

La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Valdemoro, en sesión celebrada el día 28 de mayo de 2009, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que a su tenor literal dice:

Primero.—Aprobar inicialmente los documentos de Bases de Actuación y Estatutos que regirán la futura Junta de Compensación del I-1 “Ampliación Rompecubas”, atendiendo al informe emitido por los servicios jurídicos municipales, que se une a esta propuesta.

Segundo.—Someter a exposición pública, por espacio de veinte días, el citado acuerdo mediante la publicación de este en el tablón de edictos municipales, un diario de gran circulación, publicándose íntegramente la propuesta de Bases de Actuación y Estatutos en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Tercero.—Notificar individualmente a los propietarios afectados, con objeto de que durante dicho plazo puedan examinar la propuesta y formular cuantas alegaciones estimen pertinentes, así como solicitar su incorporación a la Junta.

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR I-1 “AMPLIACIÓN DE ROMPECUBAS” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEMORO (MADRID)

ESTATUTOS

TÍTULO I

Naturaleza, objetivos y marco urbanístico

Artículo 1. Entidad constituida.

1.- Se constituye esta Junta de Compensación como entidad urbanística colaboradora, de acuerdo con el marco legal vigente y con la denominación “Junta de Compensación del Sector I-1 “Ampliación de Rompecubas del P.G.O.U. de Valdemoro (Madrid)”.

2.- Esta entidad tendrá naturaleza administrativa con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines. En consecuencia, tendrán naturaleza jurídico-administrativa las cuestiones derivadas de su actuación como Junta de Compensación.

2.- Se entenderá adquirida la capacidad jurídica de esta Junta de Compensación a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, según los artículos 26 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2. Régimen Normativo.

1.- El contenido urbanístico específico de esta Junta está regulado por el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro, aprobado el día 6 de mayo de 2004 (BOCM nº 118, de 19 de mayo de 2004) por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid; y el Plan Parcial del Sector I-1 “Ampliación de Rompecubas”.

2.- Esta Junta de Compensación se rige por lo establecido en estos Estatutos y en sus Bases de Actuación así como por la Normativa Legal Aplicable.

Artículo 3. Domicilio Social.

A todos los efectos legales y fiscales, se establece el domicilio de esta Junta de Compensación del Sector I-1 del P.G.O.U. de Valdemoro, en la C/ Velázquez nº 94, 5º Izq (28006 Madrid).

Este domicilio podrá ser modificado por acuerdo de su Asamblea general, del que habrá que dar cuenta preceptivamente a la Administración Actuante para su eficacia ante ella.

Artículo 4. Duración.

Una vez se acredite el cumplimiento de su objeto y obligaciones, procederá la disolución de esta entidad urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 5. Ámbito Urbanístico y Sector.

El Ámbito Urbanístico de Actuación de esta Junta de Compensación es el Sector I-1 “Ampliación de Rompecubas” definido en el P.G.O.U. de Valdemoro y clasificado como suelo urbanizable sectorizado y por el Plan Parcial que lo desarrolla.

Artículo 6. Objeto Urbanístico y fines.

1.- Constituye la finalidad de esta Junta de Compensación la gestión urbanística mediante el Sistema de Compensación, del Sector I-1 del Plan General de Ordenación Urbana vigente para el municipio de Valdemoro.

2.- Para la conservación de sus objetivos esta Junta de Compensación tendrá todas las facultades que la Ley establece a tales efectos, una vez que quede debidamente constituida. Con carácter enunciativo pero no limitativo esta Junta podrá y, en su caso, deberá llevar a cabo lo siguiente:

- a) Instar su propia inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- b) Efectuar las gestiones necesarias para la aprobación de los proyectos de Urbanización y reparcelación. No procederá la aprobación del proyecto de reparcelación, sino, en todo caso, su ratificación o modificación, si el mismo fuera presentado, tramitado y aprobado definitivamente por la vía del procedimiento abreviado regulado en el artículo 114 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- c) Ratificación en su caso de las actuaciones efectuadas por los propietarios promotores de la Junta de Compensación, previamente a su constitución, así como reembolso o compensación de las cantidades previamente satisfechas por los mismos.
- d) Instar ante el órgano urbanístico de control la tramitación de los expedientes de expropiación que, en su caso, sean necesarios a favor de la propia Junta de Compensación, bien por no incorporación de terrenos o por incumplimiento de obligaciones por sus miembros.
- e) Actuaciones necesarias en el Registro de la Propiedad, incluida la solicitud de constancia, por anotación marginal, de la afectación de los bienes y derechos incluidos en el ámbito, así como la inscripción del proyecto de reparcelación.
- f) Llevar a cabo las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización, haciéndolo por sí misma o mediante acuerdo con empresa

- urbanizadora, previa cesión de derechos urbanísticos, hasta su recepción por la Administración actuante.
- g) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre la totalidad de fincas comprendidas en la unidad de actuación y resultantes del Proyecto de Reparcelación, a efectos del cumplimiento de sus objetivos y obligaciones urbanísticas, incluidas las cesiones urbanísticas pendientes. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no comportará la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas.
 - h) Ejercer las más amplias facultades para el dominio y administración de los bienes de la propia Junta.
 - i) Acordar operaciones de crédito y financieras, incluida la emisión de títulos en su caso, para la ejecución de las obras de urbanización y obligaciones urbanísticas, incluyendo la garantía hipotecaria de las fincas aportadas o resultantes.
 - j) Cuantas actuaciones sean necesarias para la mejor gestión de la actuación.
 - k) Defensa de los intereses de la Junta y sus componentes ante cualesquiera instancias en que sea necesario.
 - l) Ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan, a los efectos de sus objetivos y finalidades.
- Artículo 7. Administración Actuante.**
- 1.- El órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa es el Ayuntamiento de Valdemoro, como Administración Actuante, sin perjuicio de las competencias que correspondan a la Comunidad de Madrid.
- 2.- Entre las facultades que corresponden a la Administración Actuante, a efectos de esta Junta, cabe reseñar:
- a) Tramitar estos Estatutos y Bases de Actuación con notificación personal a los propietarios de los suelos incluidos en el ámbito.
 - b) Aprobar dichos estatutos y sus bases de Actuación, así como las posibles modificaciones posteriores que acuerde la Junta de Compensación.
 - c) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación y solicitar su inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
 - d) Designar a su representante en la Junta de Compensación.

- e) Aprobar definitivamente los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación y formalizar la certificación del proyecto de reparcelación, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f) Tramitar y aprobar, en caso necesario, expedientes de expropiación forzosa a favor y a solicitud de la Junta sobre los titulares de bienes y derechos afectados.
- g) Utilizar, en su caso, la vía de apremio administrativo para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por sus miembros, cuando así se acuerde, por los órganos de gobierno.
- h) Acordar las recepciones de las obras de urbanización y cesiones de redes de sistemas locales y generales, formalizando las actas correspondientes.
- i) Resolver los recursos que se formulen contra los acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.
- j) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- k) Cuantas otras facultades le estén atribuidas por estos Estatutos o resulten de la normativa vigente.

TITULO II

Relativo a los miembros de la Junta de Compensación

Artículo 8. Composición de la Junta

La Junta quedará integrada, según establece el artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística, por los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la unidad que hayan aceptado el sistema, bien por pertenecer los terrenos físicamente al sector o proceder de sistemas generales adscritos al mismo, por las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en el polígono o unidad de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial y por la empresa urbanizadora.

Artículo 9. Miembros constituyentes.

Son miembros constituyentes como promotores de esta Junta de Compensación las personas físicas y jurídicas que presentan estos Estatutos, como miembros de la Comisión Gestora del Sector I-1 del P.G.O.U. de Valdemoro y propietarios en su conjunto de más del 50% del ámbito de dicha Unidad, así como las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en el mismo, sin necesidad de ninguna otra formalidad y en aplicación del artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 10. Otros miembros propietarios.

1.- Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación.

Para esta incorporación deberán solicitarlo en el plazo referido mediante escrito, acompañado de la necesaria documentación acreditativa de la titularidad de sus terrenos, ante la Administración Actante.

Los propietarios que no suscriban la escritura de constitución de la Junta de Compensación habrán de incorporarse mediante la correspondiente Escritura de Adhesión, dentro del plazo máximo de un mes a contar desde la fecha de constitución.

2.- En caso de que algún propietario no llevara a efecto su incorporación daría lugar a la expropiación forzosa de los bienes y derechos de que fuera titular en el ámbito del Sector I-1 de Valdemoro, a favor de la Junta de Compensación, de acuerdo con la normativa aplicable.

Artículo 11. Aportaciones iniciales de los miembros.

Todos los miembros, tanto constituyentes como posibles adheridos posteriores, deberán ingresar en la Junta la aportaciones que les correspondan por los gastos previos a la constitución, debidamente actualizados, que se hayan devengado y, en su caso, hayan sido atendidos por los promotores; siempre que así se ratifique por los órganos de gobierno de la Junta, y sin que puedan ser proporcionalmente más gravosos para unos titulares que para otros.

En el caso de avales o garantías que pudieran haberse constituido también previamente a cargo de los promotores, éstos deberán ser sustituidos en los mismos por la Junta de Compensación.

Artículo 12. Otras reglas.

1.- Los cotitulares de una finca o derecho incorporados a la Junta de Compensación designarán a una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de aquélla, respondiendo solidariamente todos ellos de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si en el plazo de un mes, a partir del requerimiento formulado por el órgano de gestión, no designaran tal representante, lo nombrará de entre ellos la Administración Actante.

2.- Si alguna finca perteneciere en nuda propiedad a una persona y cualquier derecho de naturaleza real limitativo sobre la misma a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que le corresponda.

3.- Cuando las fincas afectadas pertenezcan a menores de edad o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, la propiedad estará representada en la Junta de Compensación por quienes ostentan la representación legal de aquéllos.

Artículo 13. Incorporación de Empresas Urbanizadoras.

1.- Una vez constituida la Junta de Compensación podrá incorporarse a la misma la empresa urbanizadora a que se refiere el art. 8 de los presentes Estatutos; debiendo solicitar tal incorporación mediante un escrito a la Junta de Compensación en el que se haga constar expresamente su solicitud de incorporación y la aceptación del contenido del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación aprobado definitivamente por el Órgano Urbanístico de Control.

2.- Asimismo, deberá especificar la cantidad que ha de aportar para participar en la gestión urbanística, a efectos de su integración en la Junta de Compensación y señalar la cuota de participación porcentual en ésta.

3.- En el supuesto de incorporación aludido, la empresa urbanizadora designará un vocal del Consejo Rector.

Artículo 14. Cuotas de participación.

1.- Los miembros de la Junta de Compensación participarán en sus obligaciones y derechos, tanto iniciales como resultantes, de forma proporcional a la cuota que a cada uno le corresponda, determinada de acuerdo con estos Estatutos y las Bases de Actuación sin que pueda establecerse otro criterio de diferenciación económica entre ellos.

2.- La cuota de participación de los miembros de la Junta se calculará inicialmente de acuerdo con la superficie de las fincas aportadas.

Artículo 15. Derechos de los miembros.

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Ejercer las facultades dominicales sobre las parcelas de su propiedad o las respectivas cuotas que le hayan sido fijadas por la Asamblea general, con las limitaciones derivadas de la afección de aquéllas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y de los actos de disposición o administración efectuados por la Junta en el ejercicio de sus facultades fiduciarias y, en general, con las limitaciones establecidas en las Leyes, el planeamiento urbanístico y los acuerdos de los órganos rectores de esa Junta.
- b) Asistir a las Juntas por sí o por representante, e intervenir en la adopción de acuerdos, emitiendo su voto proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- c) Ser elector y candidato para los órganos de gobierno.
- d) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición de sus parcelas o cuotas respectivas, en los términos y condiciones de estos Estatutos, quedando subrogado el adquiriente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones comunitarias del vendedor.

- e) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de las parcelas que le sean adjudicadas en el proyecto de reparcelación y percibir compensaciones económicas, en su caso.
- f) La valoración de los respectivos terrenos aportados en el ámbito de actuación se realizará conforme a lo previsto en las Bases de Actuación.
- g) Si existiera alguna carga real, se trasladará a la finca en que sea atribuida al propietario cuya propiedad soporte dicha carga. Si no se declarase fidedignamente alguna carga o gravamen existente por el propietario respectivo éste deberá soportar los posibles perjuicios resultantes, pudiendo deducirse su importe del valor de las firmas que le correspondan en la compensación. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1993, de 4 de julio, sobre Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística en el Registro de la Propiedad.
- h) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- i) Participar en el Patrimonio resultante de la liquidación en proporción a sus respectivas cuotas.
- j) Conocer las actuaciones de los órganos de gobierno de la Junta mediante los informes y cuentas rendidos por éstos ante las Asambleas generales.
- k) Cuantos otros les correspondan por estos Estatutos, sus Bases o la legislación.

Artículo 16. Obligaciones de los miembros.

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

- a) Observar las prescripciones del planeamiento y de la normativa urbanística vigente.
- b) Entregar al órgano de administración de la Junta de Compensación en el momento de su incorporación los documentos acreditativos de su titularidad. Si los terrenos estuvieran gravados, deberá acompañarse relación de los nombres y domicilio de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. Igualmente deberá notificar a la Junta la posible existencia de derechos de arrendamiento, cualquier otro derecho personal o situaciones de precario, indicando el nombre del titular y su domicilio. Asimismo a entregar u otorgar cualquier otro documento necesario para que la Junta pueda desarrollar sus fines, cuando fuera requerido para ello.
- c) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- d) Determinar un domicilio a efectos de notificaciones y notificar a la Junta las variaciones que se produzcan, reputándose bien practicada cualquier comunicación que se dirija al domicilio declarado por el miembro.

- e) Satisfacer y responder puntualmente de las cantidades y garantías prestadas que sean necesarias para atender a los gastos de la Junta de Compensación en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.
 - f) Aquellos propietarios que no satisfagan los pagos que corresponden a la Junta de Compensación en los plazos indicados, podrán ser requeridos por vía de apremio o expropiados, como dispone la ley. Para la regularización de los pagos atrasados deberán abonar, además, los gastos originados y un interés equivalente al legal del dinero, incrementado en tres puntos.
 - g) Poner a disposición de la Junta de Compensación sus terrenos y permitir su ocupación para la ejecución de las obras de urbanización, cumplimiento de las obligaciones urbanísticas o el desarrollo de cualquier trabajo para los fines de la Junta.
 - h) Regularizar, si fuese necesario, la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos que se acuerden para ello.
 - i) Los miembros de la entidad urbanística podrán enajenar sus terrenos o derechos en la misma, pero deberán notificar en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del futuro adquiriente y las condiciones de la transmisión a los efectos de su necesaria constancia; asimismo, en caso de realizar actos de gravamen sobre los mismos bienes. En las escrituras que se otorguen para estas enajenaciones o gravámenes se hará constar la existencia de la Junta de Compensación y que el terreno está al corriente del pago de sus obligaciones con la misma, probándolo mediante la incorporación a la escritura de certificado en este sentido del Secretario con visto bueno del Presidente. En caso contrario, el comprador se hará cargo de todas las obligaciones pendientes.
 - j) Prestar garantías en proporción a su cuota para respaldar la actuación de la Junta en caso de que una entidad financiera así lo requiera.
 - k) Abstenerse de promover procedimientos para retener o recobrar la posesión, así como de paralización de obras, ante las actuaciones de la Junta de Compensación o de las empresas contratadas para realizarlas, siempre que su actuación sea conforme a derecho y en aras a la ejecución del planeamiento.
 - l) El incumplimiento de cualquiera de las anteriores obligaciones o de otras asimilables, será causa de legitimación a favor de la Junta de Compensación para instar de la Administración Actuante la vía de apremio o la expropiación de los terrenos, según las circunstancias existentes en cada caso y teniendo en cuenta lo señalado en estos Estatutos.
- 2.- Cualquier posible transmisión "inter vivos", "mortis causa" o incluso derecho de reversión de la propiedad de los bienes titularidad de los miembros de la Junta implicará automáticamente la subrogación de los adquirientes en todos los derechos y obligaciones del transmitente. Estas operaciones no influirán en las tramitaciones y gestiones de la Junta, salvo imponderable legal.
- En defecto de la notificación señalada en el apartado i) del artículo anterior, los adquirientes deberán acreditar su condición, mediante documento público adecuado,

ante el órgano de administración de la Junta, siguiéndose, en otro caso, las actuaciones con el anterior propietario, en tanto en cuanto no se notifique la transmisión a la Junta de Compensación y a la Administración Actuante.

Artículo 17. Responsabilidad y sanciones a los miembros.

1.- Los posibles incumplimientos de los miembros de esta Junta de Compensación producirán responsabilidades y posibles sanciones que se regularán por estos Estatutos y las previstas en los artículos 181,182 y 183 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como la normativa que en su momento pudiera ser de aplicación.

2.- Caso de aplicarse el procedimiento de expropiación, será el establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística para actuaciones aisladas. En todo caso, el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

TÍTULO III

Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación

Artículo 18. Composición.

Esta Junta de Compensación se dota de los órganos de gobierno y administración siguientes:

- a) Asambleas generales.
- b) Presidente.
- c) Vicepresidente.
- d) Secretario.
- e) Un vocal y otro, en su caso, como representante de la Empresa Urbanizadora incorporada a la Junta de Compensación.

De las Asambleas generales

Artículo 19. Naturaleza.

1.- La Asamblea general es el órgano de gobierno y administración básico, de acuerdo con las facultades que le atribuyen estos Estatutos.

2.- La Asamblea general se compone por todos los miembros de la Junta de Compensación, tanto constituyentes como posibles adheridos, quienes podrán participar en estas juntas o asambleas con la cuota de participación que les corresponda en cada caso.

Artículo 20. Facultades.

Las facultades de la Junta se concretarán en los siguientes aspectos:

- a) Conocimiento y aprobación de la memoria y cuantas anuales, previo informe de los censores de cuentas, así como los documentos que pudieran ser necesarios a estos efectos.
- b) Conocimiento y aprobación del presupuesto anual de la Junta así como de los extraordinarios, si fueran necesarios.
- c) Determinación de las aportaciones económicas correspondientes a los miembros, según sus cuotas de participación y de conformidad con los presupuestos aprobados, estableciendo las formas de pago a estos efectos.
- d) Nombramiento y cese de Presidente, Vicepresidente y Secretario de la Junta.
- e) Ratificación de las actuaciones realizadas por los promotores de la actuación urbanística previamente a la constitución de la Junta de Compensación.
- f) Aprobación de los Proyectos técnicos o de reparación a presentar a la Administración Actuante para el cumplimiento de los objetivos de esta entidad urbanística, excepto cuando la iniciativa haya sido tramitada por la vía del art.114 LSCM, en cuyo caso, sólo procederá la ratificación o modificación de los definitivamente aprobados.
- g) Establecer derramas económicas a cargo de los miembros por gastos imprevistos o necesidades de tesorería.
- h) Acordar toda clase de contratos sobre los bienes pertenecientes a la Junta de Compensación y aprobar el contrato de ejecución de las obras, en caso de que no se incorpore una Empresa Urbanizadora.
- i) Pleno poder adquisitivo en calidad de fiduciaria sobre los bienes de los miembros en caso de negativa de estos propietarios a la ocupación de sus terrenos para la ejecución por la Junta de sus objetivos y obligaciones urbanísticas.
- j) Acordar operaciones financieras, incluso con garantía hipotecaria, así como la enajenación de terrenos o aprovechamientos pertenecientes a sus miembros y en proporción a sus cuotas respectivas, cuando sea necesario, para atender los gastos a realizar por la propia Junta de Compensación.
- k) Aprobar las condiciones para la incorporación de Empresas Urbanizadoras como miembros de la Junta.

- l) Constitución de las garantías que sean precisas en relación a las obligaciones de la Junta de Compensación y resolver sobre las posibles sanciones que imponga la administración.
- m) Resolver sobre posibles discrepancias entre sus miembros, cuando alguno de ellos así lo someta a su consideración.
- n) Aprobar modificaciones de los Estatutos o de los proyectos ya aprobados por la Administración Actuante y remitirlos a la misma para su estudio y aprobación.
- o) Solicitar la disolución de la Junta de Compensación cuando así proceda.
- p) Resolver cuantos otros asuntos le someta el Presidente.

Artículo 21. Asamblea General Ordinaria.

- 1.- Se reunirá dos veces cada año, respetando, al menos, los siguientes plazos y finalidades:
 - a) Dentro del primer semestre deberá aprobar la memoria y cuentas del ejercicio anual anterior.
 - b) Dentro del último trimestre se someterá para su aprobación el presupuesto correspondiente al año siguiente.
- 2.- En el orden del día de estas juntas podrán incluirse, además, cuantos otros puntos sean necesarios; asimismo, podrán incorporarse, por razones de urgencia, otros puntos no previstos cuando así lo acuerden los miembros, durante el desarrollo de las juntas, siempre que representen la totalidad de las cuotas.

Artículo 22. Asamblea General Extraordinaria.

A petición de miembros que representen al menos el 20 por 100 de las cuotas de la Junta o por decisión del Presidente, se convocará Asamblea general Extraordinaria. En su convocatoria se incluirá el Orden del Día sobre los asuntos a tratar.

Artículo 23. Asistencia a las Asambleas.

- 1.- Los miembros de la Junta de Compensación deberán acreditar de forma adecuada (por escrito) a sus respectivos representantes en las asambleas generales, de manera que pueda considerarse válida su asistencia y participación en las mismas.
- 2.- Cada miembro o su representante podrá asistir a las reuniones de la Junta acompañado de otra persona si lo considerase necesario, si se tratara de un profesional, fedatario público o similar, los posibles gastos que ello implicase serán a cargo exclusivamente de dicho miembro.

- 3.- La posible delegación de representación para asistir, en su caso, a las reuniones de la Junta deberá hacerse por persona que tenga la cualidad de miembro de la misma.

Artículo 24. Convocatoria.

- 1.- Por acuerdo del Presidente se convocará Asamblea general con una antelación mínima de cinco días, utilizando para ello correo certificado, burofax o cualquier otro medio (sms, fax o correo electrónico) que permita acreditar la práctica de esas notificaciones.
- 2.- Las convocatorias deberán señalar lugar, fecha y hora de celebración de la Junta, junto al Orden del Día correspondiente.
- 3.- En el caso de Asamblea general Ordinaria deberán ponerse a disposición de los miembros, con la misma antelación de la convocatoria, la memoria, cuentas o presupuestos a considerar en la misma.

Artículo 25. Constitución.

- 1.- Las Asambleas generales quedarán constituidas cuando se acredite la concurrencia de miembros que representen al menos el 60 por 100 de las cuotas totales según se definen en estos estatutos.

Si transcurriera una hora sobre la de convocatoria sin alcanzarse el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida, en segunda convocatoria, si se hallase presente la representación de al menos el 30 por 100 de las cuotas.

- 2.- En el caso de que se encontraran reunidos o debidamente representados la totalidad de los miembros de la Junta podrán acordar por unanimidad y sin necesidad de previa convocatoria, constituirse en Asamblea general a efectos de cualquiera de sus facultades: en este caso deberá aprobarse en primer lugar el orden del día de la misma.

Artículo 26. Acuerdos en Asamblea General.

- 1.- Los acuerdos que se adopten en Asamblea general deberán tener el voto favorable de la mayoría simple del total de cuotas correspondientes a sus miembros.
- A efectos de alcanzarse estas mayorías las cuotas deberán estar presentes o debidamente representadas.
- 2.- Corresponden al Presidente o, en su ausencia, al Vicepresidente, la dirección adecuada del orden del día para su conocimiento, debate o votación. Caso de ausencia de ambos, la Asamblea general designará, antes de iniciarse la sesión, a sus sustitutos para esa ocasión.

3.- Los acuerdos adoptados con arreglo a estos Estatutos serán ejecutivos de forma inmediata, correspondiendo al Presidente la responsabilidad de su gestión y sin perjuicio de los recursos o acciones legales que pudieran ejercitarse en su caso.

Artículo 27. Actas y certificación.

1.- Se levantará acta de cada Asamblea general que refleje los acuerdos adoptados. Este acta podrá ser aprobada en la misma reunión o bien delegarse en el Presidente y Secretario.

2.- Las actas aprobadas deberán figurar en el correspondiente libro de actas que deberá ser diligenciado al menos por el Presidente y el Secretario.

3.- Los acuerdos que se refieran a nombramientos en los órganos de la Junta o modificación de los miembros, deberán ser trasladados al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras a través de la Administración Actuante, así como cualquier otro que así sea obligado.

4.- El Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del Presidente, deberá expedir certificaciones del contenido del libro de actas, siempre que así lo solicite adecuadamente algún miembro de la Junta, la Administración Actuante o los órganos jurisdiccionales correspondientes.

Artículo 28. Nombramiento de Presidente.

1.- El Presidente de la Junta de Compensación es el órgano unipersonal responsable de su gestión permanente para el logro de sus objetivos, de acuerdo con el marco normativo de la Junta y velando por el cumplimiento de los acuerdos que adopte la Asamblea general.

2.- El Presidente inicialmente nombrado en la Junta constituyente podrá ser sustituido por acuerdo de Asamblea general.

Artículo 29. Facultades del Presidente y Vicepresidente de la Junta de Compensación.

1.- Corresponden al Presidente las más amplias facultades para la gestión y representación de la Junta de Compensación con las únicas limitaciones que las de someter a su Asamblea general las cuestiones que la corresponden según estos Estatutos.

2.- Sin carácter limitativo, se definen como facultades del Presidente las siguientes:

- a) Convocar, presidir, dirigir, suspender, en su caso, y levantar las reuniones de las asambleas generales, así como ejecutar sus acuerdos.
- b) Proponer los presupuestos, memoria y cuentas que deban aprobarse en Asamblea general.

- c) Gestionar los recursos económicos propios de la Junta de Compensación.
 - d) Contratar obras y servicios que sean urgentes y siempre que no superen una cuantía equivalente al 10 por 100 del presupuesto del proyecto de urbanización de la actuación.
 - e) Elaborar propuesta para la Asamblea en relación con los acuerdos que ésta deba adoptar.
 - f) Régimen de acuerdos y contratos con el personal que deba estar al servicio de la Junta de Compensación.
 - g) Gestión y Administración ordinarias de cuantas actividades deban desarrollarse.
 - h) Requerir a los miembros para el cumplimiento de sus obligaciones de pago con los plazos y condiciones que entienda razonables.
 - i) Proponer cambio del domicilio social.
 - j) Delegación de sus propias facultades en el Vicepresidente, Secretario u otra persona, tanto a efectos judiciales como extrajudiciales.
 - k) Realizar toda clase de actuaciones económicas y financieras para la gestión de la Junta ante cualquier entidad, de crédito, oficial, administrativa, mercantil o de otra clase.
 - l) Ostentar el más amplio apoderamiento legal a efectos de gestionar y actuar ante los Tribunales de Justicia, la Administración Pública, jurisdicción laboral y cuantas otras representaciones sean necesarias, así como otorgar poderes a favor de procuradores y abogados. Asimismo, acordar la presentación de recursos y demandas de toda clase, ejerciendo las facultades reguladas procesalmente a estos efectos.
 - m) Instar y, si es necesario, exigir a la Administración Actuante la máxima diligencia en la tramitación y resolución de las cuestiones de su competencia.
 - n) Cuantas otras facultades resulten de la legislación, de los acuerdos de la Asamblea general o que sean necesarias a los objetivos propuestos sin perjuicio de las facultades de esta última.
- El Vicepresidente inicialmente nombrado en la Asamblea general constituyente podrá ser sustituido por acuerdo de Asamblea general.
- 3.- Corresponde al Vicepresidente sustituir al Presidente en todas sus funciones en los casos de vacante, ausencia o incapacidad de éste. Si esta situación se prolongase de forma extraordinaria ejercerá esas funciones hasta el nombramiento del nuevo Presidente.
- 4.- Asimismo, sustituirá al Presidente en los cometidos y funciones que éste le delegue o asigne.

5.- En todo caso, deberá colaborar con el Presidente en la gestión habitual que requiera la actividad de la Junta.

Artículo 30. El Secretario.

1.- La Asamblea general nombrará un Secretario, que no tendrá que tener la condición de propietario, para asistir al Presidente en la gestión y ejecución de sus facultades y cometidos. Este cargo deberá renovarse o confirmarse al menos cada dos años.

2.- Sus facultades se derivan del contenido de estos Estatutos y de las encomiendas que decida el Presidente.

3.- Específicamente deberá responsabilizarse del régimen de actas de las juntas que se celebren a las que asistirá con voz pero sin voto, si no tuviera la condición de propietario.

Artículo 31. Requisitos.

La Administración Actuante deberá aprobar definitivamente estos Estatutos y las Bases de Actuación presentados por los promotores propietarios de una superficie superior al 50 por 100 de la actuación. Una vez se publique el acuerdo correspondiente a esta aprobación, deberá constituirse formalmente la Junta de Compensación mediante la celebración de Asamblea general Constituyente, de acuerdo con lo regulado en el artículo siguiente.

Artículo 32. Formalización.

1.- En el plazo de un mes, desde la publicación referida en el artículo anterior, los promotores convocarán a los restantes miembros constituyentes de la Junta, así como a otros adheridos, si existieran, para constituir la Junta de Compensación mediante la celebración de Asamblea general Constituyente y otorgamiento de su escritura pública.

2.- La celebración y acuerdos de la Asamblea general Constituyente se someterá a lo previsto en estos Estatutos. A estos efectos los promotores aportarán una propuesta de acuerdos y designando Presidente provisional de esta Junta.

3.- En esta sesión quedará constituida la Junta de Compensación integrada por los propietarios promotores de la actuación y por las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial, así como por otros posibles propietarios si así lo hubieren manifestado según lo previsto en estos Estatutos y en la legislación aplicable.

4.- El acta de esta Asamblea General Constituyente se reflejará en la escritura pública de constitución y deberá incluir el acuerdo de aprobación definitiva referido en el artículo anterior, lo previsto en el artículo 163.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como la relación de asistentes presentes o representados y los resultados en la adopción de acuerdos.

5.- Los titulares que hayan solicitado su incorporación a la Junta pero no hayan comparecido al otorgamiento de la escritura pública de constitución de la misma, podrán formalizar su adhesión mediante escritura pública, que deberá presentarse a la propia Junta, en el plazo máximo de un mes, desde el acto de constitución de ésta.

6.- Se trasladará a la Administración Actuante una copia autorizada de esta escritura de constitución para que adopte acuerdo aprobatorio de la misma y, posteriormente, la Junta pueda solicitar su inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

Se procederá igualmente con las escrituras de adhesión que, en su caso, pudieran otorgarse con posterioridad a la Junta Constituyente.

Artículo 33. Efectos inmediatos de la constitución.

1.- Una vez constituida la Junta de Compensación, de acuerdo con el artículo anterior, comenzará sus actividades de forma habitual, procediendo el Presidente a las necesarias gestiones administrativas, mercantiles y fiscales que permitan el efectivo inicio de su actividad, como son el traslado de la escritura a la Administración Actuante, la solicitud de número de identificación fiscal o de nota marginal de afección en el Registro de la Propiedad.

2.- Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en el ámbito de la unidad de actuación quedan directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones y objetivos de esta entidad urbanística, de acuerdo con los artículos 168 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y estos Estatutos.

TÍTULO IV

ACTIVIDAD ECONÓMICA

Artículo 34. Obligaciones económicas de la Junta de Compensación.

1.- La Junta es directamente responsable, frente a la Administración Actuante, de la urbanización de la unidad de actuación, de acuerdo con el artículo 182 del Reglamento de Gestión Urbanística. En consecuencia deberá atender las obligaciones económicas correspondientes al cumplimiento de sus objetivos urbanísticos, tal como se concretan en los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

2.- Las previsiones económicas de la Junta deberán reflejarse en los presupuestos aprobados en Asamblea general.

3.- Como gastos que debe afrontar la junta podrán incluirse:

- a) Ejecución de las obras de Urbanización necesarias según los proyectos aprobados por la Administración incluyendo honorarios, impuestos y demás gastos.
- b) Costes de la expropiación de bienes y derechos de propietarios no incorporados a la Junta o de los miembros de ésta que incumplan sus obligaciones.

c) Indemnizaciones por el valor de las edificaciones, plantaciones, instalaciones, obras y similares que deban derruirse por ser incompatibles con la nueva ordenación urbanística, así como por el posible traslado de actividades o extinción de arrendamientos, por el mismo motivo de la reforma urbana del ámbito.

d) Costes profesionales debidos a los procedimientos de planeamiento y gestión urbanística.

e) Gastos de gestión, de administración o corrientes que sean necesarios para la actividad de la Junta de Compensación hasta su liquidación.

f) Mantenimiento de las obras de urbanización que deban entregarse a la Administración Actuante hasta su recepción por ésta.

g) Costes afrontados o comprometidos por los promotores de la actuación previamente a la constitución de la Junta de Compensación.

h) Costes fiscales preceptivos.

i) Cualquier otro que sea necesario para el cumplimiento de sus objetivos o que la Asamblea general decida realizar para su mejor cumplimiento.

Artículo 35. Ingresos de la Junta de Compensación.

1.- La Junta de Compensación ordenará adecuadamente sus previsiones de ingresos a efectos de mejor afrontar sus obligaciones de pago. Sin perjuicio de otras posibles fuentes de ingresos y financiación, se prevén expresamente las siguientes:

a) Aportaciones económicas de sus miembros, tanto con carácter regular como extraordinario.

b) Cobro mediante expropiación a los miembros incumplidores de sus obligaciones con la Junta.

c) Posibles aportaciones de los miembros en derechos de aprovechamiento para el pago de sus deudas con la Junta.

d) Financiación externa de todo tipo, incluso con la garantía hipotecaria.

e) Rendimientos del patrimonio propio de la Junta.

f) Aportaciones de nuevos miembros que se incorporen.

g) Ayudas, subvenciones o similares que pudieran obtenerse en su caso.

Los órganos de gobierno y administración decidirán, en caso necesario, los criterios de prioridad para recurrir a las distintas vías de ingresos existentes.

2.- Con independencia de los ingresos que le corresponda obtener a la propia Junta, sus miembros podrán acordar pactos entre ellos, a efectos de resolver las obligaciones

económicas que les correspondan frente a la misma o por medio de cualquier acuerdo legal, incluso la permuta o cesión de los derechos resultantes de la compensación.

Artículo 36. Aportaciones de los miembros.

1.- La cuantía de las aportaciones económicas que corresponden a los miembros, según sus cuotas, se determinará en los presupuestos aprobados por la Asamblea general, así como las formas de pago aplicables.

2.- La Asamblea general podrá exigir garantías adicionales de pago a los miembros por las aportaciones que les correspondan y que serán preferentemente mediante instrumentos de cobro ejecutivos.

3.- El Presidente podrá instar a los miembros para el pago de las cantidades que correspondan. Si transcurriera el plazo de un mes desde esa notificación sin efectuarse el pago, se entenderá en mora, devengándose un interés equivalente al fijado como interés del dinero en los Presupuestos Generales del Estado vigentes en cada momento, incrementado en tres (puntos) porcentuales.

Artículo 37. Impago de los miembros.

1.- Transcurrido otro mes como prórroga, tras lo regulado en el artículo anterior, el Presidente podrá instar, de acuerdo con el artículo 181.2 y 3 del Reglamento de gestión Urbanística, de la Administración Actuante el cobro vía apremio administrativo o bien la expropiación procedente, en ambos casos se incrementará la deuda con todos los gastos que se originen. A estos efectos se entenderá que tiene eficacia ejecutiva la certificación expedida por los órganos de la Junta de acuerdo con estos Estatutos.

2.- Alternativamente a lo señalado en los puntos anteriores, el Presidente podrá optar por la vía judicial para el cobro de las cantidades pendientes si, por estar debidamente garantizadas, se entendiera más eficaz esta vía.

Artículo 38. Afección registral de las fincas resultantes.

Mediante el Proyecto de Reparcelación se definirá la carga económica que corresponda a cada parcela resultante del Proyecto de Reparcelación para atender los gastos de la Junta y sin perjuicio de las liquidaciones o modificaciones finales que procedan. Estas cargas económicas gravarán, con carácter real, dichas fincas como garantía para su pago completo o las cantidades que pudieran estar pendientes en caso de mora.

La Junta de Compensación interesará del órgano urbanístico de control que inste al Registrador de la Propiedad la práctica de los asientos de afección registral correspondientes.

TÍTULO V

RECURSOS JURÍDICOS Y DISOLUCIÓN

Capítulo 1.

Régimen de Recursos

Artículo 39. Recursos.

1.- Los miembros de la Junta podrán impugnar los acuerdos de la Asamblea general mediante la interposición del Recurso de Alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento, de conformidad al artículo 108.3 g de la Ley 9/2001, y Artículos 29, 184 y 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 40. Otras reglas.

Solamente podrán interponer los recursos antes señalados aquellos miembros que no hubieren votado, por sí o en representación, a favor del acuerdo susceptible de recurso en la sesión en que se hubiera adoptado o ratificado.

Artículo 41. Acciones posesorias y de paralización de obras.

Ningún miembro de la Junta de Compensación podrá promover acciones judiciales de retener o recobrar la posesión, así como de paralización de obras, frente a las actuaciones de la Junta de Compensación disponiendo de los bienes sobre los que actúa como fiduciaria. Estas acciones tampoco podrán oponerse frente a la Administración Actuante o a la Empresa Urbanizadora o contratadas por la Junta siempre que su actuación sea conforme a derecho y en aras a la ejecución del planeamiento.

Artículo 42. Fuero.

A los efectos que procedan los miembros de la Junta de Compensación se someten a los Jueces y Tribunales de la Villa de Madrid con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Capítulo 2.

Disolución de la Junta de Compensación

Artículo 43. Procedimiento para la disolución.

1.- La Junta de compensación deberá disolverse, una vez que se acredite el cumplimiento de los objetivos y obligaciones urbanísticas.

2.- Se adoptará acuerdo de disolución en Asamblea general, que se comunicará adecuadamente a la Administración Actuante.

3.- El acuerdo de disolución podrá disponer la distribución del patrimonio común restante entre los miembros de forma proporcional a sus cuotas y con base en los presupuestos aprobados con la intervención de los censores de cuentas designados, pero con la debida reserva por las posibles obligaciones pendientes.

4.- La Administración Actuante tramitará la disolución dictando el acuerdo aprobatorio de la misma, con lo que se iniciará la liquidación de la Junta de Compensación

5.- También podrá, como procedimiento alternativo a la disolución, transformarse en Entidad Urbanística de Conservación.

Artículo 44. Proceso de liquidación.

1.- El proceso de liquidación o transformación se gestionará por los liquidadores nombrados en el acuerdo de disolución o, en su defecto, por el Presidente de la Junta asistidos, en ambos casos, por el Secretario.

2.- La Junta mantendrá su personalidad jurídica hasta la definitiva extinción, o transformación, pero deberá añadir a su denominación a todos los efectos el término "en liquidación".

3.- Los liquidadores se atenderán a estos Estatutos, a todos los efectos, y convocarán la Asamblea general cuando sea necesario, que podrá, en todo caso, nombrar a otros liquidadores.

Artículo 45. Función de los Liquidadores.

1.- Deberán llevar a cabo todas las actuaciones necesarias para satisfacer las posibles obligaciones y derechos pendientes, a la mayor similitud de la responsabilidad de los liquidadores prevista en la legislación mercantil.

2.- Una vez satisfechos los posibles acreedores o consignado el importe de sus créditos, el activo finalmente resultante podrá repartirse entre los miembros en proporción a sus cuotas pero, asimismo, y en la misma proporción, sufrirán las pérdidas correspondientes en el caso de que el activo común no bastare para satisfacer las obligaciones pendientes.

3.- En el caso de transformación se llevarán a efecto todas las actuaciones precisas para dicha transformación en Entidad de Conservación.

Artículo 46. Extinción de la Junta de Compensación.

Los liquidadores elaborarán el balance de liquidación final con la intervención de los últimos censores de cuentas nombrados. Aprobado este balance por la Asamblea general y otorgada escritura pública de este último acuerdo, se dará por extinguida la

Junta de Compensación y la actuación de sus órganos de gobierno y administración. Finalmente, los liquidadores realizarán cuantas actuaciones sean necesarias para el definitivo cese de la actividad de la Junta, como cancelación de su inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras, baja fiscal, cierre de cuentas bancarias y cuantas otras sean necesarias.

En el caso de transformación en una Entidad de Conservación la extinción de la Junta de Compensación será la consecuencia de la propia transformación, de la cual, igualmente, se dará cuenta al Registro de Entidades colaboradoras y demás organismos e instituciones que sea preciso.

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR I-1 "AMPLIACIÓN DE ROMPECUBAS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEMORO (MADRID)

PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN

Primera. Objeto y marco de actuación.

1.- Estas Bases de Actuación regirán la actividad del Sector I-1 del PGOU de Valdemoro, de forma complementaria a sus Estatutos y a efectos de la ejecución urbanística de acuerdo con los objetivos establecidos en la norma urbanística.

2.- El contenido urbanístico de la actuación se regula por las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 6 de mayo de 2004 (BOCM nº 118 de 19 de mayo).

3.- La actuación de la Junta de Compensación, en aplicación de estas Bases de Actuación, observará lo dispuesto en el marco legal formado por la normativa estatal y autonómica aplicable.

Segunda. Contenido.

Estas Bases tienen el contenido adecuado para poder gestionar la actuación por los promotores de la misma, con arreglo a tal criterio de actuación y a las determinaciones complementarias de la Ficha, además de las determinaciones concretas exigidas por el artículo 167.1 del Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU).

Tercera. Delimitación de sector. (Ámbito de actuación, sector o polígono).

La delimitación del sector I-1 se realiza en la Ficha de Ordenación del ámbito del PGOU.

Cuarto. Aprovechamiento y cargas.

1.- La Junta de Compensación, a través del proyecto de parcelación, llevará a cabo el reparto equitativo de beneficios y cargas que establece el P.G.O.U. de Valdemoro para el Sector I-1 y el Plan Parcial que lo desarrolla, de acuerdo a los principios legales que configuran los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

2.- La edificabilidad total para usos lucrativos a repartir en el ámbito, es la que figura cuantificada en la Ficha del P.G.O.U. Sector I-1 y en el Plan Parcial que lo desarrolla.

3.- A cargo de esta total edificabilidad para usos lucrativos que resulte, deberán realizarse las cargas y cesiones urbanísticas que establece el P.G.O.U. con carácter general o específico como objetivos para el ámbito del Sector I-1 como es completar la urbanización del área, posibilitando la articulación urbana. Asimismo deberá

regularizarse la situación de hecho de algunos suelos, formalizando las cesiones que correspondan según el planeamiento.

Quinta. Derechos de los propietarios y cuotas de participación.

1.- Los propietarios que sean miembros de la Junta de Compensación, según sus Estatutos, ejercerán sus derechos según las cuotas que les resulten, de acuerdo a los criterios siguientes.

2.- Los derechos de estos propietarios de las fincas serán proporcionales a las superficies aportadas valoradas, según lo regulado en estas bases. Las cuotas respectivas resultantes de estos derechos de los propietarios, determinarán su porcentaje de participación individualizada de esos derechos, se definirá el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por cada propietario mediante la adjudicación de las parcelas que les correspondan, o que resulten tras los posibles acuerdos previstos en estas Bases.

3.- Las entidades titulares de bienes de dominio y uso público existentes podrán participar como miembros de la Junta, según sus Estatutos, aunque no les corresponda cuota alguna, sin perjuicio de los derechos de otra clase que le pudieran asistir.

4.- Los gastos de Urbanización y de proyectos se distribuirán a prorrata entre todos los adjudicatarios de fincas resultantes y con arreglo al valor de éstas, siguiendo el artículo 100.5 del Reglamento de Gestión Urbanística o, en su caso, sobre la empresa urbanizadora adjudicataria de fincas resultantes en pago de los costos y gastos de urbanización o proyectos.

Sexta. Criterios para valorar las fincas aportadas.

1.- Con carácter general, las valoraciones del suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en sus artículos 21 y siguientes y de acuerdo con el contenido del artículo 14.2 de los Estatutos de Compensación: ello sin perjuicio de que los propietarios puedan adoptar, en su caso, un criterio distinto, siempre que no sea contrario a la Ley o al planeamiento vigente, ni lesivo para los intereses públicos o de terceros.

2.- Los propietarios y titulares de derechos afectados por la actuación, están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y que afecten a sus fincas. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda, en aplicación del artículo 103 del RGU que igualmente será aplicable en el caso de fincas litigiosas.

3.- Los terrenos que sean de titularidad pública deberán documentarse con alguna de las formas previstas en la Ley a estos efectos. Si, en el ámbito de la unidad existieran bienes de dominio y uso público que no sean dotaciones públicas ya existentes, el

Octava. Valoración de edificaciones, obras, instalaciones y similares.

- 1.- Las posibles edificaciones, obras, instalaciones o similares que debieran demolerse por ser incompatibles con la ordenación resultante, deberán valorarse con independencia del suelo. Para ello se utilizarán los criterios previstos en el artículo 24.2 del RDL 2/2008.
- 2.- El valor resultante por estos conceptos se satisfará con cargo al Proyecto de Reparcelación y en concepto de gastos de urbanización. Alternativamente, la Junta podrá decidir la compensación de estas cantidades mediante la adjudicación de aprovechamiento de las fincas aportadas, valorado de acuerdo con estas Bases.

Novena. Incorporación de Empresa Urbanizadora.

- 1.- La normativa vigente contempla el supuesto de la aleatoria incorporación a las Juntas de compensación de Empresas Urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del sector.
Tal incorporación puede tener lugar en cualquier momento de la actuación. A tal efecto el art. 13 de los Estatutos de la Junta de Compensación contiene las previsiones adecuadas para la incorporación a ésta.
- 2.- Valoración de las aportaciones- En defecto de acuerdo adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta de Compensación, las participaciones de éstos y de la empresa urbanizadora incorporada, en su caso, a la actuación urbanística serán proporcionales al valor de los terrenos y a los costes de urbanización asumidos por la empresa.
- 3.- Modalidades de pago- La empresa urbanizadora resultará adjudicataria en el proyecto de reparcelación de parcelas resultantes en proporción a su cuota de participación en la Junta de Compensación.
También podrá ser adjudicataria de parcelas respecto a una fracción de su cuota de participación y ser compensada en metálico por el resto de los costes de la urbanización si hubiere llegado al acuerdo pertinente con uno o más de los miembros de la Junta de compensación con anterioridad a la adopción del acuerdo de incorporación por la Asamblea General.

Décima. Contratación de las obras de Urbanización.

En el caso de que no se incorporase ninguna Empresa Urbanizadora, la contratación de la ejecución de las obras de urbanización se llevará a efecto en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ya por adjudicación directa, ya por concurso, ya por concurso-subasta, reservándose de conformidad con los Estatutos de la Junta de Compensación a la Asamblea general la decisión a adoptar en cada momento, en atención a lo que resulte más conveniente para el desarrollo de la sector. Las adjudicaciones se harán, en todo caso, con base en criterios de economía para la Junta, ponderando el coste económico, el plazo de ejecución, las garantías y la capacidad técnica.

aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la administración titular de aquéllos.

- 4.- En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá esta sobre aquéllos, en los términos del artículo 103.3 del mismo RGU.
- 5.- La valoración de las fincas aportadas, se referirá al momento de iniciación del procedimiento de compensación, de acuerdo con el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y el artículo 161.1 del RGU.
- 6.- La valoración de las fincas aportadas, a efectos de establecer las cuotas de participación en los derechos y obligaciones de la Junta, se realizará en el Proyecto de reparcelación, de acuerdo con los criterios siguientes:
 - a) Definición precisa de las superficies reales de las fincas o parcelas existentes dentro de la Sector I-1.
 - b) Distribución del aprovechamiento total de la unidad con referencia a la superficie de cada parcela, según lo previsto en la Base Cuarta anterior.

Séptima. Criterios de valoración de derechos reales o personales y concesiones.

- 1.- La extinción o transformación de derechos y cargas constituidos sobre las fincas aportadas, se regularán según lo previsto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, Reglamento de Gestión Urbanística, Ley sobre Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y demás normas aplicables. Correrán a cargo de los propietarios de la finca correspondiente, el coste o indemnización que procedan por estos conceptos sobre la misma y, en caso de transmisión de fincas, se estará a lo dispuesto en el artículo 19 del RDL 2/2008. Asimismo se aplicará lo previsto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística en el Registro de la Propiedad.
- 2.- La valoración de las concesiones administrativas y los derechos reales sobre inmuebles, así como de los personales que deban extinguirse para la ejecución de esta actuación, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y, subsidiariamente, según las normas de derecho administrativo civil o fiscal que resulten de aplicación.
- 3.- Las indemnizaciones que procedan por el traslado o cierre de las actividades industriales, comerciales o de otro tipo, caso de existir, por incompatibilidad con el planeamiento urbanístico se valorarán con los mismos criterios normativos que sean de aplicación.
- 4.- Para los supuestos en que las cantidades resultantes fueran sufragadas a cargo de los gastos de urbanización podrán, en su caso, ser objeto de compensación con aquéllas de las que resulte deudor el mismo propietario por esos gastos de urbanización o de otro tipo respecto a la Junta.

Undécima. Criterios de Valoración de las parcelas resultantes.

1.- Se aplicarán, en primer lugar, los criterios que expresamente manifiesten los interesados en los términos del artículo 87 del R.G.U., sin perjuicio de lo previsto en el artículo 25 del RDL 2/2008.

2.- La adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta se hará en el Proyecto de Reparcelación, con criterios objetivos y generales para toda la actuación, según establece el R.G.U. en su artículo 88, de acuerdo con el contenido de estas Bases.

Se valorarán económicamente las distintas parcelas resultantes sólo en caso necesario para compensar posibles diferencias de adjudicación que no sean resolubles por otro procedimiento.

Duodécima. Adjudicación de parcelas resultantes.

1.- La adjudicación de parcelas resultantes en el Proyecto de Reparcelación se realizará considerando los criterios básicos regulados en estas Bases, como son:

- a) Las cuotas de participación de los miembros, en función de la valoración de las fincas aportadas.
- b) Otras posibles modificaciones para atender costes de obras de urbanización que así se acuerden entre los miembros.

2.- Se aplicará como criterio básico, el de que las fincas adjudicadas estén situadas en las zonas más próximas al de las fincas aportadas por cada propietario. Esta regla se aplicará siempre que sea razonablemente factible.

3.- En los casos de aportación de fincas titularidad de proindivisos, se podrán adjudicar parcelas resultantes a los respectivos copropietarios, siempre que se cumplan los restantes criterios de esta Base.

4.- En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable, según la norma zonal o que no tengan unas características apropiadas para su edificación en términos normales.

5.- Cuando los derechos resultantes de algún propietario o posibles diferencias sobrantes sean de muy escasa cuantía (15% de la parcela mínima edificable) y no posibiliten su materialización en una parcela independiente, se evitarán situaciones no queridas de proindivisión, siendo compensados en metálico con arreglo a las magnitudes numéricas contenidas en el planeamiento.

Decimotercera. Adjudicación al Municipio y la Comunidad de Madrid.

1.- El proyecto de Reparcelación identificará las cesiones obligatorias y gratuitas que resulten perceptivas a favor del municipio y la Comunidad de Madrid. Estas

adjudicaciones se harán en pleno dominio, libre de cargas y gravámenes para su afectación a los usos previstos, de acuerdo con el planeamiento.

2.- Estas cesiones al Ayuntamiento y Comunidad deberán realizarse con su urbanización completa, de acuerdo con el proyecto de urbanización correspondiente, que se ejecutará a cargo de la Junta de Compensación.

3.- Estos criterios serán independientes de las posibles obligaciones que afecten al propio Ayuntamiento o a la Comunidad de Madrid, en caso de que sean miembros de la Junta, como propietarios con cuota por aportar parcelas propias con derechos de aprovechamiento, en cuyo caso deberán afrontar sus obligaciones en igualdad de condiciones con los restantes propietarios.

Decimocuarta. Ejecución de las obras de urbanización y responsabilidad.

1.- La Junta de Compensación será responsable directamente ante la Administración Actante, para llevar a cabo las obras de urbanización necesarias en la sector y restantes obligaciones derivadas para ello. El alcance de estas obras se determinará en un proyecto de urbanización adecuado para completar la urbanización actual del área y los restantes objetivos determinados en la Ficha.

Decimoquinta. Financiación de las obras de urbanización.

1.- La Junta podrá reservarse en el Proyecto de Reparcelación terrenos para atender los gastos de urbanización total o parcialmente y de acuerdo con la valoración de fincas prevista en estas Bases.

Decimosesta. Actuación municipal y recepción de las obras.

1.- El Ayuntamiento podrá velar por la adecuada ejecución de las obras que corresponden a la Junta, de acuerdo con las competencias que le atribuye la normativa urbanística como el artículo 175 del RGU.

2.- La cesión de las obras de urbanización, instalaciones o dotaciones cuya ejecución estuviere prevista a favor del Ayuntamiento, se efectuará de acuerdo con las reglas de los artículos 135 de la LSCM y 180 del RGU. En consecuencia la Administración Actante hará la recepción de esas obras en el menor plazo posible, desde que las haya recibido la propia Junta de Compensación y así se lo notifique ésta.

Decimoséptima. Aportaciones de los miembros e incumplimientos.

1.- Los órganos de gobierno de la Junta establecerán el régimen para la realización de las aportaciones que correspondan a sus miembros con base en las previsiones del presupuesto, tal como se refleja en los Estatutos. Estas aportaciones podrán ser en metálico o en aprovechamiento, de acuerdo con la valoración recogida en estas Bases.

2.- Los miembros tendrán preferencia para optar voluntariamente por la realización de esas aportaciones en metálico según la cuantía que les corresponda. De no ejercer esta opción, podrá establecerse el pago en especie antes señalado.

3.- En los supuestos de impago o incumplimientos por cualquiera de los miembros, los órganos de gobierno de la Junta podrán, según prevén los Estatutos, instar de acuerdo con el artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística, bien la expropiación bien la vía de apremio administrativo o iniciar el ejercicio de las acciones civiles que procedan. Si el Ayuntamiento, como Administración Actuante, no procediera en estos casos con la diligencia necesaria, la Junta podrá reclamar los posibles perjuicios que pudieran ocasionarse por tal motivo.

Decimoctava. Conservación de las obras de urbanización.

En tanto en cuanto la Administración Actuante no realice la recepción de las obras, su mantenimiento la conservación podrá corresponder a la Junta de Compensación en el caso de que no sea responsabilidad del contratista.

Decimonovena. Edificación simultánea a urbanización.

1.- Podrán edificarse las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, de forma simultánea y vinculada a la terminación de la urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 9/2001.

2.- En estos supuestos, los beneficiarios de la licencia de edificación deberán ponerlo en conocimiento de la Junta de Compensación con carácter previo a la solicitud de esa licencia, a efectos de que puedan acordarse las garantías que, en su caso, pudieran ser necesarias para garantizarse adecuadamente, tanto la ejecución de las obras de urbanización que correspondan a la Junta, como la posible incidencia de la edificación en las mismas.

Vigésima. Proyecto de Reparcelación.

1.- La presentación del Proyecto de Reparcelación, por la vía del procedimiento abreviado del art. 114 de la LSCM, determina que la resolución municipal que apruebe definitivamente la iniciativa, incluya la aprobación del proyecto de reparcelación. Es decir, que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación puede producirse con anterioridad a la constitución de la Junta de Compensación.

En este caso, las fincas resultantes que deban ser adjudicadas a los propietarios que no participen en la formulación de la iniciativa, serán adjudicadas en fiducia, al Ayuntamiento del municipio –como Administración Actuante- para que en el momento posterior oportuno haga entrega de ellas al propietario de la(s) finca(s) de las que provengan tales parcelas resultantes, si se incorporase al sistema. En caso de su no incorporación, las parcelas resultantes serán entregadas a la Junta de Compensación, una vez concluida la expropiación y como beneficiaria de la misma.

2.- El Proyecto de Reparcelación se inscribirá en el Registro de la Propiedad con el procedimiento y efectos previstos legalmente, en el artículo 51 del RDL 2/2008 y restantes de aplicación.

Vigésimo primera. Afección e inscripciones en el Registro de la Propiedad.

1.- Podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad la afección de las fincas aportadas a las obligaciones de la Junta de Compensación, mediante la representación de la solicitud correspondiente por la misma Junta. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 51 del RDL 2/2008, en todo caso, las reglas sobre caducidad y cancelación de afecciones se producirán conforme establece el artículo 20 del RD 1093/97, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento de la Ley Hipotecaria.

2.- En todo caso, son actos inscribibles los regulados en el artículo 51 antes citado y siguientes, así como el Proyecto de Reparcelación y las parcelas resultantes de acuerdo con los mismos preceptos legales de aplicación y el Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3.- Las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación quedarán gravadas con carácter real al pago de las cantidades que correspondan a cada una de ellas, según la cuenta de liquidación provisional, de acuerdo con el artículo 100 del RGU y sin perjuicio de la liquidación definitiva.

Vigésimo segunda. Resultado económico y liquidación.

1.- La posible distribución de beneficios o pérdidas que resultaren finalmente, se realizará en el ámbito de ese proceso de liquidación, de acuerdo a las reglas a tal efecto previstas en dichos Estatutos.

2.- La liquidación de la Junta de Compensación se realizará de acuerdo con las previsiones de sus Estatutos y considerando todos los derechos y obligaciones que pudieran estar pendientes en su caso.

Valdemoro, a 4 de junio de 2009.—El alcalde, José Miguel Moreno Torres.

(02/8.380/09)