



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

C. OTRAS DISPOSICIONES

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

RESOLUCIÓN de 14 de septiembre de 2010, de la Alcaldía del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, por la que se aprueba definitivamente el «Proyecto de Actuación con determinaciones básicas sobre reparcelación y urbanización de la Unidad de Actuación n.º 1 del Sector SU-NC n.º 13 Mirat-Avda. de la Aldehuela», y los «Estatutos Junta de Compensación Mirat Sector de Suelo Urbano No Consolidado n.º 13 Unidad de Actuación n.º 1» de Salamanca.

La Alcaldía Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, mediante Resolución de fecha 14 de septiembre de 2010 acordó aprobar un Dictamen de la Comisión de Fomento que literalmente transcrito dice:

«Mediante Resolución de Alcaldía de 11 de noviembre de 2009 fue aprobado inicialmente el “Proyecto de Actuación con determinaciones básicas sobre reparcelación y urbanización de la Unidad de Actuación n.º 1 del Sector SU-NC N.º 13 Mirat-Avda. de la Aldehuela”, y la “Propuesta de Estatutos de la Junta de Compensación Mirat Sector de SU-NC n.º 13, Unidad de Actuación n.º 1”, según documentación fechada en octubre de 2009.

Constan en el expediente certificaciones de dominio y cargas de las fincas incluidas en el ámbito de la actuación. Asimismo, el expediente ha sido sometido al preceptivo trámite de información pública por espacio de un mes mediante la inserción de anuncio en el “B.O.C. y L.” n.º 238 de 14 de diciembre de 2009, período durante el cual fueron presentados tres escritos de alegaciones:

- 22/12/2009: D. Juan de la Iglesia San Juan y 9 más.
- 13/01/2010: D.^a Isabel Muñoz Sánchez, en representación de la Asociación “Ciudadanos por la Defensa del Patrimonio”.
- 14/01/2010: D.^a Teresa Vicente Ramos, en representación de Ecologistas en Acción de Salamanca.

Se emite en su relación informe por los técnicos municipales en el que con carácter previo a la consideración de las alegaciones formuladas, se propone modificar la redacción del Art. 10 C) segundo párrafo de la Propuesta de Estatutos, en su inciso inicial, por cuanto que establece como regla general de adopción de acuerdos la “mayoría de los propietarios que representen mayoría simple de cuotas de participación”, estimando que dicha previsión estatutaria no se adecua a lo dispuesto en el Art. 195 del D 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que establece como criterio general de quórum para la adopción de acuerdos la mayoría simple del total de las cuotas de participación, sin perjuicio de quórums especiales que se pueden establecer para casos determinados.



Respecto de los escritos de alegaciones, el informe de los técnicos municipales señala lo siguiente:

1.- *Escrito de alegaciones presentado por D. Juan de la Iglesia San Juan y 9 más.*

Solicita la modificación de los siguientes puntos del articulado de la propuesta de Estatutos:

- a) *Art. 3, párrafo segundo:* Solicita se sustituya la mayoría del 60% de las cuotas de participación por 2/3 para modificar los Estatutos.

Contestación: Dada la especial trascendencia del acuerdo, se propone *estimar* la alegación presentada, elevándose en consecuencia el quórum establecido al respecto a 2/3 de las cuotas de participación.

En coherencia con dicho cambio, deberá modificarse el Art. 10 C) segundo párrafo, eliminando del mismo la referencia a la "modificación de estatutos".

- b) *Art. 10, párrafo E:* Solicita se incluya entre las facultades de la Asamblea General la de presentar ante el Ayuntamiento los Proyectos necesarios para el desarrollo de la actuación.

Contestación: La normativa actual no exige ningún acto previo de aprobación por la Asamblea de la Junta de Compensación, a la presentación ante el Ayuntamiento de los Proyectos necesarios para el desarrollo de la Actuación. Sí parece lógico que en el desarrollo de los diferentes proyectos, en especial del de Reparcelación, todos los propietarios tengan un conocimiento sobre su redacción, pero ésta es una cuestión interna de la Junta de Compensación y que no afecta al proceso de aprobación, pues la tramitación será la misma se haya conocido o no previamente por la asamblea de la Junta de Compensación, y será exclusivamente en este trámite cuando las reclamaciones de los afectados tengan un valor o repercusión procedimental, debiéndose por otra parte tener en cuenta que el Ayuntamiento no va a aprobar ningún Proyecto en contra de la legalidad urbanística. Además la no aceptación de la alegación presentada no impide que la Junta de Compensación pueda, y de hecho deba, facilitar en cualquier caso toda la información que se le solicite por los afectados en relación con su actuación y la de sus órganos. Por otra parte, es evidente que la imposición de un acto de aprobación por parte de la Junta de Compensación retrasaría su presentación ante el Ayuntamiento, aunque sólo sea por el proceso de convocatoria de la misma, por lo que en aras al mismo principio de agilidad de gestión, y ante la evidente seguridad de defensa de los afectados que otorga el trámite normativo vigente y que, en cualquier caso, es de obligado cumplimiento, se propone la *desestimación* de la alegación presentada.

- c) *Artículo 11, párrafo A:* Solicita que el Consejo Rector cuente con al menos un representante de los propietarios minoritarios.

Contestación: Dicha posibilidad puede tener cabida en el texto de los estatutos en tramitación, ya que, dado que el Consejo Rector propuesto está formado por un mínimo de tres miembros, y que el representante municipal por exigencia legal, debe ser uno de ellos, queda abierta la posibilidad de que los otros miembros puedan ser un representante del propietario mayoritario y otro de los

propietarios minoritarios, correspondiendo a la Asamblea General la elección de los miembros del Consejo Rector. Por todo ello, se propone la *desestimación* de la alegación formulada ya que tiene cabida en la redacción actual de los Estatutos en tramitación.

- d) *Art. 11, párrafo C:* Solicita se suprima la facultad de presentar ante el Ayuntamiento los Proyectos necesarios para el desarrollo de la actuación.

Contestación: Se propone la *desestimación* de la alegación presentada por los mismos razonamientos expuestos en la contestación de la alegación señalada en el apartado b).

- e) *Art. 14 (la referencia exacta es el artículo 13), párrafo 1.º:* Solicita que el Gerente sea designado por la Asamblea General.

Contestación: Habiendo manifestado el promotor de la actuación su conformidad, se propone la *estimación* de la alegación.

- f) *Art. 14 (la referencia exacta es el artículo 13), párrafo 3.º:* Solicita que las funciones del Gerente sean fijadas por la Asamblea General.

Contestación: Habiendo manifestado el promotor de la actuación su conformidad, se propone la *estimación* de la alegación.

- g) *Artículo 15, párrafo 1.º,* solicita que se sustituya el incremento de tres puntos sobre el interés legal por "un cargo del interés de demora".

Contestación: Habiendo manifestado el promotor de la actuación su conformidad, se propone la *estimación* de la alegación.

2.– *Escrito de alegaciones presentado por doña Isabel Muñoz Sánchez en representación de la Asociación de Ciudadanos para Defensa del Patrimonio.*

Extracto de la alegación: Solicita que el Ayuntamiento se abstenga de proseguir con la tramitación administrativa de este o cualquier otro proyecto hasta la realización de los pertinentes estudios y elaboración de los correspondientes inventarios, al considerar que ni el Proyecto de Actuación presentado, ni el P.G.O.U., tienen en cuenta los bienes muebles e inmuebles existentes en los terrenos afectados.

Contestación a la alegación: Se propone su *desestimación* en base a:

- La Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca contempla en su ficha n.º 732 del Catálogo de Edificios de Interés la catalogación de los restos situados en la fábrica de Mirat.
- Desde el inicio de las actuaciones en las dos unidades de actuación que afectan a la fábrica de Mirat, se han mantenido contactos con el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, con varias visitas a la zona, al objeto de coordinar el desarrollo de los Proyectos de Urbanización, dado que son éstos los que pueden tener alguna afección sobre los restos.
- Tanto el Proyecto de Actuación como de estatutos en tramitación, por su propia condición según señala la normativa urbanística, no contiene ninguna afección



en el sentido que reclama la alegación presentada, no realizándose ninguna reclamación que afecte a los proyectos en trámite.

3.- Alegación presentada por doña Teresa Vicente Ramos en representación de Ecologistas en Acción.

Extracto de la alegación:

- Solicita que se aclare la diferencia de presupuesto de descontaminación entre el plan de descontaminación, con un presupuesto de 2.033.861,12 €, y el desglose presupuestario del plan de reparcelación y urbanización, con un presupuesto de 199.950,00 €, exigiendo en todo caso que antes de la transferencia efectiva de los terrenos se garantice la descontaminación de los mismos.
- Solicita que se revisen los plazos de descontaminación al considerar insuficiente el plazo marcado de 5 meses, sugiriendo medidas de reparación de suelos basadas en el uso de plantas.
- Solicita que se reformulen los estatutos de forma que no exista ningún propietario con mayoría suficiente para imponer sus criterios.
- Solicita que se respeten los restos patrimoniales, que los espacios verdes se sitúen fuera de las manzanas y se incluya la realización de un carril bici que conecte con los ya realizados, afirmando que la planificación del tráfico generará un cuello de botella.
- Afirma que el coste de la descontaminación es responsabilidad de la empresa Mirat, no pudiendo repercutirse sobre la Junta de Compensación o sobre los ciudadanos, insistiendo en que los terrenos se encuentren descontaminados antes de la transferencia de los mismos.

Contestación a la alegación: Se propone su desestimación en base a:

- Se confunde el presupuesto del Proyecto de descontaminación de la Unidad de Actuación n.º 2, con la estimación de presupuesto incluido en el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación n.º 1, resultando evidente que los terrenos de cada unidad serán totalmente descontaminados.
- En cuanto a los plazos de descontaminación, se confunde nuevamente la UA n.º 1 con la n.º 2. En el Proyecto de Actuación únicamente figuran unos plazos globales de presentación de proyectos y de comienzo y finalización de las obras de urbanización. Será en el momento de presentación del correspondiente Proyecto de descontaminación, y dentro de los plazos globales del Proyecto de Actuación, cuando se analicen con rigor los plazos de descontaminación de suelos, así como los métodos empleados para ello.
- La participación de los propietarios en la Junta de Compensación debe ser proporcional a su propiedad.
- Los restos patrimoniales serán debidamente respetados. Para ello se han mantenido contactos con el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, con varias visitas a la zona, al objeto de coordinar el desarrollo de los Proyectos de Urbanización.



- La situación de los espacios verdes, es un tema de ordenación detallada, ajeno totalmente al Proyecto de Actuación y a los Estatutos objeto de tramitación.
- El futuro Proyecto de Urbanización incorporará el carril bici que contempla la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, no siendo esta cuestión objeto de los Proyectos en tramitación, como tampoco lo es la alusión al posible cuello de botella del tráfico.

Dada cuenta a la Comisión de Fomento en sesión celebrada el día 15 de abril de 2010 del informe de los técnicos municipales de contestación a las alegaciones, mediante Resolución de Alcaldía de 29 de abril de 2010 se acuerda efectuar una estimación parcial de las mismas de conformidad con mencionado informe.

En base a lo anterior, se han introducido en la documentación presentada para aprobación definitiva (fecha de mayo de 2010 y visada por el Colegio de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos de Madrid el 24 de mayo de 2010) los siguientes cambios, tal y como queda puesto de manifiesto en el informe técnico municipal de aprobación definitiva:

- Artículo 3, párrafo 2.º de la propuesta de Estatutos: ha sido elevado el quórum para la modificación de los Estatutos a 2/3 de las cuotas de participación, lo cual implica también la modificación del Art. 10 C) segundo párrafo en el sentido de suprimir la referencia en éste a la "modificación de estatutos".
- Artículo 13), párrafo 1.º de la propuesta de Estatutos: ha sido suprimida la expresión "Consejo Rector" e "indistintamente".
- Artículo 13), párrafo 3.º de la propuesta de Estatutos: ha sido suprimida la expresión "Consejo Rector o".
- Artículo 15, párrafo 1.º de la propuesta de Estatutos, referido al interés de demora: ha sido sustituida la referencia al incremento de tres puntos sobre el interés legal, por "un cargo del interés legal del dinero". La nueva previsión es aceptada por los técnicos municipales, pese a que el acuerdo adoptado por Resolución de Alcaldía de 29 de abril de 2010 determinó que la previsión inicial del incremento de tres puntos sobre el interés legal debía sustituirse por "un cargo del interés de demora", habida cuenta que ello responde en mayor medida a las pretensiones de los alegantes pues mientras que el interés de demora en el año 2010 es del 5,00%, el interés legal del dinero es del 4,00%.
- Artículo 10 C) segundo párrafo: ha sido sustituida la referencia a la "mayoría de los propietarios que representen mayoría simple de cuotas de participación", por la literalidad del Art. 195 del RUCyL, "mayoría del total de las cuotas de participación".

Asimismo el informe municipal concluye con la propuesta de prórroga de los plazos previstos para el desarrollo de la actuación urbanística.

En virtud de lo anteriormente expuesto, esta Comisión PROPONE a V.I. ACUERDE:

Primero.– Estimar las siguientes alegaciones formuladas por D. Juan de la Iglesia San Juan y nueve más, en base a las argumentaciones contenidas en el expositivo del presente dictamen:

- Artículo 3, párrafo 2.º de la propuesta de Estatutos, elevando el quórum para la modificación de los Estatutos a 2/3 de las cuotas de participación, lo cual



implicará también la modificación del Art. 10 C) segundo párrafo en el sentido de suprimir la referencia en éste a la "modificación de estatutos".

- Artículo 14 (la referencia exacta es el artículo 13), párrafo 1.º de la propuesta de Estatutos, suprimiendo la frase "Consejo Rector" e "indistintamente".
- Artículo 14 (la referencia exacta es el artículo 13), párrafo 3.º de la propuesta de Estatutos, suprimiendo la frase "Consejo Rector o".
- Artículo 15, párrafo 1.º de la propuesta de Estatutos, referido al interés de demora, sustituyendo la referencia al incremento de tres puntos sobre el interés legal, por "un cargo del interés legal del dinero".

Segundo.– Desestimar el resto de las alegaciones formuladas por D. Juan de la Iglesia San Juan y 9 más, así como las formuladas por doña Isabel Muñoz Sánchez en representación de la Asociación de Ciudadanos para Defensa del Patrimonio, y por doña Teresa Vicente Ramos en representación de Ecologistas en Acción en base a las argumentaciones contenidas en el expositivo del presente dictamen.

Tercero.– Aprobar definitivamente el "Proyecto de Actuación con determinaciones básicas sobre reparcelación y urbanización de la Unidad de Actuación n.º 1 del Sector SU-NC n.º 13 Mirat-Avda. de la Aldehuela", según documentación visada en el Colegio de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos de Madrid el 24 de mayo de 2010 (n.º de expediente 143458), con la siguiente precisión respecto de los plazos para la ejecución de la actuación:

- Presentación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización: hasta enero de 2011.
- Comienzo de las obras de Urbanización: hasta enero de 2012.
- Ejecución de las obras de Urbanización: hasta enero de 2013.

Cuarto.– Aprobar los "Estatutos Junta de Compensación Mirat Sector de Suelo Urbano No Consolidado n.º 13 Unidad de Actuación n.º 1", según documentación fechada en mayo 2010, en los términos señalados en el expositivo del presente dictamen.

Quinto.– 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 consten en el Registro de la Propiedad.

Sexto.– Disponer la obligación de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad, y de titulares de derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en la misma, 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.

Séptimo.– Designar como representantes del Ayuntamiento en la Junta de Compensación a D.ª Paloma Abarquero Espina (Arquitecta Municipal Directora del Área



de Licencias y Planeamiento) y a D.^a 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.

Octavo.– 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.

Noveno.– Disponer la obligación de la Junta de Compensación de constituir en la Tesorería Municipal una garantía de urbanización por importe del 10% del costo total previsto de la actuación, ascendiendo a la cantidad de 457.959,07 €, desglosado en un 3% y un 7%, en el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación; garantía que se podrá constituir en cualquiera de las formas y cumpliendo los requisitos y exigencias previstos en el Art. 202 del RUCyL. Una vez comenzadas las obras y aprobado definitivamente el Proyecto de urbanización se procederá a la devolución del 3%, manteniendo el 7% restante hasta el vencimiento del plazo de garantía posterior a la recepción de la urbanización.

Décimo.– 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.»

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, 15 de octubre de 2010 .

El 1.º Tte. de Alcalde,
Fdo.: SALVADOR CRUZ GARCÍA

ANEXO**ESTATUTOS JUNTA DE COMPENSACIÓN MIRAT SECTOR
DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO N.º 13 UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 1****TÍTULO I****NOMENCLATURA, CARACTERÍSTICAS Y NORMATIVA***Artículo 1.– Nomenclatura.*

- A) Denominación: JUNTA DE COMPENSACIÓN MIRAT, UNIDAD N.º 1, SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO N.º 13 DE SALAMANCA.
- B) Domicilio: En Salamanca, Plaza de la Justicia n.º 1. Este domicilio podrá ser trasladado por acuerdo del Consejo Rector o la Asamblea General.
- C) Comienzo y duración: Desde su constitución por medio de Escritura Pública hasta la disolución conforme a los presentes Estatutos.

Artículo 2.– Características.

- a) Objeto: El desarrollo urbanístico hasta la finalización de la obra de urbanización del Sector de suelo urbano no consolidado n.º 13, Mirat, Unidad n.º 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.
- b) Fines:
 - 1. La redacción del Proyecto de Reparcelación.
 - 2. La realización de la urbanización, redactando previamente el correspondiente Proyecto.
- c) Administración Urbanística Actuante: El Ayuntamiento de Salamanca.

Artículo 3.– Normativa aplicable.

La Junta de Compensación que se constituye se regula por lo establecido en los presentes Estatutos. En lo no previsto en los mismos será de aplicación la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento (Decreto 22/2004, de 29 de enero).

Una vez aprobado por el procedimiento legal los presentes Estatutos, su modificación requerirá acuerdo de los propietarios que representen al menos dos tercios de las cuotas de participación en la Junta, con posterior aprobación por parte del Ayuntamiento de Salamanca.

TÍTULO II**SOCIOS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA***Artículo 4.– Requisitos para la incorporación a la Junta.*

Serán miembros de la Junta de Compensación los propietarios de terrenos que se hayan incorporado a la misma.

Cualquier propietario deberá presentar el correspondiente escrito ante el Ayuntamiento actuante solicitando la incorporación y adjuntando una fotocopia del título de la propiedad, con los correspondientes datos del Registro de la Propiedad, declarando las cargas y arrendamientos que puedan existir sobre las fincas. Igualmente deberán hacer manifestación expresa de abonar la parte proporcional de los gastos que corresponda a su cuota, así como comprometerse a regularizar la situación registral de la finca en el caso de que sea necesario.

Caso de tratarse de varios propietarios de una misma finca, en la petición de incorporación deberán designar un único representante de la propiedad.

Si algún propietario no desea formar parte de la Junta de Compensación, podrá solicitar del Ayuntamiento la expropiación en favor de la Junta de Compensación.

Artículo 5.– Constitución de la Junta de Compensación.

Se efectuará en Escritura Pública en el plazo máximo de 1 mes desde la publicación de su aprobación.

En cuanto a los propietarios no promotores, será de aplicación el Art. 81 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 6.– Titularidades especiales.

En el caso de que existan propiedades de menores o incapaces formarán parte de la Junta sus representantes.

En caso de copropiedad, los comuneros deberán designar un representante para el ejercicio de las facultades en la misma, no obstante lo cual responderán solidariamente de sus obligaciones frente a ella. En su defecto, su representante deberá ser designado por el Ayuntamiento.

En caso de desconocimiento de la titularidad de alguna de las propiedades del Sector, será tratada como de propietario desconocido, siguiéndose el proceso con este carácter.

Artículo 7.– Transmisión de bienes.

La incorporación a la Junta de Compensación no determina en ningún caso la transmisión de las propiedades de sus miembros a favor de aquella, que actuará como fiduciaria.

La Junta será beneficiaria de las expropiaciones de bienes de propietarios no incorporados o que incumplan sus obligaciones.

Los miembros de la Junta pueden enajenar libremente sus propiedades, pero deberán comunicar a la misma tales operaciones, así como hacer constar en el título de venta la afección de la finca al proceso compensatorio, especificando la fecha y datos de la constitución de la Junta de Compensación. El adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del transmitente para con la Junta. Hasta que no se notifique fehacientemente a la Junta de Compensación el cambio de propietario, tanto el transmitente como el adquirente quedarán obligados solidariamente con la Junta de Compensación respecto del pago de los gastos de urbanización y demás que se devenguen en el seno de la Junta de Compensación.



TÍTULO III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

Artículo 8.

A. Derechos.

1.– Asistir por sí o representado (basta a este efecto una delegación escrita) a las sesiones de la Asamblea General con voz y voto en proporción a sus respectivas cuotas de participación, así como elegir y ser elegido para los cargos de gobierno.

2.– Recibir los terrenos resultantes del terreno compensatorio y las indemnizaciones que procedan.

3.– Informarse de la actuación de la Junta y sus órganos, pudiendo examinar las cuentas con sus justificantes, en las condiciones que acuerde la Asamblea General.

4.– Ejercitar los correspondientes recursos contra los acuerdos de la Junta.

5.– Votar en proporción a la cuota de propiedad.

6.– Los demás establecidos legalmente.

B. Obligaciones.

1.– Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad.

2.– Señalar un domicilio a efectos de notificaciones.

3.– Pagar los gastos de urbanización y las cuotas que se giren, en proporción a su participación y en los plazos establecidos.

4.– Reembolsar a los socios promotores todos los gastos que hayan realizado para promover esta actuación. Este reembolso se efectuará ingresando las cantidades que correspondan en la cuenta de la Junta de Compensación.

5.– Regularizar la titularidad de las fincas así como su situación registral.

6.– Permitir la ocupación de las fincas para ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

7.– Notificar a la Junta en el plazo de 5 días la enajenación de su propiedad, indicando los datos completos del adquirente.

8.– Designar un representante en caso de que se trate de una copropiedad.

TÍTULO IV

ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 9.– Órganos de Gobierno y Administración.

La Junta de Compensación tiene como órganos necesarios para su funcionamiento la Asamblea General, el Consejo Rector, el Presidente, el Vicepresidente y el Secretario. Será órgano de posible constitución en la misma el Gerente.

Artículo 10.– De la Asamblea General.

A. Composición:

Estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación. Tendrá carácter deliberante y ejecutivo y se reunirá en forma ordinaria al menos una vez al año.

B. Funcionamiento:

- 1.– Su Presidente, que será elegido por sus miembros efectuará las convocatorias de la misma.
- 2.– Se reunirá con carácter extraordinario por convocatoria del Presidente o a petición del Consejo Rector o de propietarios que representen al menos un 30% de las cuotas de participación. En este caso el Presidente deberá convocarla en los 30 días siguientes al recibo de la petición, que deberá indicar el orden del día propuesto.
- 3.– En cualquier momento podrá reunirse con carácter extraordinario si se encuentran presentes y lo aceptan la totalidad de los propietarios.
- 4.– La citación de los propietarios se efectuará mediante carta certificada o telegrama enviados con seis días de antelación, tanto en caso de Asamblea ordinaria o extraordinaria.
- 5.– Podrá concurrir a la Asamblea, con voz pero sin voto un asesor por cada uno de los propietarios.

C. Constitución y régimen de acuerdos.

En primera convocatoria será necesario que asistan a la Junta propietarios que al menos representen un 60% de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que podrá celebrarse en el mismo día, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida media hora desde la primera, siempre con asistencia del Presidente o quien le sustituya.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría del total de las cuotas de participación. No obstante, los acuerdos de aportaciones extraordinarias, enajenación de bienes y derechos de la Junta, y adjudicación de la obra de urbanización y su disolución requerirán el voto favorable de al menos el sesenta por ciento de las cuotas de participación en la Junta.

D. Actas.

De cada Asamblea se extenderá un acta que será firmada por los presentes, si se hace en el mismo momento, o con la firma del Presidente y el Secretario si se redacta posteriormente. Las actas serán archivadas por el Secretario, que expedirá, con el visto bueno del Presidente, las certificaciones que se le soliciten de las mismas.

E. Facultades.

- 1.– La aprobación del presupuesto de cada ejercicio y de las cuentas del ejercicio anterior.
- 2.– La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.



- 3.- El establecimiento de cuotas para atender a los gastos, previstos o no en el presupuesto.
- 4.- Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
- 5.- Contratar las obras de urbanización, solicitando si fuere necesario créditos con garantía hipotecaria para atender el pago de las mismas de los terrenos afectados.
- 6.- Acordar la disolución de la Junta de Compensación.
- 7.- Cualquier otra que sea necesaria para el desenvolvimiento de sus actividades.

Artículo 11.- Del Consejo Rector.

A. Composición.

Estará compuesto por el Presidente, Vicepresidente, Secretario. El Ayuntamiento formará parte del mismo a través de su representante. La Asamblea podrá acordar la ampliación de este número, debiendo ser siempre impar.

B. Funcionamiento.

Se reunirá cuantas veces sea preciso a iniciativa de cualquiera de sus miembros. El Secretario procederá a la citación de los mismos mediante carta certificada o telegrama enviados con cuatro días de antelación, bastando para la validez de su constitución la asistencia de dos de los tres miembros que lo integran. Podrá reunirse sin previa convocatoria estando presentes todos sus miembros, si están conformes en ello.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos y de los mismos se extenderá acta que será firmada por los asistentes. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

C. Facultades.

Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta, sin más limitación que la de someter a la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le estén reservados. En concreto le corresponde:

- 1.- Hacer proposiciones a la Asamblea General, ejecutar sus acuerdos y presentar la memoria, cuentas y presupuestos.
- 2.- Administrar económicamente la Junta, autorizando toda clase de actos y contratos; haciendo y exigiendo pagos; efectuando todo tipo de gestiones bancarias, incluidos préstamos, avales, apertura de cuentas y cualquier otra que exija el funcionamiento normal de la Junta de Compensación; efectuar los actos de disposición sobre bienes que acuerde la Asamblea; nombrar y separar al Gerente y demás personal que pueda contratarse; solicitar de la Administración Actuante la utilización de la vía de apremio por impago de cuotas por alguno de sus miembros; contratar la realización de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización y en general cualquier otra facultad que le asigne la Asamblea General.

Los avales, préstamos o demás actuaciones económicas que puedan suponer un gravamen sobre la Junta de Compensación deberán ser autorizados por la Asamblea, salvo casos de urgencia, en que se dará cuenta a la misma.

- 3.- Abrir cuentas corrientes bancarias, disponer de saldos, aceptar letras de cambio, domiciliarlas, concertar avales y préstamos y en general cualquier otra gestión bancaria que sea necesaria para el normal desenvolvimiento de sus fines, entendidas estas facultades en los términos más amplios posibles.
- 4.- Contratar la realización del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización a los profesionales que estime convenientes.
- 5.- Presentar ante el Ayuntamiento los Proyectos necesarios para el desarrollo de la actuación.
- 6.- Tramitar la contratación de las obras de urbanización, solicitando las correspondientes ofertas, sin perjuicio de que la adjudicación se realice por la Asamblea.
- 7.- El ejercicio de acciones judiciales.

Artículo 12.- Del Presidente, Vicepresidente y Secretario.

El Presidente será designado de entre los miembros de la Asamblea por mayoría de cuotas y ostentará la representación de la Junta de Compensación. Su nombramiento tendrá dos años de duración y podrá ser reelegido indefinidamente. Transcurrido el plazo de los dos años sin que se haya adoptado acuerdo al respecto, quedará en funciones de Presidente hasta la celebración de la Asamblea en que se proceda a la siguiente elección, con las mismas funciones y competencias que las que tenía hasta ese momento.

Le corresponden las siguientes facultades:

- 1.- Convocar, presidir y suspender las sesiones de la Asamblea General y Consejo Rector, dirigir las deliberaciones así como hacer cumplir sus acuerdos.
- 2.- Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y sus órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, incluyendo Procuradores y Letrados.
- 3.- Ejercer en representación de la Junta de Compensación, cualquier tipo de actividad económica y de administración, tal como pagos, cobros, gestiones bancarias y cualquier otra necesaria. Caso de nombrarse Gerente, se estará a las facultades que se otorguen a éste.
- 4.- Firmar, en representación de la Junta, cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para llevar a efecto sus acuerdos, tales como protocolización del Proyecto de Reparcelación, acuerdos con la Administración actuante, etc., todo ello sin necesidad de autorización expresa para cada caso.
- 5.- Efectuar la distribución de cuotas económicas entre los propietarios para el pago de las cantidades que deba realizar la Junta de Compensación o para tener las correspondientes provisiones de fondos necesarias para su funcionamiento.



- 6.- Ejercitar acciones Judiciales en nombre de la Junta, otorgando poderes, designando Abogados y transigiendo los procedimientos en los términos que considere más adecuados para los intereses de la Junta de Compensación.

El Vicepresidente será designado así mismo por mayoría de cuotas por períodos bianuales de entre miembros de la Asamblea por la Asamblea General. Suplirá al Presidente en caso de ausencia, enfermedad o delegación con sus mismas funciones.

El Secretario, designado también por la Asamblea General por períodos bianuales, se encargará de la supervisión de la gestión de la Junta en cuanto al control, identificación y comunicación con los socios, elaboración de actas, archivo, certificaciones y comunicaciones a organismos o particulares que se relacionen con la Junta. Ejercer las facultades que le delegue el Presidente. Podrá ser uno de los socios o profesional contratado al efecto.

Artículo 13.- Del Gerente.

Si se estimase oportuno será designado 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.

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

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

TÍTULO V

APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS

Artículo 14.- Aportación de terrenos.

La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización viene determinada por el valor de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios.

Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no declara la carga o si la declarada no se ajusta a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en omisión y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

Artículo 15.- Cuotas económicas.

Su importe será proporcional a la participación de cada miembro en la Junta.

Su pago se efectuará en el plazo máximo de diez días desde que medie el requerimiento en este sentido del Presidente, Consejo Rector o Asamblea General. La notificación se dirigirá por correo certificado al domicilio que haya sido establecido por el interesado en la constitución de la Junta de Compensación o en el que designe.

La falta de pago producirá las siguientes consecuencias:

- 1.- Un cargo del interés legal del dinero.



- 2.- La utilización de la vía de apremio que se instará del Ayuntamiento, o de la vía judicial civil. Quedará al arbitrio de la Junta (y en particular del Consejo Rector) la utilización de una u otra. Podrá utilizarse transcurridos 15 días desde el vencimiento del plazo señalado para el pago.
- 3.- La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento con la Junta de Compensación como beneficiaria en el caso de que se reincida en el impago.
- 4.- Terminado el plazo voluntario de pago, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.

TÍTULO VI

RECURSOS, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 16.- Recursos.

Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en el plazo de 8 días hábiles desde que sean notificados o tengan conocimiento de los mismos, resolviendo el recurso la Asamblea General.

Contra los acuerdos de la Asamblea General se podrá interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Salamanca en el plazo de un mes contado desde la notificación de tales acuerdos, o desde la fecha de los acuerdos en el caso de que el recurrente hubiera asistido a la sesión de la misma en que se adoptó dicho acuerdo.

Los recursos no determinan por sí solos la suspensión de los acuerdos, que son ejecutivos.

Artículo 17.- Disolución y liquidación.

La Junta se disolverá, extinguiéndose su personalidad jurídica:

- a) Por mandato judicial o prescripción legal.
- b) Por haber cumplido el objeto para el que se constituyó.
- c) Por acuerdo de la Asamblea General adoptado con una mayoría del 60% de las cuotas de participación.
- d) En el caso de que la unidad de actuación pase a ser de propietario único, subrogándose éste en las obligaciones de la Junta de Compensación.

En los tres últimos casos el Ayuntamiento de Salamanca deberá aprobar la disolución.

En caso de disolución la liquidación se llevará a efecto por el Consejo Rector con arreglo a las instrucciones de la Asamblea o directamente por ésta.

El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico se distribuirá entre los asociados en proporción a sus respectivas cuotas.

Salamanca, mayo de 2010.