

vo sin más trámite conforme al artículo 169 del Real Decreto Legislativo 2/2004.

En Torrejón de Ardoz, a 30 de octubre de 2009.—El alcalde-presidente (firmado).

(03/36.595/09)

TORREJÓN DE ARDOZ

URBANISMO

Don Pedro Rollán Ojeda, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid).

Hace saber: Que por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 19 de octubre de 2009, se aprobaron con carácter inicial los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector SUP-R5, "Conexión Alcalá", del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

Cuanto personas se consideren interesadas podrán examinar el expediente a que se refiere dicho acuerdo por plazo de veinte días, contados a partir del día siguiente al de su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en el Departamento de Urbanismo, así como formular por escrito, que habrá de presentarse en el Registro General del Ayuntamiento, cuantas alegaciones estimen pertinentes a su derecho, y solicitar, en su caso, su incorporación a la Junta en vía de constitución.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SUP-R5

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Denominación, naturaleza y régimen legal.*—Con la denominación de Junta de Compensación del SUP-R5, "Conexión Alcalá", del municipio de Torrejón de Ardoz (Madrid), en adelante Junta, se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora que tiene la consideración de ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines. La Junta se rige por los presentes estatutos, con observancia de las prescripciones contenidas en las bases de actuación de la misma, sin perjuicio de lo que se determina en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01), y la normativa estatal pertinente.

Art. 2. *Domicilio social.*—La Junta tendrá su domicilio social en el municipio de Madrid, glorieta de Cuatro Caminos, números 6 y 7, planta quinta. Dicho domicilio podrá ser trasladado por acuerdo de la Asamblea General, traslado que deberá notificarse al Órgano Urbanístico de Control y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 3. *Ámbito territorial.*—El ámbito territorial de actuación de la Junta lo constituye la Unidad de Ejecución definida por el Sector SUP-R5, denominado "Conexión Alcalá", del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, cuya delimitación ha sido variada como consecuencia de la aprobación del documento denominado "Corrección del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz para su adaptación a la línea límite entre los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares", y que resulta de la documentación gráfica integrada en el presente Proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.

El mencionado ámbito tiene una superficie de 248.339,64 metros cuadrados.

Art. 4. *Objeto y fines.*—Constituye el objeto de la Junta de Compensación la ejecución del planeamiento, asumiendo la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización y la equidistribución de derechos en el ámbito de la Unidad de Ejecución y, en su caso, la edificación de los terrenos que integran su ámbito territorial. Los fines específicos de la Junta para la consecución del mencionado objeto son los siguientes:

- a) Redacción y presentación a trámite del Proyecto de Urbanización.

- b) Contratación y ejecución de las obras de urbanización.
- c) Redacción, aprobación y presentación a trámite del Proyecto de Reparcelación.
- d) Inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.
- e) Solicitar la expropiación forzosa de los propietarios no adheridos en tiempo y forma, así como de los miembros que no cumplan sus obligaciones, siendo beneficiaria la Junta.
- f) Solicitar el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas.
- g) Asumir la gestión, representación y defensa de los intereses de la Junta.
- h) Convenir y formalizar operaciones de crédito para la financiación de la Junta.
- i) Actuar como fiduciaria sobre bienes y derechos de los miembros de la Junta, sin más limitaciones que las contenidas en estos Estatutos.
- j) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualquier otro acto de dominio o administración de los bienes que integran el patrimonio de la Junta.
- k) Ceder en pleno dominio y libre de cargas a las Administraciones actuantes los terrenos destinados por el planeamiento a redes supramunicipales, generales y locales.
- l) Adjudicar, una vez efectuadas las obras de urbanización, las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a su cuota de participación en la misma, incluida, en su caso, la Administración actuante.
- m) En general, ejercitar cuantos derechos y actividades le correspondan según la normativa urbanística vigente y el presente Proyecto de estatutos y bases.

Art. 5. *Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa.*—La Junta actúa bajo la tutela y control del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en calidad de Administración actuante, sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad de Madrid.

Un representante del citado ente municipal formará parte de la Asamblea y del Consejo Rector, con voz pero sin voto.

En el ejercicio de la función de tutela y control corresponden al Ayuntamiento las siguientes facultades:

- a) Estimar o desestimar la iniciativa conforme a la LSCM/01.
- b) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación, designando el representante municipal en la misma.
- c) Aprobar la constitución de la Junta y solicitar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- d) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyectos de Urbanización.
- e) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación, así como expedir certificación u otorgar escritura pública para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f) Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones, y adoptar, en su caso, las medidas pertinentes conforme a la normativa urbanística vigente.
- g) Formalizar la recepción de las obras de urbanización.
- h) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa en beneficio de la Junta en los casos que se determinan en los presentes Estatutos.
- i) Tramitar y resolver los procedimientos por vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por cualquiera de sus miembros.
- j) Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos y decisiones de los órganos de gobierno de la Junta.
- k) Proteger la legalidad urbanística y ejercer las facultades de inspección y control.
- l) Extender acta administrativa de la recepción de la urbanización y de la cesión de los terrenos rotacionales.
- m) Aprobar la disolución de la Junta.
- n) Cuantas facultades le estén atribuidas por los estatutos o las bases de actuación o resulten de la normativa legal vigente.

Art. 6. *Duración.*—La Junta tendrá la duración necesaria para la total realización de su objeto y fines.

TÍTULO II

De los miembros de la Junta de Compensación

Capítulo 1

Composición de la Junta de Compensación

Art. 7. *Miembros de la Junta.*—La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos en la Unidad de Ejecución que presenten en el Ayuntamiento la iniciativa a que se refiere el artículo 106 de la LSCM/01 o se incorporen voluntariamente a ella, así como por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en la Unidad de Ejecución, ya tengan carácter demanial o patrimonial y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que sean admitidas por acuerdo de la Asamblea General. Del órgano máximo de Gobierno de la Junta formará parte, en todo caso, un representante del municipio.

La incorporación de los propietarios de la Junta de Compensación no implica la transmisión a la misma de la titularidad de los terrenos comprendidos en la actuación, quedando estos directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

En el supuesto de existencia sobre una finca de derechos reales limitativos de dominio o arrendamientos, la cualidad de miembro de la Junta corresponde a su propietario, sin perjuicio del derecho del titular del derecho real o personal a percibir el rendimiento económico correspondiente.

Art. 8. *Titularidades especiales.*—Los cotitulares de una finca o un derecho habrán de designar, mediante documento autorizado notarialmente y en el plazo máximo de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva de los estatutos por la Administración actuante, a una sola persona entre ellos para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si en el mencionado plazo no llevasen a efecto dicha designación, la hará la Junta con la aprobación de la Administración actuante.

Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos. En el caso de que se les adjudicaran cantidades, estas tendrán el destino señalado en la legislación civil. La adjudicación de parcelas resultantes a los mismos se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

Capítulo 2

Requisitos para la incorporación a la Junta de Compensación

Art. 9. *Propietarios.*—Los miembros de la Junta podrán ser fundadores o adheridos, teniendo todos ellos los mismos derechos y obligaciones una vez constituida aquella.

Serán miembros fundadores los propietarios que hubieren presentado en el Ayuntamiento la iniciativa para la aplicación del sistema de compensación.

Los propietarios privados que no hubieran participado la iniciativa podrán solicitar su incorporación a la Junta como miembros adheridos, si no lo hubiesen hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva del Proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta.

Para su incorporación habrán de instarlo del Ayuntamiento mediante escrito en el que se haga constar su decisión de incorporarse a la Junta, debiendo acompañar la documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos y, en su caso, de la representación ostentada. En todo caso el propietario deberá hacer constar expresamente la adhesión al presente Proyecto de estatutos y bases de actuación.

La incorporación de los miembros adheridos no podrá ser más gravosa que la de los fundadores y no surtirá efecto si en el plazo de un mes, a contar desde el requerimiento hecho por el Consejo Rector a los mismos, no procedieren a abonar a la Junta las cantidades que les correspondan conforme a sus cuotas de participación.

Transcurrido dicho plazo sin haber solicitado la incorporación, serán expropiados a favor de la Junta los bienes afectados de todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.

Las Administraciones Públicas titulares de bienes en el ámbito de la Unidad de Ejecución quedarán integradas sin necesidad de formalidad alguna en la Junta.

Art. 10. *Acto de constitución de la Junta de Compensación.*—Dentro del plazo establecido en el requerimiento que practique el Ayuntamiento a los miembros fundadores y adheridos y, en todo caso, dentro de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de esta.

A tal efecto, la Comisión Gestora designará notario autorizante y fecha para el otorgamiento de la escritura pública aludida, notificándolo a los restantes miembros adheridos y al Ayuntamiento con una antelación de ocho días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

Los miembros fundadores o adheridos que no concurran a la formalización de dicha escritura podrán otorgar actas notariales de adhesión a esta dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a dicha formalización, y si no lo hicieren perderán la cualidad de miembro de la Junta, quedando sujetos a expropiación forzosa a favor de la misma los terrenos propiedad de estos.

La escritura de constitución de la Junta deberá contener las siguientes circunstancias:

- Relación de los miembros fundadores y adheridos.
- Relación de fincas de las que sean titulares dichos miembros.
- Personas que hayan de constituir el Consejo Rector.
- Acuerdo de constitución.

A la escritura pública de constitución se incorporarán copias de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta definitivamente aprobadas por el Ayuntamiento.

Art. 11. *Empresas urbanizadoras.*—Podrá incorporarse a la Junta, una vez constituida esta, la empresa urbanizadora que solicite participar en la ejecución del planeamiento urbanístico; para ello se requerirá un acuerdo favorable de la Asamblea General, adoptado con un quórum que represente, al menos, el 50 por 100 de las cuotas de participación presentes o representadas.

Los propietarios que no estén de acuerdo con la incorporación y que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan no se verán afectados por la misma en sus cuotas de participación.

Art. 12. *Transmisión de bienes y derechos.*—La incorporación de los propietarios a la Junta no implica la transmisión a la misma de la propiedad de fincas aportadas, no obstante, dicha entidad actuará como fiduciaria con pleno poder de disposición sobre las mismas.

Los miembros de la Junta podrán enajenar sus terrenos y la correlativa cuota de participación en la Junta, con las siguientes condiciones y efectos:

- El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y obligaciones pendientes vinculados a la participación transmitida, lo que se expresará en el título de transmisión, quedando obligado a notificar fehacientemente a la Junta en el plazo de quince días la transmisión efectuada.
- La condición de miembro de la Junta es inseparable de la de propietario de los terrenos.

Capítulo 3

Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta

Art. 13. *Criterios de participación de los miembros.*—La participación de los miembros de la Junta en los derechos y obligaciones vendrá definida por la cuota de participación o porcentaje que represente la superficie de los terrenos de su propiedad aportados sobre la totalidad de la unidad de ejecución.

La superficie computable, a los efectos de determinación de la mencionada cuota de participación, será la medición que determine en su momento la Asamblea General conforme a la base tercera, debiendo, no obstante, acreditarse las titularidades mediante certificación registral y, en su defecto, testimonio notarial del título de adquisición. Cuando la superficie acreditada en título no coincida con la de la realidad física, prevalecerá esta sobre aquella.

Art. 14. *Derechos.*—Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- Concurrir a las sesiones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos.
- Participar como elector o candidato en la elección de los miembros del Consejo Rector.

- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición de las fincas de su propiedad, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del causante a partir del momento de la transmisión.
- d) Adquirir la titularidad de la o las parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación en proporción a sus cuotas de participación.
- e) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos rectores de la Junta, en la forma y con los requisitos establecidos en el artículo 38 de estos Estatutos.
- f) Ser informado en todo momento de la situación de la Junta.
- g) Presentar proposiciones y sugerencias.
- h) Todos cuantos otros se deriven de los presentes Estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

Art. 15. *Obligaciones.*—Los miembros de la Junta vendrán obligados a:

- a) Comunicar a la Junta, en el momento de su incorporación y cuando se produzcan cambios, el domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada y surtiendo plenos efectos las notificaciones dirigidas al antiguo domicilio si no se ha practicado la citada comunicación en el plazo de un mes desde que haya tenido lugar el cambio.
- b) Satisfacer, en el plazo y forma que acuerde la Asamblea General, o por delegación de esta en el Consejo Rector, las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta.
- c) A cumplir las prescripciones establecidas por el planeamiento vigente, el presente Proyecto de estatutos y bases de actuación, así como los acuerdos adoptados por la Asamblea General o por el Consejo Rector.
- d) A notificar a la Junta en el plazo de quince días las transmisiones por cualquier título de sus propiedades, con indicación de los terrenos transmitidos y la identidad del adquirente.
- e) A regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que establezca el Consejo Rector.
- f) A poner a disposición de la Junta las fincas de su propiedad, permitiendo su ocupación para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales o instalaciones complementarias.
- g) A pagar el importe de las multas que, abonadas, en su caso, por la Junta, deban repercutirse al infractor responsable por haber intervenido en su comisión o percibido el beneficio de aquella.

TÍTULO III

Órganos de gobierno y administración, formas de designarlos y facultades

Art. 16. *Enumeración.*—Los órganos de gobierno y administración de la Junta se clasifican en:

- a) Órganos colegiados: Asamblea General y Consejo Rector.
- b) Órganos unipersonales: presidente y secretario.

Capítulo 1

De la Asamblea General

Art. 17. *Composición.*—La Asamblea General, constituida con arreglo a los presentes Estatutos, es el órgano deliberante supremo de la Junta y estará integrada por todos sus miembros y el representante del Ayuntamiento, en su calidad de órgano de tutela, que como tal solo tendrá voz pero no voto, sin perjuicio del que le pueda corresponder como titular aportante de terrenos y/o derechos. La Asamblea General estará compuesta por presidente y secretario, que lo serán también del Consejo Rector.

Art. 18. *Facultades.*—La Asamblea General tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto para el cumplimiento del objeto y fines de la misma. A título enunciativo podrá llevar a cabo:

- a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector y el cambio de domicilio social.
- b) El examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la memoria anual de gestión y del estado de cuentas del ejercicio anterior.
- c) La modificación del presente Proyecto de estatutos y bases de actuación, sin perjuicio de su posterior aprobación por el

Ayuntamiento y el señalamiento y rectificación de cuotas de participación.

- d) La aprobación de los presupuestos ordinarios/extraordinarios a propuesta del Consejo Rector.
- e) La ratificación de los acuerdos del Consejo Rector relativos a la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y autorización de su formulación.
- f) La formalización de créditos para la realización de las obras de urbanización.
- g) La adopción del acuerdo de la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras.
- h) La aprobación del Proyecto de Reparcelación y su posterior elevación al Ayuntamiento y, en su caso, la presentación de las propuestas de expropiación forzosa.
- i) La adopción del acuerdo de ampliación de las actividades de la Junta a la edificación de solares resultantes.
- j) La aprobación de los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensaciones en metálico en las diferencias de adjudicación, conforme a lo que se determina en las bases.
- k) La delegación expresa en el Consejo Rector de todas sus facultades, excepto las relativas a la aprobación del presupuesto y cuentas de los ejercicios económicos y los actos cuyos acuerdos de realización requieran quórum especial u otras establecidas por la normativa urbanística que sea de aplicación.
- l) La adopción del acuerdo de disolución de la Junta.
- m) La imposición de derramas extraordinarias debidas a gastos no previstos y que tengan la condición de extraordinarios.
- n) La ratificación del acuerdo de adjudicación de la ejecución de las obras de urbanización a propuesta del Consejo Rector.
- o) La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo Rector o no estén atribuidos expresamente a otros órganos de la Junta.

Art. 19. *Clases de Asambleas.*—Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

La Asamblea General ordinaria se reunirá dos veces al año, una en el primer semestre para, entre otros asuntos, censurar la gestión de la Junta y aprobar la gestión y las cuentas del ejercicio económico anterior, y otra dentro del cuarto trimestre, para aprobar los presupuestos del ejercicio siguiente, fijando las cuotas correspondientes y las cantidades a satisfacer por los socios.

Toda reunión de la Asamblea General distinta de la señalada en el número anterior tendrá la consideración de Asamblea General extraordinaria, que podrá reunirse cuando el Consejo Rector lo estime conveniente o cuando lo soliciten, al menos, el 30 por 100 de las cuotas de participación definidas en el artículo 13 de estos Estatutos. La solicitud de dicha reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al presidente de la Junta, detallando el objeto y los asuntos a tratar en la misma.

Art. 20. *Convocatoria.*—Las sesiones de la Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, serán convocadas por el presidente de la Junta, mediante carta remitida por correo certificado con acuse de recibo al domicilio que cada miembro tenga registrado en la Secretaría de dicha entidad o mediante citación entregada personalmente, con ocho días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.

La convocatoria de la Asamblea General señalará lugar, fecha y hora de la reunión, así como los asuntos incluidos en el orden del día que han de someterse a conocimiento y resolución de la misma.

Art. 21. *Constitución.*—La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella, por sí o representados, un número de miembros de la Junta que representen, al menos, el 50 por 100 del total de las cuotas de participación definidas conforme al artículo 13 de estos Estatutos. Transcurridos treinta minutos sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el porcentaje de cuotas de participación presentes.

Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará esta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria, pudiendo adoptarse cualesquiera decisiones relacionadas con el objeto de la Junta.

Art. 22. *Régimen de sesiones y adopción de acuerdos.*—El presidente de la Junta presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates, considerará los asuntos suficientemente tratados, hará las propuestas de acuerdos pasando seguidamente a votar las mismas y, en su caso, declarará el resultado de las votaciones. Actuará como secretario el que lo sea de la Junta.

Antes de entrar en el tratamiento de los asuntos que componen el orden del día se formará la lista de asistentes, determinándose la cuota de participación que ostenta la Asamblea.

Los acuerdos se adoptarán según los casos de la siguiente forma:

- a) Todos los acuerdos, excepto el que se expresa en el párrafo siguiente, se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas.
Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, previa declaración de urgencia, podrá someterse a su conocimiento y resolución asuntos no incluidos en el orden del día de la Asamblea General ordinaria, mediante acuerdo adoptado por los miembros, presentes o representados, que ostenten, al menos, el 20 por 100 de las cuotas de participación presentes o representadas.
- b) Los acuerdos de aprobación del Proyecto de Reparcelación, de modificación de los estatutos, designación y sustitución de miembros del Consejo Rector, señalamiento y rectificación de cuotas, fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, aprobación de distribución de solares, adjudicación de las obras de urbanización, incorporación de empresas urbanizadoras, contratación de las obras de edificación de solares de la Junta, actos de enajenación y gravamen de terrenos de su propiedad y la disolución de la misma, requerirán, por lo menos, el 50 por 100 de las cuotas de participación presentes o representadas.

En el caso de no obtenerse dichas mayorías, el presidente de la Junta, en el plazo de diez días hábiles, convocará Asamblea General extraordinaria, cuyo único punto del orden del día será adoptar el acuerdo no conseguido, bastando la mayoría simple de las cuotas de participación presentes o representadas para su aprobación.

Los acuerdos de la Asamblea, adoptados conforme a estos Estatutos, serán inmediatamente ejecutivos, obligando a todos los miembros de la Junta sin perjuicio de los recursos pertinentes. La interposición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado, salvo en los casos en que una disposición de carácter general disponga lo contrario.

Art. 23. *Actas y certificaciones.*—De cada sesión de la Asamblea General se levantará acta por el secretario, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas. El presidente dará el visto bueno en el plazo de un mes a partir de la fecha de la celebración de la sesión.

A requerimiento de los miembros de la Junta o de los Órganos Urbanísticos, el secretario deberá expedir certificaciones del contenido de las actas, con el visto bueno del presidente.

Capítulo 2

Del Consejo Rector

Art. 24. *Carácter y composición del Consejo Rector y designación de consejeros.*—El Consejo Rector es el órgano permanente de gobierno, administración, gestión y representación de la Junta. El Consejo Rector estará compuesto por un número impar de consejeros, mínimo de tres y máximo de cinco, más un representante de la Administración actuante. Los miembros del Consejo Rector habrán de ostentar la cualidad de miembros de la Junta, pudiendo el secretario ser una persona ajena a la misma.

La designación de los miembros del Consejo Rector corresponde a la Asamblea General, que habrá de recaer en personas físicas, miembros de la Junta.

La designación del representante de la Administración actuante en el Consejo Rector se llevará a efecto por la primera en el acto de aprobación definitiva del presente Proyecto de estatutos y bases de actuación.

El Consejo Rector determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados.

Art. 25. *Duración del cargo de consejero.*—El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea General. En caso de fallecimiento, renuncia voluntaria, incapacidad para ejercer el cargo o cese de algún consejero, la Asamblea General podrá designar al sustituto que ejercerá el cargo hasta la fecha en que proceda la renovación de los mismos por dicho órgano de la Junta.

Art. 26. *Facultades.*—Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que según estos Estatutos le están reservados a esta última.

Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) La elección de entre sus miembros designados por la Asamblea General del presidente y secretario del mismo.
- b) La ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.
- c) La administración, gestión económica de la Junta, dando cuenta del resultado de cada ejercicio económico a través de la memoria de gestión y cuentas que han de ser sometidas a la Asamblea General.
- d) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos y su aplicación en la medida que corresponda, así como las aportaciones económicas que han de realizar los miembros de la Junta o las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones, incorporaciones o como consecuencia de las adjudicaciones practicadas en el Proyecto de Reparcelación, fijando la forma y plazos en que dichas aportaciones han de satisfacerse, procediendo contra los miembros morosos para efectuar el pago de las cantidades que les hayan correspondido, instando los procedimientos pertinentes, incluso el de apremio, ante la Administración actuante, quien podrá delegar dicha facultad en la Junta conforme a la LSCM/01.
- e) La de autorizar la celebración de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- f) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica, a la entidad o persona obligada al pago.
- g) Abrir, mantener y cerrar cuentas corrientes, de ahorro y de crédito en instituciones financieras, ingresando y retirando fondos de ellas a su conveniencia.
- h) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas particulares, etcétera.
- i) Realizar toda clase de actos de dominio y administración, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución y cancelación de derechos reales, etcétera relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta.
- j) Nombrar, sancionar y separar al personal al servicio de la Junta y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- k) Acordar la convocatoria de las sesiones de la Asamblea General y proponer a la misma la adopción de acuerdos en materias de su competencia, entre ellas la de traslado de domicilio.
- l) Resolver las dudas que pueda suscitar la interpretación de estos Estatutos.
- m) Instar y seguir por todos sus trámites los expedientes de expropiación de todas clases, sean cual sean las fincas y sus titulares; convenir valores, entablar reclamaciones y recursos, nombrar perito a efectos de valoraciones, ocupar las fincas expropiadas, pagar o depositar en la Caja General de Depósitos el valor convenido.
- n) Representar a la Junta de Compensación ante los órganos de las Administraciones estatal, autonómica, municipal y judicial; notarios, registradores de la propiedad, empresas, compañías de servicios, particulares, ejercitando toda clase de derechos, entablando acciones y reclamaciones en todos sus trámites, practicando requerimientos de toda clase e interponiendo recursos judiciales y/o administrativos hasta su resolución y cumplimiento, así como, nombrar a los letrados y procuradores que representen a la Junta.
- o) Librar, aceptar, endosar, descontar, avalar, cobrar, negociar y protestar letras de cambio y documentos de giro.

- p) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
- q) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen a favor de la Junta y de sus miembros.
- r) Contratar servicios, proyectos, estudios y de toda clase de obras dentro de los límites y cuantías señalados para cada ejercicio por la Asamblea General.
- s) Las que delegue la Asamblea General.
- t) Cualquiera otra facultad de gobierno y administración no reservada expresamente a la Asamblea General.

Art. 27. *Régimen de sesiones y adopción de acuerdos.*—El Consejo Rector se reunirá cuantas veces lo exijan los intereses comunes de la Junta, a iniciativa del presidente o a petición de dos de sus miembros. Los acuerdos del Consejo serán adoptados por mayoría simple de votos de los consejeros presentes, cada uno de los cuales tiene derecho a un voto. Dichos acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que pudieran interponerse contra los mismos. De los acuerdos del Consejo Rector se dará cuenta a la Asamblea General en la primera sesión que se celebre.

Art. 28. *Actas y certificaciones.*—De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, que será aprobada en la siguiente sesión. Las actas serán firmadas por el presidente y el secretario. En el plazo de diez días desde la fecha de la celebración de la sesión del Consejo Rector, se remitirá copia del acta a todos los consejeros. A requerimiento de los miembros de la Junta o de los órganos urbanísticos, deberá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido de las actas.

Capítulo 3

Del presidente

Art. 29. *Nombramiento.*—El presidente será elegido por los miembros del Consejo Rector de entre ellos.

Art. 30. *Facultades:*

- a) Convocar, presidir, suspender, levantar, dirigir las deliberaciones, ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Ostentar por delegación del Consejo Rector la representación judicial y extrajudicial de la Junta y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- c) Autorizar, con su visto bueno, las actas de las sesiones de la Asamblea General y Consejo Rector, las certificaciones y cuantos documentos se expidan.
- d) Ejercer en la forma que determine el Consejo Rector cuantas gestiones sean necesarias para el desarrollo normal de la Junta.
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.
- f) Designar persona que le sustituya, en sus propias facultades, en los casos de ausencia o enfermedad del presidente, de cuya designación dará cuenta al Consejo Rector.

Capítulo 4

Del secretario

Art. 31. *Nombramiento.*—El secretario será designado por el Consejo Rector de entre sus miembros, no obstante, podrá contratar los servicios de una persona física o jurídica para desempeñar el cargo durante el tiempo y en las condiciones que determine, en cuyo caso, la asistencia a las sesiones de la Asamblea General y el Consejo Rector será con voz pero sin voto. En caso de vacante, ausencia o enfermedad el cargo del secretario será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por este.

Art. 32. *Facultades:*

- a) Asistir preceptivamente y levantar actas de todas las sesiones de la Asamblea General y Consejo Rector.
- b) Expedir certificaciones, con el visto bueno del presidente, del contenido de las actas y de la documentación existente en los archivos de la Junta a requerimiento de sus miembros.
- c) Desempeñar las funciones jurídico-administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General, el Consejo Rector o el presidente.

- d) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta y llevar un libro-registro en el que se relacionarán los miembros de la Junta, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación, fincas de que son titulares y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- e) Custodiar todos los documentos de la Junta.
- f) Cuantas facultades le sean delegadas por el Consejo Rector.

TÍTULO IV

Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones

Art. 33. *Medios económicos:*

- a) Las aportaciones de sus miembros.
- b) Las subvenciones, créditos, donaciones, etcétera que se obtengan.
- c) Los productos de la renta o enajenación de sus bienes.
- d) Cualesquiera otros recursos que se puedan obtener legalmente.

Art. 34. *Aportaciones de los miembros.*—Las aportaciones de los miembros de la Junta serán de dos clases:

- a) Ordinarias: son las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, tales como la formalización y constitución de la misma, los proyectos y encargos, el asesoramiento y la administración u otros gastos recogidos en los presupuestos ordinarios anuales aprobados por la Asamblea General.
- b) Extraordinarias: son las destinadas al pago de los costes de las obras de urbanización y de las expropiaciones que se recogerán en los presupuestos extraordinarios aprobados por la Asamblea General.

En desarrollo de los presupuestos ordinarios y extraordinarios aprobados por la Asamblea General, el Consejo Rector establecerá la forma, plazos y condiciones de pago en que los miembros de la Junta deberán satisfacer el importe de las aportaciones.

La distribución del importe de las aportaciones se realizará por el Consejo Rector, en proporción a las respectivas cuotas de participación de los miembros, conforme a lo que determina el artículo 13 de estos Estatutos.

Art. 35. *Pago de las aportaciones.*—El ingreso del importe de las aportaciones se realizará por los miembros de la Junta dentro del plazo del mes siguiente a la fecha de la notificación del acuerdo del Consejo Rector. Transcurrido el plazo de un mes para el pago en período voluntario de las aportaciones solicitadas, el miembro moroso incurrirá automáticamente en un recargo, que consistirá en aplicar a la cantidad no satisfecha el tipo legal de interés del dinero señalado en la Ley de los Presupuestos Generales del Estado vigente en la anualidad, más 4 puntos en concepto de sanción.

Si en el plazo de otro mes, una vez finalizado el período voluntario de pago, el mencionado moroso no efectuase el ingreso de los importes de las aportaciones adeudadas más el recargo correspondiente, el Consejo Rector procederá a instar a la Administración actuante, en los términos de la legislación vigente, el pago por vía de apremio, salvo que esta facultad hubiera sido delegada por la Administración actuante en la Junta, en cuyo caso será esta la que recaude por la vía de apremio las cantidades adeudadas.

Asimismo, la Junta podrá solicitar la expropiación de los terrenos en su beneficio de los miembros morosos reincidentes, los cuales se entiende son aquellos a los que se les ha aplicado con anterioridad la vía de apremio al menos una vez.

TÍTULO V

Régimen jurídico

Art. 36. *Vigencia de los Estatutos.*—El cumplimiento de las determinaciones del presente Proyecto de estatutos y bases de actuación será obligatorio para la Administración actuante y para los miembros de la Junta de Compensación, una vez aprobado definitivamente e inscrita la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Toda modificación que conforme al artículo 18 acuerde la Asamblea General, requerirá la aprobación de la Administración actuante y su inscripción en el mencionado Registro para que pueda surtir efectos.

La interpretación del presente Proyecto de estatutos y bases de actuación corresponde a los Órganos de Gobierno de la Junta.

Art. 37. Ejecutoriedad.—Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen para su efectividad, autorización posterior de la Administración actuante o de otros órganos urbanísticos, sin perjuicio de los recursos procedentes.

La suspensión de los acuerdos podrá adoptarse por el presidente de la Junta, el órgano urbanístico actuante o el órgano jurisdiccional, en el caso que se utilice esta vía. Para la suspensión a petición de parte interesada se exigirá afianzamiento cautelar para responder de posibles daños.

Art. 38. Recursos.—Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser recurridos por los miembros de la Junta ante la Asamblea General, en el plazo de un mes siguiente a su notificación. La Asamblea General deberá resolver en el plazo de tres meses siguientes a la fecha de formulación del recurso. En el supuesto de no adoptarse acuerdo en dicho plazo, incluso si fuese por no reunirse la Asamblea General, se entenderá desestimado el recurso, quedando expedita la vía ante el Ayuntamiento.

Contra los acuerdos expresos de la Asamblea General podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento dentro del plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo al interesado.

No podrán ser recurridos los acuerdos de la Asamblea General por los miembros de la Junta que, por sí o por representación, hubieren votado a favor en la sesión en que fueron adoptados.

El Ayuntamiento concederá trámite de audiencia a la Junta y a solicitud de esta o del recurrente podrá recibir el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y condiciones señalados en los presentes Estatutos.

Art. 39. Acciones para la tutela sumaria de la posesión.—Los miembros de la Junta no podrán promover acciones de naturaleza sumaria de la posesión frente decisiones de la misma, adoptados en virtud de su facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos ni cuando la Junta o la empresa urbanizadora ocupen bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización que lo desarrolla.

TÍTULO VI

Disolución y liquidación de la Junta

Art. 40. Disolución.—La solicitud de disolución de la Junta se efectuará por acuerdo de la Asamblea General, una vez cumplido el objeto para el que fue constituida, en cuya sesión se designará una comisión liquidadora que tendrá que tener un número impar de miembros o un liquidador y que llevarán a efecto las operaciones de liquidación.

El procedimiento de disolución de la Junta se iniciará, a instancia de dicha entidad urbanística, mediante acuerdo de la Administración actuante, el cual se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y, al menos, en uno de los periódicos de mayor difusión de la Comunidad de Madrid.

Durante el plazo de treinta días desde la publicación de dicho acuerdo, podrán formularse alegaciones, transcurrido el cual la mencionada Administración actuante, por resolución, aprobará o denegará la disolución definitiva de la Junta, dando a ello el mismo trámite de publicidad.

Art. 41. Liquidación.—Aprobada validamente por la Administración actuante la disolución de la Junta se abrirá el período de liquidación; durante el tiempo que dure este período deberá añadirse a la denominación de la misma la frase “en liquidación”, conservando su personalidad jurídica.

El remanente del patrimonio común de la Junta, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a sus cuotas de participación.

El período de liquidación finalizará con la aprobación del balance final, a partir de la cual se tomarán las medidas legales oportunas para la extinción de la Junta.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Primera.—Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por los propietarios, promotores de la Junta, y que resulten procedentes conforme a la Ley del Suelo, serán de cuenta de los miembros que la componen y, por tanto, previa justificación en la primera sesión ordinaria de la Asamblea General, se imputará la parte proporcional que proceda al resto de propietarios no promotores. En caso de impago de dichas cantidades se estará a lo dispuesto en el artículo 35.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Una vez inscrita la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, se entregará a cada uno de los miembros un ejemplar de estos Estatutos, debidamente diligenciados por el presidente y secretario.

Segunda.—En la primera sesión ordinaria de la Asamblea General se someterá a conocimiento y ratificación por la misma de las actuaciones anteriores llevadas a cabo por los propietarios promotores.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SUP-R5

PRELIMINAR

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM/01), se formulan las presentes Bases de Actuación para la Junta de Compensación del SUP-R5, “Conexión Alcalá”, de Torrejón de Ardoz (Madrid), por propietarios que representan, al menos, el 50 por 100 de la superficie de suelo total de la mencionada Unidad de Ejecución.

Base primera. *Ámbito territorial*

El ámbito territorial de actuación de la Junta lo constituye la Unidad de Ejecución definida por el Sector SUP-R5 denominado “Conexión Alcalá”, del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, cuya delimitación ha sido variada como consecuencia de la aprobación del documento denominado “Corrección del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz para su adaptación a la línea límite entre los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares”, y que resulta de la documentación gráfica integrada en el presente Proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.

El mencionado ámbito tiene una superficie de 248.339,64 metros cuadrados.

Base segunda. *Régimen legal*

Estas Bases de Actuación deberán recoger los criterios con arreglo a los cuales deberá formularse el Proyecto de Reparcelación. Toda modificación de estas Bases de Actuación que acuerde la Asamblea General, requerirá la aprobación de la Administración actuante y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, como se determina en el artículo 18 de los Estatutos.

Base tercera. *Criterios de valoración de fincas aportadas*

La valoración de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución se ajustará a los criterios enunciados en el artículo 87 LSCM/01, y en lo no previsto por el citado precepto será de aplicación el contenido del título III del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

Los criterios voluntariamente establecidos, en su caso, por mayoría de cuotas de participación presentes o representadas de los miembros de la Junta de Compensación, no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial al principio de equidistribución equitativa de los beneficios y las cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público; en todo caso, todos los terrenos de titularidad privada o de titularidad pública susceptibles de generar aprovechamiento lucrativo del ámbito se valorarán por igual en función únicamente de su superficie con independencia de su emplazamiento.

La valoración se realizará en defecto de lo señalado en el párrafo anterior, aplicando lo dispuesto por el número 1 del artículo 23 LSCM/01, que establece la proporcionalidad del derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución a la superficie de terreno aportado por los mismos.

La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será el de iniciación del expediente de reparcelación.

Los propietarios deberán acreditar las titularidades respectivas mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, testimonio notarial del título. También deberán declarar, bajo su responsabilidad, las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

Para determinar la cabida o superficie de las fincas, una vez localizadas y replanteadas las fincas aportadas, la superficie reconocida como real será la que resulte de la medición de Autocad de las mismas, que será la reconocida a todos los efectos por la Asamblea General.

En caso de discordancia entre la superficie de las fincas según el título y la realidad física resultante de la medición, prevalecerá esta última sobre la primera.

Las cuotas de participación que se utilizan para la tramitación del presente Proyecto de Estatutos y Bases tienen carácter instrumental y, por tanto, provisional. Una vez constituida la Junta, su Asamblea General fijará las cuotas de participación que correspondan a las fincas aportadas inicialmente, que serán aplicadas provisionalmente hasta su fijación definitiva en el Proyecto de Reparcelación.

Base cuarta. *Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales*

La extinción o transformación de derechos y cargas se registrará por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

Las indemnizaciones por extinción de los derechos y cargas sobre una finca corren a cargo del propietario que la aportó, con excepción de la extinción de servidumbres prediales y derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución, las cuales se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

El criterio anterior podrá ser variado si existe unanimidad de todos los propietarios afectados por la actuación.

Cuando tales derechos no deban extinguirse por ser compatibles con la ejecución del planeamiento, subsistirán en las mismas condiciones, trasladándose a las nuevas fincas resultantes que se adjudiquen en el Proyecto de Reparcelación al propietario de la finca gravada. Los propietarios de derechos reales compartirán con el propietario el valor de la cuota de participación atribuida a este y los titulares de los derechos personales mantendrán la misma situación jurídica.

Los arrendamientos u otros derechos personales o reales que se establecieran con posterioridad a la aprobación del planeamiento que se ejecuta no serán indemnizables.

Base quinta. *Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deben demolerse*

Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas no se considerarán como valores aportados a los efectos de determinación de la cuota de participación. Aquellos que por ser incompatibles con las determinaciones del planeamiento deban demolerse, serán valorados con independencia del suelo y su importe se indemnizará a los propietarios con cargo al Proyecto de Reparcelación en concepto de gastos de urbanización. La valoración se efectuará de acuerdo con 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 del Suelo, y la legislación de expropiación forzosa.

Base sexta. *Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras*

El artículo 11 de los Estatutos de la Junta contempla la posibilidad de incorporación a esta de empresas urbanizadoras que hayan de participar, juntamente con los propietarios, en la gestión urbanística, aportando total o parcialmente recursos económicos, en cuyo supuesto la cuota de participación correspondiente de dichas empresas se fijará en función del importe de su aportación económica y de su

proporcionalidad con el valor de repercusión del suelo, según precios convenidos.

Base séptima. *Contratación de las obras de urbanización*

Las obras de urbanización se contratarán por la Asamblea General y requerirán, al menos, el 50 por 100 de las cuotas de participación presentes o representadas, con la empresa que se considere más conveniente para los intereses de la Junta.

Base octava. *Criterios de valoración de las fincas resultantes*

Las fincas resultantes se valorarán en el Proyecto de Reparcelación en función del aprovechamiento urbanístico asignado a cada una de ellas, conforme a las determinaciones del Plan General. Dicha valoración se efectuará en base al índice de edificabilidad del uso correspondiente, expresado en metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de suelo bruto. Para la homogeneización de las edificabilidades de los distintos usos y su transformación en unidades de aprovechamiento, al objeto de su distribución entre los miembros de la Junta, se utilizarán coeficientes de homogeneización aplicables a los distintos usos que dicha Junta aprobará teniendo en cuenta los valores de mercado y los criterios que considere procedentes para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas.

La valoración se hará por unidades de aprovechamiento que se tasarán en dinero, a efectos de determinar las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación y de homogeneización con el importe de las aportaciones de las Empresas Urbanizadoras en caso de incorporación.

Base novena. *Reglas para la adjudicación de las fincas resultantes*

Las adjudicaciones de las fincas resultantes a los miembros de la Junta se efectuará en proporción al valor de los bienes y/o derechos aportados.

Los criterios de reparcelación serán los establecidos en el artículo 87 LSCM/01.

Siempre que lo permitan las exigencias del planeamiento, de la parcelación y la ejecución de las presentes Bases de Actuación, se procurará que las fincas adjudicadas a los propietarios estén lo más próximo posible a las fincas aportadas por los mismos.

Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos de los propietarios no permita que les adjudiquen parcelas independientes o cuando no queden agotados con la adjudicación de parcelas completas, se procederá a realizar adjudicaciones en proindiviso, sujeta a las normas de la comunidad de bienes de los artículos 392 y siguientes del Código Civil. No podrán adjudicarse como fincas independientes, superficies inferiores a la de la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

En tal sentido, si la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcanza ni supera la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.

Si la cuantía de los derechos de algún propietario no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por indemnización en metálico.

La adjudicación se producirá, en todo caso, en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de la finca en la que existen construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

Las diferencias de adjudicación se valorarán al precio medio de las fincas adjudicadas y dichos valores serán objeto de compensación económica entre los partícipes, las cuales serán fijadas en el Proyecto de Reparcelación e incluidas en la cuenta de liquidación provisional.

Base décima. *Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta*

El incumplimiento, por parte de los miembros de la Junta, de los deberes y obligaciones que determine la legislación urbanística vigente y el reiterado de las obligaciones que se contienen en el artículo 15 de estos Estatutos, dará lugar a la expropiación de los bienes y derechos de los referidos miembros, la cual efectuará la Administración actuante en favor de la Junta, que tendrá la condición de beneficiaria de la misma conforme al artículo 108.3.c) LSCM/01.

Cuando dicho incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de cantidades adeudadas a la Junta, será de aplicación la expropiación en los términos en que se determina en el artículo 35 de

los Estatutos. El pago, por el socio moroso, 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 de expropiación.

Se considerará también como supuesto que dará lugar a expropiación el de incumplimiento del artículo 39 de los Estatutos.

Base undécima. *Forma y plazos para realizar las aportaciones*

El pago de las aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, es de obligado cumplimiento y se hará normalmente en metálico.

La forma, condiciones y fecha a partir de la cual, los miembros de la Junta deberán satisfacer el ingreso de las aportaciones serán establecidas por el Consejo Rector, en desarrollo de los presupuestos, tanto ordinarios como extraordinarios, aprobados por la Asamblea General, cuyo ingreso deberá efectuarse conforme a lo que se determine en el artículo 35 de los Estatutos.

Base duodécima. *Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas*

La distribución de los beneficios o pérdidas resultantes de la actuación de la Junta se efectuará, en proporción a las respectivas cuotas de participación de cada uno de los miembros de la Junta.

Llegado el momento de la disolución de la Junta y antes de su aprobación por la Administración actuante, deberán cancelarse, si existieran, las obligaciones pendientes de cumplimiento, salvo que aquella garantice a satisfacción de esta, la posterior atención de tales obligaciones. Si en dicho momento existiere un remanente de patrimonio común, este se repartirá entre los miembros de la Junta en proporción a sus cuotas de participación.

Base decimotercera. *Momento en que pudiera edificarse sobre los solares*

Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la letra a) del número 1 del artículo 20 LSCM/01.

Sin embargo, de conformidad al número 3 del artículo 20 citado, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado.

El propietario podrá solicitar la licencia de edificación antes de que la parcela adquiera la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, sea previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contara con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se contenga el compromiso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida y recibida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- Prestación de fianza, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

Los propietarios de parcelas resultantes que soliciten licencia municipal de edificación antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, deberán observar los requisitos establecidos en los artículos 40, 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En tal supuesto, y con carácter previo a la solicitud de la licencia municipal, el interesado deberá dar cuenta al Consejo Rector de la Junta de compensación a fin de que, por el citado órgano, se fijen las condiciones y garantías precisas para la simultaneidad de las obras de edificación y urbanización, así como del cumplimiento de las obligaciones económicas del miembro de la Junta de Compensación dentro de esta.

Una vez obtenida la pertinente licencia municipal, y con anterioridad al inicio de las obras de edificación, deberán constituirse a favor de la Junta de compensación las garantías a que se refiere el epígrafe anterior.

Base decimocuarta. *Forma de exacción de las cuotas de conservación*

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización será realizado por la Junta desde su terminación hasta la cesión de las obras de urbanización a la Administración actuante, a partir de cuya cesión dicho mantenimiento y conservación será llevado a efecto por dicho Organismo. En consecuencia, la exacción de las cuotas para conservación de la urbanización tendrá el mismo carácter que las aportaciones ordinarias y extraordinarias.

Base decimoquinta. *Actualización de las cuotas de participación*

Con posterioridad a la fecha de constitución de la Junta e incluso a la de aprobación del Proyecto de Reparcelación, por causas diversas legales o estatutariamente prevenidas, las cuotas de participación podrán ser revisadas para su debida actualización. Las nuevas cuotas revisadas, en su caso, entrarán en vigor desde la misma fecha de su aprobación por la Asamblea General.

Torrejón de Ardoz, a 27 de octubre de 2009.—El alcalde presidente (firmado).

(02/12.426/09)

TORREJÓN DE ARDOZ

OTROS ANUNCIOS

Don Pedro Rollán Ojeda, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

Hace saber: Que por “Iberdrola Distribución Eléctrica, Sociedad Anónima Unipersonal”, cédula de identificación fiscal número A-95075578, y en su nombre y representación don Rafael Sainz González, se ha solicitado, para poder atender el suministro de energía eléctrica a la parcela de la calle Legazpi, de Torrejón de Ardoz, y a otros clientes de este municipio, la constitución a favor de esta entidad mercantil de una servidumbre de tenencia y mantenimiento de uso de paso y de derecho de acceso en un espacio de terreno para ubicar en él un centro de transformación, tal y como se describe a continuación:

Parcela de terreno de Ayuntamiento en el término municipal de Torrejón de Ardoz, denominada “CT Jardín Incas”, en la calle Legazpi, con una superficie interior de 7,80 metros cuadrados y una superficie exterior de aproximadamente 18,51 metros cuadrados, y 1,50 metros de acera perimetral, con acceso directo e independiente desde la vía pública para cualquier trabajo que tenga que realizarse en el centro de transformación. También se dispondrá de la posibilidad de entradas y salidas para las futuras líneas de media y baja tensión que sean necesarias.

Lo que se hace público para general conocimiento por el plazo de veinte días, durante cuyo plazo quedará de manifiesto en la Secretaría General el expediente para que pueda ser examinado por quien ostente la condición de interesado, deducir alegaciones y proponer los medios de prueba que a su derecho convenga.

Torrejón de Ardoz, a 22 de octubre de 2009.—El alcalde-presidente, Pedro Rollán Ojeda.

(02/12.451/09)

TORRES DE LA ALAMEDA

LICENCIAS

Por “Solintel M & P, Sociedad Limitada”, se solicita licencias de instalación y de funcionamiento con las siguientes características:).

Actividad: laboratorio de materiales con almacén de probetas y depósito de maquinaria.

Emplazamiento: calle Venecia, número 36.

Lo que se somete a información pública, para quienes pudieran resultar afectados, durante el plazo de veinte días, computados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio, tal y como establece el artículo 45 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

En Torres de la Alameda, a 16 de septiembre de 2009.—La alcaldesa, Clara Torre Ruiz.

(02/10.934/09)