



### **III. ADMINISTRACIÓN LOCAL**

#### **C. OTRAS DISPOSICIONES**

##### **AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**

*ACUERDO de 4 de noviembre de 2011, de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Salamanca, relativo a la aprobación definitiva de «Proyecto de Actuación con determinaciones básicas sobre urbanización y completas sobre reparcelación del Sector SU-NC n.º 46 del PGOU de Salamanca», y «Estatutos de la Junta de Compensación del Suelo Urbano No Consolidado número 46 (Camino de Cabrerizos) de Salamanca», promovido por los propietarios del sector.*

La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, en sesión celebrada el 4 de noviembre de 2011, acordó aprobar un Dictamen de la Comisión de Fomento y Patrimonio que literalmente transcrito dice:

«I.– La Comisión de Fomento en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2011 ha conocido de la aprobación definitiva del “Proyecto de Actuación con determinaciones básicas sobre urbanización y completas sobre reparcelación del Sector SU-NC n.º 46 del PGOU de Salamanca”, y “Estatutos de la Junta de Compensación del Suelo Urbano No Consolidado número 46 (Camino de Cabrerizos) de Salamanca”, según documentación fechada en agosto de 2011.

II.– Mediante Resolución de Alcaldía de 5 de abril de 2011 fueron aprobados inicialmente el “Proyecto de Actuación con determinaciones básicas sobre urbanización y completas sobre reparcelación del Sector SU-NC n.º 46 del PGOU de Salamanca”, y los “Estatutos de la Junta de Compensación del Suelo Urbano No Consolidado número 46 (Camino de Cabrerizos) de Salamanca,” según documentación fechada en noviembre de 2010.

Dada su presentación simultánea, ambos instrumentos han sido tramitados conjuntamente. La Resolución de aprobación inicial ha sido notificada a todos aquellos que constaban como interesados en el expediente, y solicitadas del Registro de la Propiedad certificaciones de dominio y cargas de las fincas incluidas en el sector, las cuales han quedado incorporadas al expediente.

Asimismo, el expediente (Proyecto de Actuación y Estatutos) ha sido sometido a trámite de información pública por espacio de un mes mediante la inserción de anuncio en el “B.O.C. y L.” n.º 81 de 28 de abril de 2011, concluyendo el período de información pública el 28 de mayo de 2011, durante el cual han sido presentados dos escritos de alegaciones por Construcciones Martín Jiménez, S.L. (27/04/2011), e Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. (07/05/2011).

III.– Emitidos informes por la Arquitecta Municipal Directora del Área de Licencias y Planeamiento y por la Técnico de Administración General, ambos concluyen con la propuesta de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y los Estatutos, y de desestimación de las alegaciones presentadas, en base a los siguientes argumentos:

*Construcciones Martín Jiménez, S.L.*

En la Resolución de aprobación inicial se indicaba que no se entendía la referencia que el Proyecto de Actuación hacía a Construcciones Martín Jiménez, S.L. como propietario de la parcela inicial 15.1, dado que dicha sociedad no aparecía como titular en el Registro de la Propiedad. En base a ello, el interesado alega que la parcela inicial 15.1 es propiedad en diferentes porcentajes de Montserrat y Jesús Moreno García y de Construcciones Martín Jiménez, S.L., aportando copia del IBI y cartografía del catastro donde consta su propiedad en un 24,9742%.

Contestación:

En el expediente obra copia de escritura pública de compra venta de 26 de abril de 2000 otorgada por Manuela Moreno García a favor de Construcciones Martín Jiménez, S.L., en virtud de la cual esta sociedad adquiere el porcentaje de propiedad de Manuela sobre las dos parcelas que en virtud del Proyecto de Actuación del Sector 39D-Polígono 2 “Carretera de Aldealengua” definitivamente aprobado el 29 de enero de 2001, dieron lugar, entre otras, a la ahora parcela inicial 15.1.

Esta situación no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad, igual que tampoco lo ha tenido el derecho de propiedad de Manuela, la transmitente, heredera junto con Montserrat y Jesús Moreno García de los titulares registrales de la parcela 15.1.

Siendo ello así, y teniendo en cuenta que de conformidad con la DA 5.<sup>a</sup> de la LUCyL quienes deben ser considerados como propietarios a efectos urbanísticos son los que consten en el Registro de la Propiedad, no considerándose la información catastral válida para determinar titularidades a efectos urbanísticos, procede desestimar la alegación presentada.

*Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U.*

Se trata de una alegación referida a la necesidad del cumplimiento de legislación y normativa que dice de obligado cumplimiento. Respecto a la legislación urbanística, menciona tanto la legislación estatal (Ley 2008/2007) como la legislación autonómica (Ley de Urbanismo de Castilla y León).

Contestación:

Respecto a los artículos mencionados en ningún caso de habla de necesidad de informes sobre energía eléctrica previos a la tramitación de un expediente de gestión, sino sobre trámites necesarios para aprobación de planeamiento (Art. 52.4 de la ley autonómica) o sobre situaciones básicas del suelo (Art. 12 de la Ley Estatal). Estamos ante un trámite de un instrumento de gestión, como es el Proyecto de Actuación, que es un documento que

no ordena, sino que contiene las determinaciones completas de reparcelación y básicas de urbanización. Estas determinaciones básicas serán desarrolladas posteriormente en el proyecto de Urbanización, siendo, en todo caso en este documento donde se podría manifestar el ahora alegante. Además en todo caso, debería versar la alegación sobre temas concretos que incumplan su legislación. Por ello, procede la desestimación de la alegación al no justificar el incumplimiento del documento en trámite (proyecto de gestión urbanística).

IV.– En cuanto a su contenido, el Proyecto de Actuación con determinaciones básicas sobre urbanización y completas sobre reparcelación presentado para aprobación definitiva (agosto de 2011), arroja los siguientes datos:

- Respecto de la finca inicial 15.1, se ha aportado al expediente documentación que pone de manifiesto que los titulares registrales (Jesús Moreno Malmierca e Isabel García Bellido) y los extrarregistrales no coinciden. En concreto, de dicha documentación se desprende que los registrales han fallecido, siendo los herederos sus tres hijos (Jesús, Montserrat y Manuela), quienes no han procedido a inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad, toda vez que uno de ellos ha vendido su parte a un tercero (Construcciones Martín Jiménez, S.L.).

De conformidad con la DA 5.<sup>a</sup> de la LUCyL quienes deben ser considerados como propietarios a efectos urbanísticos son los que consten en el Registro de la Propiedad.

Consecuencia de lo anterior es que la parcela resultante RU2 que sustituye a la 15.1 se adjudica a los titulares registrales, haciendo constar no obstante la advertencia de que los propietarios reales son sus herederos legales, a quienes de deberán practicar las notificaciones resultantes del expediente.

- De conformidad con el R.D. 1093/1997, en el Proyecto quedan perfectamente identificadas las parcelas aportadas (punto 3.2), con constancia de sus datos registrales, cargas y gravámenes. En relación con la parcela 15.4, se eleva ligeramente el porcentaje de propiedad cada uno de los herederos de Montserrat Bermejo Bermejo, que pasa de 2,957122% a 2,961428%, para hacerlo así coincidir con el porcentaje de 20,73% que le correspondía a aquélla por título de adjudicación.

Asimismo, en la relación de parcelas resultantes (punto 5.1.5) se especifica la propiedad, procedencia del derecho, linderos, superficie, cargas de procedencia, y cuota que corresponde en la cuenta de liquidación.

- Se ha producido un ligero incremento en los gastos de urbanización estimados, pasando de 617.693,66 € a 658.183,90 €, al haberse incluido en los gastos de urbanización los gastos de mantenimiento de la urbanización hasta su recepción municipal, y los gastos de gestión de residuos.
- Parcelas adjudicadas al Ayuntamiento de Salamanca en cumplimiento del deber de cesión legal obligatoria:

RC-P2	Residencial VPP	S = 643,71 m <sup>2</sup>	e = 1.213,50 m <sup>2</sup>	12 viviendas
EL-Z	Espacios Libres públicos	S = 2.796,95 m <sup>2</sup>		
EQ-G	Equipamiento S.L.	S = 815,58 m <sup>2</sup>		
SG-EQ	Equipamiento S.G.	S = 805,00 m <sup>2</sup>		
Red viaria		S = 2.901,33 m <sup>2</sup>		

- Las parcelas RC y RC-P1 se adjudican al Patronato Municipal de la Vivienda.

V.- La competencia para la aprobación definitiva de los Estatutos y el Proyecto de Actuación corresponde a la Junta de Gobierno Local, por delegación del Alcalde (Art. 21.3 de la LBRL) mediante Decreto de 17 de junio de 2011 ("B.O.P. de Salamanca" n.º 127 de 30 de junio de 2011).

En virtud de lo anteriormente expuesto y de conformidad con los artículos 76 y 81 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo; y 193, 251, 252, 261 y 263 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio, esta Comisión PROPONE a V.E. ACUERDE:

- Desestimar los escritos de alegaciones presentados por Construcciones Martín Jiménez, S.L., e Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., en base a lo dispuesto en el expositivo del presente Dictamen.
- Aprobar definitivamente el "Proyecto de Actuación con determinaciones básicas sobre urbanización y completas sobre reparcelación del Sector SU-NC n.º 46 del PGOU de Salamanca", según documentación fechada en agosto de 2011.
- Aprobar los "Estatutos de la Junta de Compensación del Suelo Urbano No Consolidado número 46 (Camino de Cabrerizos) de Salamanca", según documentación fechada en agosto de 2011.
- Publicar el acuerdo de aprobación en el "Boletín Oficial de Castilla y León", incluyendo como Anexo los Estatutos, y notificarlo a los propietarios y titulares de derechos que en su caso consten en el Registro de la Propiedad, así como a los que hayan presentado alegaciones.
- Disponer la obligación de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad, de constituir la Junta de Compensación mediante escritura pública, dentro del mes siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación de los Estatutos, con los requisitos señalados en el Art.193.1 f) del RUCyL. Aquellos propietarios que no deseen integrarse en la Junta pueden, a partir de dicha publicación, solicitar del Ayuntamiento la expropiación de sus bienes y derechos en beneficio de la Junta, pudiendo asimismo el Ayuntamiento expropiar los bienes y derechos de los propietarios que incumplan esta obligación.

- Proceder a designar representantes del Ayuntamiento en la Junta de Compensación, proponiéndose a D.<sup>a</sup> Paloma Abarquero Espina (Arquitecta Municipal Directora del Área de Licencias y Planeamiento) y a D.<sup>a</sup> Yolanda Rastrilla López (Técnico de Administración General), sin perjuicio de la asistencia y apoyo de cualesquiera de los técnicos superiores del Área de Urbanismo y Vivienda.
- Disponer la obligación de inscribir en el Registro de Urbanismo de Castilla y León la Junta de Compensación ya constituida, como condición previa para la adquisición de personalidad jurídica, notificando la inscripción al Registro de la Propiedad.
- Disponer la obligación de la Junta de Compensación de constituir en la Tesorería Municipal la garantía de urbanización por importe del 4% de los gastos de urbanización (26.327,36 €) en el plazo de un mes a partir de la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, importe este que será ampliado en un 3% (19.745,52 €) antes de la firma del acta de comprobación del replanteo. La constitución de dicha garantía es requisito necesario para que la Junta de Compensación adquiera la condición de urbanizador con carácter definitivo. Incumplida esta obligación, el Ayuntamiento podrá acordar la caducidad de los efectos del Proyecto de Actuación.
- Disponer que la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación no habilita el inicio de las obras de ejecución de la urbanización, que requerirá de la previa aprobación del Proyecto de Urbanización.»

**ANEXO****«ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NÚMERO 46 (CAMINO DE CABRERIZOS) DE SALAMANCA.****CAPÍTULO I***Disposiciones Generales**Artículo 1. Denominación.*

Esta entidad se denominará “Junta de Compensación del Suelo Urbano No Consolidado número 46 “Camino de Cabrerizos” de Salamanca.

*Artículo 2. 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, conforme a lo previsto en el artículo 193.1.g) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL).

*Artículo 3. Objeto y fines.*

1. La Junta de Compensación tendrá por objeto la gestión urbanística de la actuación integrada en el denominado suelo urbano no consolidado número cuarenta y seis (“Camino de Cabrerizos”).

2. A tales efectos, podrá encargar la redacción del Proyecto de Urbanización y aquéllos otros instrumentos de gestión urbanística cuya finalidad sea modificar proyectos ya aprobados, ratificar los proyectos anteriores que vayan a someterse a aprobación municipal, 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 4. 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 los presentes estatutos.

*Artículo 5. 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, con carácter meramente indicativo y no limitativo, las siguientes actuaciones:

- a) Tramitar y aprobar los Estatutos en la forma prevista en la normativa de aplicación.
- 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 de aplicación.
- f) Resolver, cuando proceda, los recursos contra los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- g) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- h) Tutelar la Junta de Compensación y, en general, cuantas otras atribuciones le correspondan o se le atribuyan por el ordenamiento urbanístico.

*Artículo 6. Unidad de Actuación.*

La Unidad de Actuación será la comprendida dentro del Suelo Urbano No Consolidado número 46 "Camino de Cabrerizos", cuyo Estudio de Detalle ha sido aprobado por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca de 25/03/2010.

*Artículo 7. 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 su disolución conforme a lo previsto en la normativa vigente.

*Artículo 8. Domicilio.*

1. El Domicilio Social de la Junta de Compensación se ubica en la calle Pozo Amarillo número dos de Salamanca.

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

## CAPÍTULO II

### *Asociados*

*Artículo 9. 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 de fincas incluidas en la Unidad de Actuación, en las condiciones previstas en el artículo 192.3,b),1.ª del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL).
- c) El Ayuntamiento de Salamanca figurará en la Junta de Compensación, además de en su condición de Administración Urbanística actuante, como miembro propietario.

2. Los propietarios en el plazo de diez días antes de la fecha de su incorporación a la Junta deberán entregar 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 10. Incorporación de 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 que tendrán la consideración de no asociados.

2. La incorporación de 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 9.2 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.

*Artículo 11. Derechos.*

1. 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.

El representante designado será sustituido, en caso de vacante, por el cotitular de mayor edad.

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 12. 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 promover la expropiación, conforme a la vigente normativa urbanística, y con base a los siguientes criterios:

- 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 35% 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 antes de seis meses desde la presentación de la solicitud.

### *Artículo 13. 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.

**CAPÍTULO III***Órganos de la Entidad*

*Artículo 14. Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:

- a) La Asamblea o Junta General, órgano de gobierno de la entidad.
- b) El Consejo Rector, cuya constitución será facultativa de la Asamblea General.
- c) El Presidente.
- d) El Secretario.
- e) El Tesorero.

2. Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 26.2, podrá designarse un Gerente, con las facultades que expresamente se determinen.

*Artículo 15. 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 16. 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 hiciera, 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 primera reunión, de la aprobación de la memoria, las cuentas, el balance del ejercicio anterior, del presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente, 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 17. 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, y, en su caso de Reparcelación, y sin perjuicio de la aprobación por la administración urbanística competente.
- d) Asumir el Proyecto de Actuación, y, en su caso de Reparcelación o Urbanización, que se elabore, para su remisión y aprobación por el Ayuntamiento.
- 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) Contratación de las obras de urbanización.
- h) Incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- i) Aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas y el balance previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.
- j) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- k) Enajenación de solares expropiados a favor de la Junta de Compensación.
- l) Propuesta de disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- m) Designar el Gerente en caso de que así se considerase necesario por la Asamblea, así como el equipo técnico que debe redactar los Proyectos e instrumentos de desarrollo del planeamiento.
- n) Cualesquiera otros asuntos que afecten de forma relevante a la vida de la Entidad.

*Artículo 18. 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 Secretario, que será también el de la entidad; y tres vocales, uno de ellos el representante de la Administración de tutela, y los otros dos, designados por la Asamblea General, uno en representación de los propietarios mayoritarios y otro de los minoritarios.

2. Los miembros vocales del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General por mayoría simple de la totalidad de las cuotas de participación presentes, formando parte como vocal de pleno derecho de este órgano el representante municipal en la entidad.

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.

Al tener carácter facultativo, en el supuesto de no constituirse el Consejo Rector, todas las funciones enumeradas anteriormente las detentará la Asamblea General. 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. Los cargos del Consejo Rector tendrán una duración indefinida, salvo revocación expresa.

7. La Asamblea podrá relevar de sus funciones, con el quórum del artículo 25.2, 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 19. Presidente.*

1. La presidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración corresponderá al 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 18.6 de los presentes Estatutos.

2. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Acordar la convocatoria de las sesiones ordinarias y extraordinarias y la fijación del orden del día, teniendo en cuenta, en su caso, las peticiones de los demás miembros formuladas con la suficiente antelación.

- b) Presidir las sesiones, moderar el desarrollo de los debates y suspenderlos por causas justificadas.
- c) Dirimir con su voto los empates, a efectos de adoptar acuerdos.
- d) Asegurar el cumplimiento de las leyes.
- e) Autorizar las actas y certificaciones de los acuerdos de la Asamblea General, y del Consejo Rector si se constituye, y de cuantos documentos lo requieran.
- f) 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.
- g) Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.
- h) Interponer todo tipo de reclamaciones o recursos, tanto en vía administrativa como ante cualquier jurisdicción.
- i) Ejercer cuantas otras funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o Consejo Rector.

3. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el miembro de mayor edad de la Asamblea. Si éste estuviera ocupando el cargo de Secretario sustituto o Tesorero sustituto, pasarían a desempeñar estos cargos los siguientes miembros en orden de mayor edad.

*Artículo 20. 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, salvo que sea asociado de la Junta, en cuyo caso sí tendrá voz y voto.

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; comunicar la convocatoria de sesiones por orden de su Presidente, así como las citaciones a los miembros de la Junta; recibirá los actos de comunicación de los miembros con el órgano y, por tanto, las notificaciones, peticiones de datos, rectificaciones o cualquiera otra clase de escritos de los que deba tener conocimiento; preparará el despacho de los asuntos, levantar las actas de las sesiones de los órganos colegiados y expedir certificaciones de las consultas, dictámenes y acuerdos aprobados con el visto bueno del presidente y cuantas otras funciones sean inherentes a su condición de Secretario.

3. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro de mayor edad de la Asamblea. Si éste estuviera ocupando el cargo de Tesorero sustituto, pasaría a desempeñar este último el siguiente miembro en orden de mayor edad.

*Artículo 21. El Tesorero.*

1. Será designado Tesorero de la Junta de Compensación el miembro de la misma que nombre la Asamblea General en la sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.

2. Serán funciones del Tesorero realizar los pagos y cobros que correspondan a los fondos de la Junta, así como la custodia de éstos; rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad; y cumplir todas las demás obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Junta General.

3. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el Tesorero será sustituido por el miembro de mayor edad de la Asamblea en función del orden de relación de sustituciones establecido en los artículos precedentes.

*Artículo 22. 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. No obstante, podrá efectuarse excepcionalmente la contratación del personal que se considere necesario, que será retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General.

## CAPÍTULO IV

### *Funcionamiento de la Entidad*

*Artículo 23. Convocatoria de sesiones.*

1. Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Presidente, pudiendo ser convocadas por Secretario por orden de aquél.

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la sesión, y 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 24.3 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 con cinco días hábiles de antelación a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando se trate de convocatoria de la Asamblea General o de cuatro días hábiles del Consejo Rector. Con la misma antelación podrá fijarse en su caso anuncio en el domicilio social de la Junta.

*Artículo 24. 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 cuotas de participación representadas, 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, media hora 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 25. 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 de las cuotas de participación presentes 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, ratificación para someter a aprobación municipal del Proyecto de Urbanización y aquellos otros instrumentos de gestión urbanística cuya finalidad sea modificar proyectos ya aprobados, 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 miembros que representen, al menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de las cuotas de participación totales.

*Artículo 26. 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 27. Acuerdos y votación del Consejo Rector.*

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

*Artículo 28. Cotitularidad.*

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado, según lo previsto en el artículo 11 de estos Estatutos.



*Artículo 29. 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.

*Artículo 30. Actas.*

1. De los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector se levantará acta que, será aprobada en la misma reunión o en la siguiente. 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.

## CAPÍTULO V

### *Régimen Económico*

*Artículo 31. 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 25.2 de estos Estatutos.

4. La distribución de las aportaciones entre los propietarios 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 32. Recaudación.*

1. La Asociación podrá recaudar de sus miembros 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 dichas aportaciones, podrá la entidad solicitar del Ayuntamiento, transcurrido el plazo de pago voluntario sin haberse efectuado el ingreso de la cuota correspondiente, 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. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por los órganos colegiados, a nombre de la entidad.

#### *Artículo 33. 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 34. 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 Tesorero o, en su caso, del Secretario bajo la supervisión del Presidente.

### **CAPÍTULO VI**

#### *Régimen Jurídico*

#### *Artículo 35. 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 36. 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 aprobación, o su notificación en el supuesto de inasistencia del asociado.

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

3. Estarán legitimados para recurrir ante el Ayuntamiento los miembros de la entidad que hubieran votado en contra de tales acuerdos.

#### *Artículo 37. Suspensión.*

La suspensión de un acuerdo adoptado, requerirá afianzamiento por el solicitante, 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.

### **CAPÍTULO VII**

#### *Disolución y Liquidación*

#### *Artículo 38. Disolución.*

La disolución de la Junta de Compensación tendrá lugar por acuerdo municipal, previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones y acuerdo de la propia entidad.

#### *Artículo 39. Liquidación.*

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, y obtenida la aprobación del Ayuntamiento de Salamanca, la Asamblea General, o el Consejo Rector si éste se constituyese, 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. Una vez aprobados, los Estatutos obligarán a la propia entidad así como a sus asociados y a las personas incorporadas como no asociados según lo prevenido en el artículo 10 (otros titulares de bienes o derechos sobre la unidad de actuación, así como empresas urbanizadoras).

Cualquier modificación de los mismos, deberá ser aprobada por el Ayuntamiento de Salamanca.

2. La Junta de Compensación deberá constituirse antes del plazo de un mes, a contar desde la publicación del acuerdo municipal de aprobación definitiva de sus Estatutos, conforme a la normativa vigente.

3. Las actuaciones realizadas antes de la inscripción de la Junta de Castilla y León obligan a sus miembros si las mismas son asumidas como propias de la entidad mediante acuerdo de su órgano de gobierno, posterior a dicha inscripción.



*Disposición adicional.*

En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la vigente legislación urbanística de Castilla y León, y demás normativa que le sea de aplicación.

Salamanca, agosto 2011»

Lo que se hace público para general conocimiento.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Salamanca, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. No obstante, con carácter previo y potestativo, podrá interponerse recurso de reposición ante la Alcaldía Presidencia de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de esta publicación, según disponen los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, conforme redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, recurso que deberá entenderse desestimado si en el plazo de un mes no es notificada resolución expresa, a efectos de la interposición del correspondiente recurso contencioso-administrativo. Todo ello, sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que se estimen oportunos ejercitar.

Salamanca, 8 de noviembre de 2011.

*El 5.º Tte. de Alcalde,*  
Fdo.: CARLOS MANUEL GARCÍA CARBAYO