Asamblea General celebrará una reunión ordinaria al año dentro del primer trimestre, y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente o el Consejo Rector, o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada, dentro de los diez días siguientes a la solicitud, sin que entre la convocatoria y la celebración de la reunión puedan transcurrir más de quince días. Si no lo hiciere, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento para que la reunión sea convocada por éste.

2. En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el Presidente, el Consejo Rector o los asociados que ostenten el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación, y que figurarán expresamente en el Orden del Día que se elabore, se tratará especialmente, en la reunión ordinaria, de la aprobación de la memoria, las cuentas, el balance del ejercicio anterior, y, en su caso, el presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente o en

curso, y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo. Si no se aprobare el presupuesto, quedará prorrogado el del ejercicio anterior.

### **Artículo 18. Atribuciones.**

Corresponden a la Asamblea o Junta General, sin perjuicio de su delegación en el Consejo Rector, las facultades siguientes:

- a).- Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.
- b).- Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad urbanística, excepto del representante municipal, cuya competencia corresponde exclusivamente al Ayuntamiento.
- c).- Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme al Proyecto de Actuación/Reparcelación.
- d).- Aceptación de los Proyectos de gestión urbanística que una vez constituida la Junta sean elaborados, con carácter previo a su presentación al Ayuntamiento de Salamanca para su aprobación.
- e).- Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la comunicación al Ayuntamiento para su aprobación.
- f).- Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.

- g).- La designación, en su caso, de Gerente.
- h).- Contratación de las obras de urbanización.
- i).- Contratación, en su caso, de equipo redactor de los Proyectos e instrumentos de desarrollo del planeamiento, y del director de obras.
- j).- Incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- k).- Aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas y el balance previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.
- l).- Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- m).- Enajenación de solares expropiados a favor de la Junta de Compensación.
- n).- Propuesta de disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- ñ).- Instar del Ayuntamiento el inicio del procedimiento administrativo de apremio, y en su caso del procedimiento expropiatorio, en los supuestos previstos en la normativa urbanística y en los presentes Estatutos.

o).- Cualesquiera otros asuntos que afecten de forma relevante a la vida de la Entidad y cuyas facultades no estén atribuidas a ningún otro órgano.

**Artículo 19. Consejo Rector.**

1.- El Consejo Rector, caso de que la Asamblea General estimare oportuna su constitución, estará formado por el Presidente, que será el de la entidad; el Vicepresidente, en su caso; el Secretario, que será también el de la entidad; y dos vocales, uno en representación de los propietarios mayoritarios y otro de los minoritarios, que determinará la Asamblea, junto, asimismo, como vocal, al representante del Ayuntamiento designado por éste. Caso de designarse Vicepresidente, recaerá en uno de los dos vocales electos.

2.- Los miembros vocales del Consejo Rector, a excepción del vocal municipal serán designados, en su caso, por la Asamblea General, por mayoría de votos de asociados presentes y cuyas cuotas representen, asimismo, más del 51 por 100 de la totalidad de cuotas de la Junta de Compensación.

3. A excepción del vocal de designación municipal, que podrá ser persona ajena a la Junta de Compensación, los miembros de ésta habrán de ostentar la cualidad de asociados, o ser propuestos por ellos.

4. El Consejo Rector tendrá las atribuciones siguientes:

a).- Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las Leyes y a estos Estatutos.

b).- Realizar actos de gestión sin excepción alguna.

c).- Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General.

d).- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

e).- Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.

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

g).- Las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad delegadas por la Asamblea General.

5. No obstante, para cualquier actuación económica derivada de las precedentes atribuciones, y que supongan un gravamen para la entidad, se exigirá autorización expresa de la Asamblea General, o su ratificación.

6. Al tratarse de un órgano facultativo, en el supuesto de no constituirse, las precedentes funciones recaerán siempre en la Asamblea General.

7. Los cargos del Consejo Rector tendrán una duración indefinida, salvo revocación expresa.

8. La Asamblea podrá relevar de sus funciones, con el quórum del artículo 26.2, a todos o alguno de los delegados elegidos, a excepción del representante municipal, con simultánea designación de los sustitutos hasta la renovación inmediata de la Junta.

**Artículo 20. Presidente.**

1. La presidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración corresponderá a un miembro de la Asamblea General que designe la propia Asamblea, en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, con la duración establecida en el artículo 19.6 de los presentes Estatutos.

2. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

a).- Convocar, presidir y dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad.

b).- Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.

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

d).- Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.

e).- Decidir los empates con voto de calidad.

f).- Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o Consejo Rector.

3. El Vicepresidente, caso de designarse por la Asamblea, entre sus miembros, sustituirá, en casos de vacante, ausencia o

enfermedad, al Presidente de la Entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración, pudiendo también asumir las competencias que le delegare expresamente el Presidente. Si no se designare Vicepresidente, en los casos antes señalados el Presidente será sustituido por el miembro de mayor edad de la Asamblea General, hasta que cese la causa de su ausencia o se designe uno nuevo tal y como se prevé en estos Estatutos.

### **Artículo 21. Secretario.**

1. Actuará de Secretario de la Asamblea y del Consejo Rector la persona que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las de las sucesivas renovaciones, no siendo necesario que sea un asociado de la Junta. Asistirá con voz y sin voto a las reuniones de los órganos colegiados.

2. El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como del Consejo Rector si se constituyese, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados; expedirá certificaciones con el visto bueno del Presidente; organizará los servicios de régimen interior de la Entidad y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente, la Asamblea o Consejo Rector, así como todas aquellas que sean inherentes a su condición de Secretario.

3. En casos de vacante, ausencia o enfermedad, el Secretario, será sustituido por el miembro de mayor edad de la Asamblea General, hasta que cese la causa de su ausencia o se designe uno nuevo tal y como se prevé en estos Estatutos. Si en la persona del miembro de la Asamblea General de mayor edad recayesen ya los

cargos de Secretario o de Presidente sustituto, el cargo recaerá en el siguiente miembro de mayor edad de la Asamblea General.

**Artículo 22. El Gerente.**

1. Si se estimase oportuno será designado Gerente por la Asamblea General, con carácter indefinido, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del órgano que le haya nombrado. Asistirá, si lo estima el Presidente, con voz y sin voto a las reuniones de los órganos colegiados.

2. El nombramiento podrá recaer en persona que no ostente la condición de miembro de la Junta de Compensación.

3. Sus funciones serán la representación de la Junta a efectos administrativos y el desempeño de cuantas gestiones le encomiende el Consejo Rector o la Junta General.

**Artículo 23. Medios personales.**

1. La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

2. Podrá, no obstante, efectuarse la contratación de un Gerente o del personal que se considere necesario, de manera retribuida, dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General.

## **CAPITULO IV**

### **Funcionamiento de la Entidad**

#### **Artículo 24. Convocatoria de sesiones.**

1. Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Secretario de orden del Presidente.

2. La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos aquellos acuerdos adoptados sobre otras materias no incluidas en el orden del día, excepto en el supuesto previsto en el artículo 25.3 de los presentes Estatutos.

La convocatoria indicará, además, que en el domicilio social se halla a disposición de los asociados, la documentación de los asuntos objeto del orden del día hasta el día anterior a la reunión.

3. La convocatoria de la Asamblea General o del Consejo Rector se hará mediante carta remitida por correo certificado a los domicilios designados por los asociados, con cinco días de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando se trate de convocatoria de la Asamblea General o de dos días hábiles del Consejo Rector. Con la misma antelación se fijará, en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Junta. No obstante, la Asamblea General podrá fijar, mediante acuerdo expreso, otra forma de notificación de convocatoria.

#### **Artículo 25. Quórum de constitución.**

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados (con representación por escrito y para cada reunión), asociados que representen, por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria, que se celebrará al menos quince minutos después de la primera, la Asamblea quedará válidamente constituida cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes estatutariamente los sustituyan.

2. El Consejo Rector quedará válidamente constituido en primera convocatoria, siempre que el número de miembros asistentes fuere superior a la mitad de los que la componen, y en segunda convocatoria, quince minutos después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes estatutariamente los sustituyan.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

**Artículo 26.** Adopción de los acuerdos de la Asamblea General.

1.- **QUÓRUM ORDINARIO:** Serán válidos los acuerdos de la Asamblea que se tomen por mayoría simple del total las cuotas de

participación computadas según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en el apartado siguiente.

**2.- QUÓRUM ESPECIAL:** La adopción de los acuerdos que versen sobre modificación de los Estatutos, aprobación de presentación de los Proyectos de Actuación, y, en su caso, de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, fijación de aportaciones extraordinarias, enajenación de solares propios, contratación de créditos, propuesta de modificación de los planes y de los Proyectos de Actuación y Urbanización, adjudicación de las obras de urbanización, incorporación de empresas urbanizadoras, o el acuerdo de disolución cuando sean cumplidos íntegramente sus fines y obligaciones como entidad, requerirán el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes que, a su vez, represente el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de las cuotas de participación de la Junta de Compensación.

**Artículo 27. Cómputo de votos de la Asamblea General.**

1. Se hará por las cuotas de participación señaladas en proporción al derecho o interés económico de cada asociado.

2. A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la entidad en virtud de su adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de aquéllas.

**Artículo 28. Acuerdos y votación del Consejo Rector.**

Los acuerdos de este órgano social serán adoptados siempre por mayoría de asistentes.

**Artículo 29. Cotitularidad.**

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado, según lo previsto en el artículo 12 de estos Estatutos.

**Artículo 30. Asistencia de personal especializado.**

Previo acuerdo del Consejo Rector y Asamblea General podrán asistir a sus respectivas reuniones, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados. Asimismo, el Ayuntamiento podrá concurrir junto a su representante legal, asistido del Técnico Municipal correspondiente y de otro asesor, si bien ambos con voz pero sin voto.

**Artículo 31. Actas.**

1. De los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector se levantará acta que, una vez aprobada en la misma reunión o en la siguiente, se transcribirá en el respectivo libro de actas, que deberá estar foliado y encuadernado, o en soporte informático, y debidamente legalizado.

De los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno se dará traslado, de forma fehaciente, a los propietarios que no se encontrasen presentes, en el plazo máximo de diez días desde su adopción.

2. A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

## **CAPITULO V**

### **Régimen Económico**

#### **Artículo 32. Medios económicos.**

1. Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que legalmente se obtengan.

2. Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:

a).- Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea.

b).- Extraordinarias, con destino al pago de justiprecios e indemnizaciones de fincas pertenecientes a propietarios no incorporados, así como los gastos de urbanización. Y, en general, para hacer frente a cualesquiera otras responsabilidades derivadas de su condición de urbanizador.

3. Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Asamblea. Las extraordinarias requerirán su aprobación mediante el quórum establecido en el artículo 26.2 de estos Estatutos.

4. La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción del derecho o interés económico de cada uno de ellos, definido por las cuotas de participación de que sea titular.

### **Artículo 33. Recaudación.**

1. La Entidad podrá recaudar de los asociados las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos sociales ordinarios y extraordinarios, incluso de la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la entidad en la ejecución directa de las obras.

2. Para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea, podrá la entidad solicitar del Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado para que ingrese, en el plazo máximo de diez días naturales, la exacción por vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta la correspondiente certificación.

Transcurrido el plazo de pago voluntario indicado, sin haberse efectuado el ingreso de la cuota, quedará en suspenso el ejercicio por el socio moroso de sus derechos en la Junta de Compensación, hasta el momento en que aquélla se haga efectiva.

3. El Ayuntamiento, dictada Providencia de Apremio, tramitará la deuda, aplicando la normativa tributaria, con todas las prerrogativas legales otorgadas a la Administración. Pudiendo también, proceder, cuando se reincida en el impago, a la expropiación de las propiedades del deudor a favor de la Junta de Compensación, a fin de garantizar la materialización de las aportaciones impagadas. No obstante, el pago de las cantidades adeudadas antes del levantamiento

del acta de ocupación expropiatoria, junto a los intereses y recargos que procedan, cancelará dicho procedimiento expropiatorio.

4. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por los órganos colegiados, a nombre de la entidad.

#### **Artículo 34. Enajenación de terrenos.**

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 quórum especial de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, así como constituir gravámenes sobre ellos.

2. El adquirente quedará 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.

#### **Artículo 35. Contabilidad.**

1. La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

2. La contabilidad correrá a cargo del Gerente, caso de designarse, o, en su caso, del Secretario bajo la supervisión del Presidente.

## **CAPITULO VI**

### **Régimen Jurídico**

#### **Artículo 36. Ejecutividad.**

Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Entidad adoptados dentro de sus respectivas atribuciones y con los requisitos necesarios, y que no requieran aprobación de la Administración de tutela, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

#### **Artículo 37. Recursos.**

1. Los acuerdos del Consejo Rector, caso de constituirse dicho órgano, podrán ser impugnados ante la Asamblea General dentro del plazo de un mes a contar desde su adopción, o su notificación en el supuesto de inasistencia del asociado.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General cabrá Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento de Salamanca, igualmente dentro del plazo de un mes a contar desde su adopción, o su notificación, en el supuesto de inasistencia del asociado.

3. No estarán legitimados para recurrir ante el Ayuntamiento los miembros de la entidad que hubieran votado a favor del acuerdo a impugnar.

#### **Artículo 38. Suspensión.**

1. Sin perjuicio de los recursos o acciones que puedan interponer los asociados contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Entidad, el representante del Ayuntamiento podrá advertir en cualquier momento de la ilegalidad de los acuerdos de los órganos sociales, dando cuenta al Presidente del órgano tutelar para la resolución que proceda en orden a la suspensión del acuerdo.

2. La suspensión, a petición de parte, requerirá, salvo que concurran las circunstancias previstas en el apartado anterior, afianzamiento en cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producirse a la Entidad. Si el recurso versara sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito, a disposición de la Entidad y a resultas del recurso, del importe de la aportación, más un 25 por 100, para responder de los daños y perjuicios que se produzcan por la demora, que, si no fueren mayores, se estimarán en los intereses legales de la cantidad objeto de recurso.

## **CAPITULO VII**

### **Disolución y Liquidación**

#### **Artículo 39. Disolución.**

1. La Junta de Compensación se disolverá previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones.

2. Para su disolución se requerirá aprobación por el Ayuntamiento de Salamanca como organismo bajo cuyo control actúa

la Junta de Compensación. Acuerdo que deberá notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad así como al Registro de Urbanismo de Castilla y León.

3. La Junta de Compensación se disolverá de modo forzoso sin necesidad de aprobación municipal, cuando así se establezca por mandato judicial o por prescripción legal.

#### **Artículo 40. Liquidación.**

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, y obtenida la aprobación del Ayuntamiento de Salamanca, la Asamblea General, o el Consejo Rector, procederá a la liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los asociados en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación.

### **Disposición final**

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, tendrá carácter obligatorio para todos los miembros de la Junta de Compensación.

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

efectos. Igualmente deben comunicar al Ayuntamiento cualquier modificación que se produzca o acuerde respecto de los contenidos de la escritura de constitución.

### **Disposición adicional**

En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999 de 8 de Abril), y su Reglamento (Decreto 22/2004, de 29 enero), regulándose, en cuanto a su naturaleza de entidad urbanística colaboradora, y en lo relativo a su organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con el Ayuntamiento, por el Derecho Público.