

En Moraleja de Enmedio, a 7 de diciembre de 2009.—La concejala-delegada de Hacienda, María Eugenia Barba Peromingo.

(03/42.224/09)

MÓSTOLES

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Habiendo sido aprobada la relación de puestos de trabajo de 2010 del Organismo Autónomo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Móstoles, por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Móstoles de fecha 10 de noviembre de 2009, y ratificado en el Pleno de fecha 10 de diciembre de 2009, se comunica que dicha RPT va a estar expuesta en el tablón de anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo durante quince días hábiles, a contar desde el siguiente de la publicación de este anuncio para que los interesados puedan examinarla y presentar las reclamaciones a las que hubiese lugar antes de su publicación definitiva.

Móstoles, a 18 de diciembre de 2009.—El presidente, Alberto Rodríguez de Rivera Morón.

(03/43.061/09)

NAVAS DEL REY

RÉGIMEN ECONÓMICO

Advertidos errores en el anuncio de este Ayuntamiento, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 303, de 22 de diciembre, relativo a la ordenanza reguladora del impuesto de bienes inmuebles, se procede a la rectificación del mismo.

— El artículo 3, queda redactado con el siguiente texto:

“Se fijan los siguientes tipos impositivos:

- a) Bienes inmuebles de naturaleza urbana: 0,56 por 100.
- b) Bienes inmuebles de naturaleza rústica: 0,90 por 100.
- c) Bienes inmuebles de características especiales: 1,10 por 100”.

— El artículo 4, queda redactado de la siguiente forma: “La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible los tipos del artículo anterior”.

— El artículo 5, queda redactado: “El calendario de pagos será establecido por el órgano gestor del impuesto.

Se establecen dos períodos para el pago, en cada uno, el 50 por 100 de la cuota del impuesto”.

Navas del Rey, a 28 de diciembre de 2009.—El alcalde, Jaime Peral Pedrero.

(03/43.462/09)

PARACUELLOS DE JARAMA

URBANISMO

Habiéndose aprobado inicialmente, mediante Decreto de Alcaldía de fecha 28 de octubre de 2009, el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la AD-08 del Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama, y de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable, se somete a información pública dicho acuerdo de aprobación inicial de los citados Estatutos y Bases de Actuación por un período de veinte días, a contar desde la publicación del presente anuncio, con el fin de que los interesados puedan formular las alegaciones que a sus derechos convengan.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA AD-8, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARACUELLOS DEL JARAMA

TÍTULO I

I. Nombre, domicilio, objeto y fines

Artículo 1. *Denominación.*—Con la denominación de Junta de Compensación de la AD-8 del Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos del Jarama, se constituye una entidad urbanística colaboradora, con la consideración de ente corporativo de derecho pú-

blico, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

Dicha Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y Bases de Actuación que los complementan y en lo no dispuesto por ellos por 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, y en la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, y demás normas legales o reglamentarias que resultaran de aplicación.

Art. 2. *Domicilio.*—El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Paracuellos del Jarama (Madrid), carretera Ajalvir-Vicálvaro, kilómetro 7,700, pudiendo designar otro domicilio para notificaciones.

Este domicilio podrá ser trasladado por acuerdo del Pleno a otro lugar, dando cuenta a los órganos urbanísticos competentes.

Art. 3. *Objeto.*—El objeto de la Junta de Compensación consiste en la gestión y ejecución de la urbanización del AD-8 del Plan General de Urbanismo de Paracuellos del Jarama.

Art. 4. *Fines.*—1. Además de los establecidos por la normativa urbanística, serán fines primordiales de la Junta de Compensación que se enuncian a título indicativo, que no limitativo, los siguientes:

- 1.º Integrar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios y llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, de modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística, redactando y tramitando el Proyecto de Compensación hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 2.º Ceder a la Administración actuante los terrenos que preceptivamente le corresponda.
- 3.º Redactar Proyectos de Urbanización y ejecutar las obras en ellos previstas, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa o mediante concurso o concurso subasta, de conformidad a lo que acuerde el Pleno, o mediante la incorporación de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, ejerciendo, en todo caso, el control de su ejecución.
- 4.º Aprobar los presupuestos para la ejecución de las obras.
- 5.º Gestionar el cobro a los miembros de la Junta, de las cuotas y derramas que procedan para satisfacer los costos de urbanización y las indemnizaciones y demás gastos que se aprueban de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos.
- 6.º Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos de aprovechamiento privado o los específicamente asignados a la Junta de Compensación para tal finalidad.
- 7.º Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.
- 8.º Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, provincia o municipio, así como ante los jueces y tribunales en todos sus grados y jurisdicciones y frente a los particulares.
- 9.º Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.
10. Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación.
11. Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los junteros correspondan en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.
12. Interesar de los organismos urbanísticos competentes la aprobación de los Proyectos de Compensación, Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.

13. Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
14. Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de la Provincia, para el supuesto que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
15. Interesar del órgano urbanístico actuante la expropiación a favor de la Junta de Compensación de los suelos de los propietarios incluidos o adscritos al ámbito de actuación que no se haya incorporado o adherido a la Junta o los de aquellos que, habiéndose incorporado, deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones.
16. Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.
17. Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Compensación entre los miembros de la Junta, incluido, en su caso, la propia Junta y las cesiones de terrenos obligatorias al órgano urbanístico actuante.
18. Llevar a cabo la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito del polígono e interesar de la Administración la recepción de las mismas.
19. Exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tengan que correr a cargo de los usuarios.
20. En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.

2. En el supuesto de tener que instar la expropiación de propietarios del polígono, la expropiación forzosa se realizará por el órgano urbanístico actuante, siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación; dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de aquella que estén interesados en su adjudicación, salvo que el plenario acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que estime pertinentes.

II. Órgano urbanístico tutelar

Art. 5. *Órgano tutelar*.—1. La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela del Ayuntamiento de Paracuellos del Jarama como Administración Urbanística Actuante, sin perjuicio de las competencias que en materia urbanística le estén atribuidas legalmente a la Comunidad de Madrid.

2. Se informará puntualmente al Ayuntamiento de las modificaciones de los Estatutos, si las hubiera, así como de los acuerdos que adopte la Junta General, y se solicitará del Ayuntamiento que gestione y resuelva con celeridad las peticiones formuladas por la Junta de Compensación.

III. Duración

Art. 7. *Duración*.—La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el total cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículos 47 y 48 de estos Estatutos.

TÍTULO II

Capítulo I

De los miembros de la Junta, incorporación, patrimonio, derechos y deberes

Art. 8. *Miembros de la Junta de Compensación*.—1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos que se encuentren dentro del ámbito de actuación de la Junta.

2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del polígono, en las condiciones que sean aprobadas por el Plenario y estarán representados por una sola persona.

3. Un representante de la Administración actuante.

Art. 9. *Incorporación tardía*.—1. Por acuerdo del 60 por 100 de los miembros de la Junta de Compensación adoptado en sesión del Pleno, se podrá admitir la incorporación de propietarios una vez ya formalizada la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación. En tal caso, el nuevo miembro deberá ingresar en la caja de la Junta de Compensación y a disposición de la misma, la cantidad que le corresponda con arreglo a los gastos ya realizados y

que se obliguen a pagar las previsiones para futuras etapas en función de las cuotas respectivas.

2. El pago de la cantidad a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser dispensada en caso alguno, debiendo incrementarse con el importe del interés legal de la misma incrementado en 3 puntos, calculado desde la fecha en que han sido devengados los pagos realizados por los demás miembros.

Art. 10. *Transmisión de la titularidad*.—La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los inmuebles incluidos en el ámbito de actuación. En caso de transmitirse la propiedad por actos inter vivos o mortis causa, operará automáticamente la subrogación del adquirente. Subrogación real en todos los derechos y obligaciones del transmitente, de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos y en la legislación autonómica propia, y subsidiariamente en el artículo 28 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El transmitente y, en su defecto, el adquirente, deberán comunicar al presidente las circunstancias personales del nuevo propietario, así como su domicilio. Mientras no sea cumplido este requisito, la Junta de Compensación solo reconocerá como miembro al primitivo propietario.

Art. 11. *Del patrimonio*.—1. En caso de expropiación, las fincas expropiadas se integrarán en el patrimonio común inmobiliario de la Junta. Las parcelas resultantes serán asignadas a la Junta quien podrá disponer libremente de las mismas para atender los costes de urbanización, y de existir superávit en el momento de su disolución se distribuirán como todo el patrimonio activo, si lo hubiere, en la forma prevista en estos Estatutos.

En la enajenación de dichas parcelas resultantes ya urbanizadas se reconoce el derecho de tanteo en favor de los miembros de la Junta, a tenor de las determinaciones del Código Civil, y de ser varios los interesados se prorrateará en función de los derechos que ostenta cada uno en la Junta de Compensación.

Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de sesenta días, contados a partir de la recepción de la notificación practicada en forma fehaciente.

2. No se incorporarán, ni bajo ningún concepto formarán parte de los bienes de la Junta, los terrenos cedidos por los propietarios para el pago de sus cuotas, por tratarse de una dación para pago. De igual modo no formarán parte del patrimonio de la Junta de Compensación las cantidades satisfechas para cubrir las derramas o cuotas por los miembros de la Junta de Compensación, para atender el pago de las obras de urbanización o su conservación, no pudiéndose integrar bajo ningún concepto al patrimonio, dada su vinculación específica, para atender las obligaciones de la Junta con la Administración, y además por cuanto la Junta de Compensación es tan solo fiduciaria e instrumento de gestión.

Capítulo II

De la constitución de la Junta de Compensación

Art. 12. *Acto de constitución*.—Una vez aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento los Estatutos y las Bases de Actuación se procederá a la constitución de la Junta de Compensación que se realizará en escritura pública.

Art. 13. *Convocatoria*.—1. Los propietarios promotores de la Junta convocarán a todos los propietarios incluidos dentro del ámbito del AD-8 al Plenario constituyente.

La convocatoria se realizará mediante carta certificada o burofax, remitida con una antelación de ocho días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, con indicación de que el Pleno constituyente habrá de resolver la constitución de la Junta de Compensación.

Art. 14. *Constitución*.—1. El Pleno constituyente quedará válidamente constituida cuando concurren a ella propietario o propietarios que representen, al menos, el 50 por 100 establecido, como mínimo, en la Comunidad de Madrid de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos.

Art. 15. *Adopción de acuerdos*.—1. El Pleno constituyente acordará la constitución de la Junta de Compensación, designará las personas que han de ocupar los cargos de presidente, vicepresidente y secretario en la Junta de Compensación, a no ser que, hallándose reunidos la totalidad de los propietarios, decidan constituirse y adoptar los acuerdos que procedan.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de los miembros de la Junta, computados en la forma que establece el artículo 17 de los Estatutos.

Art. 16. *Acta de sesión de constitución.*—1. El secretario levantará acta del Pleno constituyente en que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, siendo firmada también por el presidente.

2. En el acta se hará constar:

- a) Nombre, apellidos y domicilio de los propietarios y representantes, con indicación de sus respectivas cuotas y títulos de propiedad.
- b) Acuerdos tomados.
- c) Constitución de la Junta de Compensación.

3. Del contenido del acta se librará certificación para su incorporación en la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, la que deberá efectuarse en la forma prevista en la legislación autonómica propia y subsidiariamente en el Reglamento General de Urbanismo.

Capítulo III

De los derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación

Art. 17. *Cuotas sociales.*—1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrán definidos por la cuota o porcentaje que sobre el total a cada uno corresponda.

2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá, en un principio, a la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad del polígono y, posteriormente, una vez se haya aprobado el Proyecto de Reparcelación, las cuotas se establecerán conforme a dicho proyecto.

3. La propiedad se acreditará por medio de certificación registral y, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite este.

4. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo a lo establecido al efecto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. En el supuesto de no declararse alguna carga o que las declaraciones no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieren resultar en el momento de la equidistribución serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de la finca de resultado que le correspondan.

6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Compensación no influirá en el coeficiente de participación de los miembros de la Junta y se satisfarán con cargo al Proyecto de Urbanización.

7. En el supuesto de la incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras, en el momento de la integración de estas se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros de la Junta, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización de la urbanización a realizar.

Art. 18. *Terrenos con gravamen real.*—En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo del dominio a otra, corresponderá al propietario la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo.

Art. 19. *Derechos de los miembros de la Junta.*—Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación los siguientes:

1. Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad y las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por el Plenario en función de sus aportaciones y de la cuota de Patrimonio común, en su caso, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el Planeamiento Urbanístico y en estos Estatutos.

2. Concurrir personalmente o mediante representante debidamente acreditado a las reuniones del Pleno e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

3. Participar como elector o candidato en la designación del presidente, vicepresidente y secretario.

4. Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 10 de los Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.

5. Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

6. Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación, en la forma prevista en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

7. Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere.

8. Satisfacer las cuotas de urbanización total o parcialmente mediante cesión a la Junta de parte de su terreno o cuota en la proporción establecida en las Bases de Actuación, o en aquella otra valoración de tipo general que la Junta pueda acordar por unanimidad.

9. Presentar proposiciones de asuntos para el orden del día de las Asambleas Generales.

10. Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

Art. 20. *Obligaciones de los miembros de la Junta.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

1.º Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

2.º Facilitar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes a partir de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el artículo 17.3 anterior, y si los terrenos estuviesen gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas, gravámenes, así como la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, acompañando los contratos o documentación existente. La liberación de los arrendamientos existentes sobre cualquiera de la finca y la indemnización correspondiente al arrendatario correrá a cargo del propietario del terreno o finca gravada con el arrendamiento. En todo caso, la Junta de Compensación interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.

3.º Determinar en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.

4.º Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por el Pleno la cuantía correspondiente a cada miembro en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.

5.º Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.

6.º Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación.

7.º Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, públicas, etcétera, resultante del planeamiento urbanístico y en el Proyecto de Compensación.

8.º Designar en los supuestos de copropiedad una persona que presente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos, verificando dicha designación en caso de no existir acuerdo entre los interesados, el presidente, a favor necesariamente de uno de los copropietarios. Pudiendo representar cada copropietario su parte proporcional de su derecho de propiedad.

9.º Notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración o limitación que pueda afectar a su propiedad o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación. La enajenación total o parcial de los terrenos aportados por los miembros de la Junta a la misma deberá ser notificada a la Junta General, indicando el nombre y direc-

ción del adquirente. Se hará constar en la escritura de venta que el comprador conoce la existencia de la Junta de Compensación y que el vendedor se encuentra al corriente del pago de las obligaciones con la misma, probándolo mediante incorporación de un certificado a la escritura emitido por el presidente de la Junta.

10. Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
11. Los demás que se deriven de los Estatutos, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.
2. El incumplimiento de deberes con el alcance definido en las bases adjuntas legítima a la Junta para promover la expropiación.

TÍTULO III

De los órganos de gobierno

Art. 21. *Órgano de gobierno y administración.*—El gobierno se efectuará por el Pleno o Asamblea General y por el presidente.

Capítulo I

Del Pleno

Art. 22. *Naturaleza.*—El Pleno es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación al que corresponden las facultades de gobierno y dirección con carácter soberano, y está compuesto por todos los miembros de la Junta y el representante de la Administración actuante, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados al cumplimiento de sus acuerdos todos los miembros, incluidos los disidentes y los ausentes, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercitar.

Art. 23. *Clases de pleno.*—Los Plenos podrán ser ordinarios y extraordinarios.

Art. 24. *El Pleno ordinario.*—1. El Pleno ordinario se reunirá, como mínimo, una vez al año dentro del primer trimestre, en el día, lugar y hora que determine el presidente, a fin de aprobar la gestión en común y, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo.

Art. 25. *El Pleno General extraordinario.*—1. El Pleno extraordinario se reunirá cuando lo estime oportuno el presidente o cuando lo soliciten por escrito los miembros de la Junta que representen, al menos, el 30 por 100 de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar. En este último supuesto el Pleno deberá celebrarse dentro de los siguientes treinta días naturales desde la presentación de la solicitud en la Secretaría de la Junta de Compensación. Si el presidente no la convocara en el plazo señalado, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento para que este la curse.

2. Serán atribuciones del Pleno:

- 1.º Aprobación de la memoria de actuación.
- 2.º Aprobación de las cuentas y balances del ejercicio anterior.
- 3.º Aprobación del programa de actuación del ejercicio siguiente.
- 4.º La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior.
- 5.º La imposición de las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de este.
- 6.º Disponer el cese del presidente o secretario y el nombramiento de quienes hubieran de sustituirles, hasta la inmediata renovación reglamentaria.
- 7.º Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación dentro de las previsiones del Plan de Etapas.
- 8.º Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- 9.º Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
10. Resolver la incorporación de empresas urbanizadoras.
11. Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.

12. Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el título V de estos Estatutos.

13. Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta.

14. Encomendar y aprobar el Proyecto de Compensación y por ende la reparcelación, el Proyecto de Urbanización y tramitar su aprobación administrativa.

15. Cuantas sean precisas para la gestión común.

4. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo lo dispuesto en el artículo 28.4.

Art. 26. *Derecho de asistencia.*—Podrán asistir a las sesiones del Pleno las personas físicas, los representantes de las personas jurídicas en quienes concurran la calidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante de la Administración.

Igualmente, podrán asistir para aspectos informativos que puedan interesar los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente el presidente de la Junta, quienes, en tal caso, intervendrán con voz pero sin voto.

Art. 27. *Convocatoria.*—1. Las reuniones del Pleno, ordinario o extraordinario, serán convocadas por el presidente o el secretario de la Junta de Compensación, por correo certificado con acuse de recibo, burofax o cualquier medio del que exista constancia a los miembros de la Junta, con antelación, cuanto menos, a ocho días naturales a la fecha en que hayan de celebrarse.

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución del Pleno.

3. La convocatoria del Pleno ordinario expresará el lugar en que estará a disposición de los miembros de la Junta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Art. 28. *Constitución.* 1.—El Pleno quedará válidamente constituido en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, la mitad de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos.

2. Transcurrida una hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituido el Pleno, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de los asistentes.

3. Los miembros de la Junta podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en el Pleno.

4. Si, hallándose presentes, o representados, la totalidad de los miembros de la Junta y el representante de la Administración, y por unanimidad acuerdan celebrar el Pleno, quedará esta válidamente constituido sin necesidad de previa convocatoria.

Art. 29. *Régimen de sesiones.*—1. El presidente o quien reglamentariamente le sustituya presidirá el Pleno, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación, si procediere.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas, a no ser que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos un quórum específico, en cuyo caso se regularán por este. Las participaciones se computarán en la forma señalada por el artículo 17 de estos Estatutos. En caso de empate, el voto del presidente tendrá calidad dirimente.

Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, designación y cese del presidente y secretario, señalamiento de cuotas y rectificación de estas, formalización de operaciones de crédito o emisión de títulos de deuda, requerirán, en todo caso, el voto favorable del 60 por 100 de los junteros.

Los acuerdos del Pleno serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales pertinentes.

Art. 30. *Reajuste de cuotas.*—Si a consecuencia de la incorporación de empresas urbanizadoras o por virtud de aportaciones en terrenos o expropiaciones que hayan tenido que efectuarse, o después de practicada la compensación y como resultado de las compensaciones que se acuerden quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por el Pleno las nuevas cuotas que correspondan, previo acuerdo aprobatorio del Órgano Urbanístico de Control a que se refiere el artículo 5 de estos Estatutos, a cuya

cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los junteros de la Junta de Compensación.

Art. 31. *Actas y certificaciones.*—1. De cada reunión del Pleno se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, y en la que se hará constar clara y suficientemente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, comunicándola a los miembros de la Junta.

2. Dichas actas figurarán en el libro correspondiente o en folios numerados correlativamente o con medios informáticos constatables, y serán firmadas por el presidente y el secretario de la Junta de Compensación y dos miembros de la Junta asistentes a la propia Asamblea.

3. 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 del libro de actas.

Capítulo II

Del presidente, del vicepresidente y del secretario

Art. 32. *Presidente, vicepresidente y secretario.*—El presidente y vicepresidente serán designados por el Pleno entre quienes ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, pudiendo ejercer sus cargos mediante representante. El secretario podrá ser persona que tenga acreditada competencia en materia jurídica en cuyo caso puede ser retribuido.

Art. 33. *Duración del cargo.*—1. El nombramiento del presidente, vicepresidente y secretario tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso del Pleno.

2. En caso de fallecimiento o renuncia del presidente, vicepresidente o secretario, el Pleno podrá designar a quienes hayan de sustituirlos hasta la renovación inmediata de la composición de aquel.

3. Si el Pleno acordase el cese de uno u otro representante, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirlos hasta la renovación inmediata del mismo.

Art. 34. *Competencia.*—Son los responsables de la ejecución de los acuerdos del Pleno y como tales le corresponde al presidente las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, debiendo en aquellos casos que la urgencia obligase a adoptar una resolución previa a la celebración del Pleno someter al conocimiento y ratificación de la misma dichos asuntos.

Art. 35. *Funciones.*—1. Serán funciones del presidente:

- 1.º Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones del Pleno, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
- 2.º Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a favor de abogados y procuradores para el ejercicio de dicha representación judicial y extrajudicial.
- 3.º Autorizar las actas del Pleno, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- 4.º En la forma que el Pleno determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de bancos o instituciones de crédito y de ahorro; disponer de esas cuentas, si bien, para ello precisará la concurrencia de otra firma de uno de dos miembros que designe la Junta de Compensación a tal efecto, conjuntamente con la suya; firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, endosar y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.
- 5.º Ejercer y hacer cumplir los acuerdos del Pleno.
- 6.º Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por el Pleno y específicamente tendrá las siguientes funciones:

- a) Administrar los fondos de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas al Pleno.
- b) Ejecutar los acuerdos del Pleno.
- c) Proponer al Pleno el presupuesto anual de ingresos y gastos y aplicarlo en la medida de lo correspondiente.

- d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- f) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.
- g) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etcétera.
- h) Proponer al Pleno las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.
- i) Nombrar y separar a un gerente y/o al resto del personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- j) Fijar las cantidades a que se refiere el artículo 20.1.E) de estos Estatutos para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacer, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
- k) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
- l) Proponer al Pleno el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los junteros dicho cambio mediante carta certificada.
- m) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.
- n) Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los junteros morosos.

2. El vicepresidente ejercerá las mismas funciones que el presidente en los casos de vacante, en ausencia o enfermedad de este, y será coadyuvante en el ejercicio de las funciones del presidente.

Del secretario

Art. 36. *Nombramiento.*—El secretario será designado por el Pleno y su nombramiento tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso. No será preciso que sea socio, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto.

Art. 37. *Funciones.*—Serán funciones del secretario:

1. Asistir preceptivamente a todas las reuniones del Pleno.
2. Levantar acta de las sesiones del Pleno con el visto bueno del presidente.
3. Expedir certificaciones con el visto bueno del presidente.
4. Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico-administrativas que le fueran encomendadas por el Pleno.
5. Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los miembros de la Junta integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantas circunstancias se estimen procedentes.
6. Notificar a los miembros de la Junta los acuerdos del Pleno, cuando por su naturaleza o entidad proceda.
7. Ejercitar las acciones correspondientes para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros que hayan sido declarados formalmente incursos en mora, instando la vía de apremio y, en su caso, la expropiación.

Art. 38. *Sustitución.*—El cargo de secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad, será desempeñado por la persona que el Pleno designe, pudiendo el presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

TÍTULO IV

Del régimen económico

Art. 39. *Ingresos de la Junta de Compensación.*—Serán ingresos de la Junta de Compensación:

1. Las aportaciones iniciales de los miembros de la Junta.
2. Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por los junteros con carácter ordinario o extraordinario.

3. Las subvenciones, créditos, donaciones, etcétera que se obtengan.
4. El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
5. Las rentas y los productos de su patrimonio.
6. Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de los fines urbanísticos.

Art. 40. *Gastos de la Junta de Compensación.*—Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

1. Promoción de la actuación urbanística.
2. Ejecución de las obras de urbanización, así como de las que acuerden los Órganos de Gobierno y Administración.
3. Abono de honorarios profesionales y administrativos.
4. Justiprecio por expropiación de bienes y derechos en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.
5. Indemnizaciones que deban satisfacerse por abuso de derechos que deban extinguirse con cargo al Proyecto de Urbanización.
6. Cuantas vengan exigidas por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Art. 41. *Pago de aportaciones.*—1. El presidente, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados por la Junta, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por el Pleno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 17 de estos Estatutos o a sus modificaciones ulteriores, y sustituible en la cesión de terrenos en la forma y condiciones fijadas en estos Estatutos y en las bases adjuntas.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los junteros se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo del Pleno; acordando el pago y transcurrido dicho plazo, el miembro de la Junta que no haya ingresado podrá ser sancionado mediante acuerdo del Pleno, con un recargo del 10 por 100 de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de un mes a contar del requerimiento de pago que por el Pleno se le practique.

4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la Junta de Compensación, a través del secretario, procederá contra el socio moroso por vía de apremio sobre la finca afectada, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento o utilizando el derecho de expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el secretario, con el visto bueno del presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de este, el miembro de la Junta moroso queda en suspenso del derecho de voto, a no ser que hubiese impugnado judicialmente las cuentas o a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

Art. 42. *Actuación.*—La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia, mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales, en cuyo supuesto el presidente acordará lo procedente dentro de los recursos económicos autorizados por el Pleno.

TÍTULO V

Del régimen jurídico

Art. 43. *Vigencia de los Estatutos.*—1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, serán vinculantes para la Administración y los miembros de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por el Pleno se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 25.2.4, requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Art. 44. *Ejecutoriedad.*—Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos desde el momento de su adopción, y caso de que sea preceptivo, la publicación o notificación personal se contará a partir de la práctica de la misma, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de órganos urbanísticos.

Art. 45. *Ejercicio de acciones.*—1. Para el ejercicio por los miembros de la Junta de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo 46 de estos Estatutos.

2. Los miembros de la Junta no pueden promover juicios posesorios frente a la Junta cuando esta ejerce sus facultades de disposición fiduciaria u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

Art. 46. *Responsabilidad de la Junta de Compensación.*—La Junta de Compensación será directamente responsable de la Urbanización completa del polígono frente a los órganos urbanísticos.

El patrimonio del miembro de la Junta, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística y, en consecuencia, los miembros de la Junta responden de las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado al coeficiente que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto de patrimonio de cada uno de los miembros.

TÍTULO VI

De la disolución de la Junta de Compensación

Art. 47. *Causas de la disolución.*—1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

1. Por orden judicial o prescripción legal.
2. Cumplimiento del objeto por el cual fue creada.
3. Acuerdo del Pleno, una vez cumplidos sus fines, adoptado por el voto del 80 por 100 de la totalidad de las cuotas de la Junta de Compensación.

4. Transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose voto de la totalidad de los junteros de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico actuante.

5. Resolución firme de la Administración sustituyendo el sistema de compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

En los supuestos 2 a 5 anteriores, la disolución de la Junta de Compensación debe ser aprobada por el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, y este remitirá el acuerdo de aprobación de la disolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Art. 48. *Liquidación.*—Acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación, según lo establecido en el artículo anterior, se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por el Pleno.

Art. 49. *Destino del patrimonio común.*—El patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la Junta en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

Art. 50. *De la transformación.*—En los supuestos 2 y 3 del artículo 47 anterior, la Junta de Compensación podrá acordar transformarse en Entidad Urbanística de Conservación. A tal fin, el Pleno aprobará los Estatutos de la nueva entidad urbanística y su legalización.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA DE DESARROLLO-8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARACUELLOS DE JARAMA

Primera. Generalidades

Las presentes bases se refieren a la Junta de Compensación del Área de Desarrollo-8 del Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama, aprobado definitivamente en fecha 2 de agosto de 2001, en orden a su gestión y ejecución.

La gestión urbanística y la ejecución de la urbanización de la Unidad de Actuación (AD-8) se llevará a cabo por el sistema de compensación, que se ajustará a las determinaciones previstas en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y en la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, y demás normas legales o reglamentarias que resultaran de aplicación, Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978), y a lo que se prevé en estas bases.

Segunda. *Criterios de valoración de las fincas aportadas*

La valoración de los derechos de los propietarios a efectos, tanto de soportar los gastos de urbanización como los derivados de la redistribución de los terrenos susceptibles de aprovechamiento privado, se determinará en proporción a las aportaciones del suelo, considerándose su valoración en función únicamente de la superficie real de las respectivas fincas aportadas.

Tercera. *Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas*

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 de Suelo.

El propietario afectado compartirá con el titular del derecho real de la cuota atribuida.

Los derechos reales inscritos sobre las fincas aportadas, cuando por su naturaleza sean susceptibles de subrogación real, recaerán sobre las fincas que se adjudiquen al mismo titular que las aportó en igual situación.

Cuando los derechos de que trata este punto sean compatibles con el planeamiento urbanístico y con el Proyecto de Compensación, se mantendrán en las nuevas parcelas resultantes, siempre que el propietario al que se le adjudique esta sea el mismo que el de la finca aportada.

Cuando tales derechos resulten incompatibles con la ejecución del planeamiento, se extinguirán en virtud de los acuerdos aprobatorios del proyecto de compensación, y su tasación se efectuará en dicho proyecto con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa. Su importe será satisfecho en el caso de servidumbres prediales con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, y en el supuesto de derechos reales o personales, arrendamientos y otras cargas constituidos sobre la finca serán satisfechos con cargo al propietario de la finca aportante gravada.

Cuarta. *Criterios de valoración de plantaciones, construcciones, edificaciones u obras*

Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario o titular interesado con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

El criterio de valoración será el establecido 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 cuanto a las construcciones existentes, incompatibles con el planeamiento, cabe su demolición anticipada a partir de la fecha de aprobación definitiva del presente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.

En este supuesto el valor a tomar en consideración en favor del propietario de las mismas en el Proyecto de Compensación será el determinado mediante la aplicación al valor catastral de las edificaciones vigentes a la fecha en que se efectúe la demolición de las construcciones; los gastos derivados de la demolición, debidamente acreditados, computarán en la cuenta de liquidación en favor del propietario.

Quinta. *Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras*

En caso de que empresas urbanizadoras se incorporen a la Junta, su aportación puede consistir en la elaboración de los proyectos, la realización de todo o parte de las obras o en la dirección técnica.

El Pleno, por unanimidad, en reunión convocada al efecto, determinará el coeficiente porcentual de participación en la Junta para las empresas urbanizadoras, en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización de la Unidad de Actuación.

Los derechos políticos anexos al coeficiente de participación de la empresa o empresas urbanizadoras, se efectuará en la medida y en proporción al importe de las certificaciones de obras aceptadas, salvo supuesto de aval bancario por la totalidad de los costes asumidos por la empresa urbanizadora que concedería inmediatamente la plenitud de los derechos económicos y políticos.

Sexta. *Contratación de obras de urbanización*

La selección de los contratistas para la ejecución de las obras de urbanización se efectuará por adjudicación directa o concurso-sustituta, según acuerde el Pleno o Asamblea General de la Junta de Compensación, el cual determinará el importe de las aportaciones a efectuar por los propietarios de conformidad a la valoración de las obras proyectadas y de las correspondientes cuotas de participación en la Junta de cada socio.

En todo caso, la Asamblea General deberá comunicar a la totalidad de los propietarios, con antelación de quince días, la sesión en la que se va a proceder a la adopción del acuerdo de contratación de las obras de urbanización, para que si así lo desean puedan los propietarios enviar ofertas de empresas urbanizadoras que serán valoradas por la Asamblea General en el momento de adoptar la decisión de contratación y haciendo constar en el libro de actas los motivos de la elección. En el contrato de ejecución se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 176 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Séptima. *Criterios de valoración fincas resultantes*

Las fincas resultantes se valorarán de conformidad a su potencial máximo de techo edificable, ponderándose los usos y tipología y elementos correctores que, en su caso, sean de aplicación.

Octava. *Reglas para la adjudicación de las fincas resultantes del Proyecto de Compensación*

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y en la Ley 9/2004, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, y demás normas, legales o reglamentarias, que resultaran de aplicación, las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a los bienes y derechos aportados serán las siguientes:

- Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.
- En todo caso, las diferencias de adjudicación, si existieren, serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, sin incluir los costes de urbanización, o se adjudicarán entre varios propietarios en proindiviso.
- En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
- Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad indivisa, la adjudicación se realizará de forma individualizada a cada uno de los copropietarios en proporción a su cuota de propiedad. A no ser que se solicite expresamente por la totalidad de copropietarios la adjudicación en proindiviso.

Novena. *Supuestos de incumplimiento por los miembros*

Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros serán exigibles por vía de apremio, mediante petición de la Junta al Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la actuación habilitará al Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

La responsabilidad de los miembros de la Junta de Compensación se circunscribe exclusivamente a las fincas aportadas por cada uno de ellos, con indemnidad del resto de su patrimonio.

Asimismo, aquellos propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación o afectos al mismo, que en el plazo de un mes (desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases, conteniendo la advertencia de expropiación) no se

adhiriesen a la Junta de Compensación, podrán ser expropiados sus terrenos en favor de la Junta.

Décima. *Costes de ejecución de la urbanización*

Los propietarios estarán obligados a soportar el coste de la ejecución de la urbanización. Se considerarán incluidos en el coste de la urbanización:

- a) El valor de los terrenos destinados a viales, espacios públicos y equipamientos, de cesión gratuita.
- b) El coste de las obras de urbanización y de demolición de las construcciones existentes.
- c) El coste de proyectos y dirección técnica.
- d) Las indemnizaciones por destrucción o inutilización de bienes o instalaciones.
- e) Los intereses de capitales a invertir.
- f) Cualquier otro que la Junta determine.

Las obras de urbanización realizadas que puedan conservarse y sean conformes al planeamiento vigente y al Proyecto de Urbanización se valorarán a tenor del coste que representa su no ejecución por la empresa urbanizadora, disminuido por la amortización o demérito sufrido por el uso y antigüedad valorado por los técnicos que elaboren el proyecto de urbanización, tomando como base los costes unitarios reales del referido proyecto a ejecutar.

Undécima. *Forma y plazos para efectuar aportaciones a la Junta*

Las aportaciones económicas a la Junta de Compensación para sufragar los gastos pueden realizarse:

1. En metálico.
2. Cesión de terrenos.
3. En industria, caso de adherirse empresa urbanizadora.

Los propietarios efectuarán una aportación inicial en el momento de constituirse la Junta no superior al 125 por 100 previsto para la ejecución de la total urbanización; el resto de aportaciones se hará efectivo en el momento que lo determine el Pleno de la Junta, de acuerdo a las necesidades de financiación.

Duodécima. *Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas*

Los beneficios o pérdidas serán proporcionales a las cuotas que ostenten los miembros en el momento de disolución de la Junta.

Anualmente la Junta presentará balance y presupuesto. Podrá efectuar derramas o reintegros a cuenta, de existir déficit o superávit.

Decimotercera. *Supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación*

En el supuesto de que se produzcan diferencias de adjudicación, estas serán contempladas y valoradas en el Proyecto de Compensación y se liquidarán a los titulares en la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

Decimocuarta. *Momento potencial de edificación*

A partir de la ejecutoriedad del Proyecto de Compensación y simultáneamente a la urbanización, los propietarios que garanticen suficientemente su parte proporcional de conformidad a su coeficiente de participación de la totalidad del coste de urbanización prevista, podrán acogerse a la facultad de iniciar las obras de construcción previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

Decimoquinta. *Forma de exacción de las cuotas*

La Junta de Compensación confeccionará presupuesto en función de los costes previstos ejecutar en el próximo semestre y exigirá a sus miembros por trimestres adelantados en proporción a su coeficiente de participación los gastos consignados en este. Los miembros dispondrán de un plazo de un mes desde la recepción de la derrama para efectuar el ingreso.

Decimosexta. *Posibilidad de compensación en terreno*

Los miembros de la Junta, propietarios de terrenos en los casos previstos en los estatutos, podrán sustituir totalmente el pago de los gastos de urbanización y demás costes en la parte proporcional que le corresponda, mediante la cesión a la Junta de Compensación de terrenos de su propiedad hasta cubrir la suma sustituida.

Tal cesión en pago debe ser total y de una sola vez, a fin de poder aplicar un criterio unitario y evitar dificultosas valoraciones parciales. Por ello, en el supuesto de que el miembro hubiera satisfecho alguna cuota en metálico, la Junta se lo abonará en cuenta y junto a los

intereses obtenidos calculados desde el momento de la cesión del terreno, les será reintegrada al terminar la urbanización, detrayendo la parte proporcional del mayor coste y/o revisión de precios de la obra.

La decisión de pagar mediante cesión de terrenos los costes de la urbanización debe formalizarse por el miembro afectado dentro del plazo de un mes, a contar desde el vencimiento del último recibo por cuotas urbanísticas insatisfecho.

En tal caso, la Junta de Compensación sustituirá al propietario en el pago total o parcialmente insatisfecho y adquirirá el terreno cedido.

La venta de terrenos urbanizados por la Junta conferirá un derecho de tanteo que se rige a tenor de las determinaciones del Código Civil. Tal derecho no existe en las ventas que se produzcan antes de la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

Decimoséptima. *Expropiación de terrenos*

Los terrenos que se obtengan en favor de la Junta por expropiación a los propietarios no adheridos o de los que incumplan sus obligaciones, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y en la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, y demás normas legales o reglamentarias que resultaran de aplicación y el Reglamento de Gestión, quedarán a libre disposición de la Junta, que podrá enajenarlos al precio que la misma acuerde o adjudicarlos en la compensación.

Decimoctava. *Conservación*

La Junta de Compensación se responsabilizará de la ejecución de las obras de urbanización de conformidad al proyecto de urbanización definitivamente aprobado.

La Junta de Compensación se hará cargo de la conservación de los servicios urbanísticos solo hasta el momento en que se perfeccione su cesión al Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama. Tal cesión puede efectuarse de forma parcial o por fases de obra realizada.

Los gastos de conservación que estén a cargo de la Junta de Compensación se distribuirán en proporción al derecho de cada uno de los propietarios.

Decimonovena. *Disolución de la Junta de Compensación*

Una vez finalizadas las obras de urbanización, de acuerdo con el Proyecto de Urbanización, y formalizada la cesión definitiva de la urbanización al Ayuntamiento, se disolverá la Junta de acuerdo con los estatutos.

Paracuellos de Jarama, a 28 de octubre de 2009.—El alcalde (firmado).

(02/13.893/09)

PEDREZUELA

RÉGIMEN ECONÓMICO

El Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2009, acordó la aprobación inicial del expediente número 3/2009, de modificación de créditos entre partidas de gastos de distinto grupo de función.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 179 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se expone al público este expediente por plazo de quince días, a contar desde el siguiente al de inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Transcurrido dicho plazo sin que se hubieren presentado reclamaciones, se considerará aprobado definitivamente el citado expediente.

Pedrezuela, a 18 de diciembre de 2009.—La alcaldesa, Sagrario de la Fuente Hernanz.

(03/43.158/09)

PEDREZUELA

RÉGIMEN ECONÓMICO

Doña Sagrario de la Fuente Hernanz, alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Pedrezuela.

Hago saber: Que, en cumplimiento de lo dispuesto en las disposiciones vigentes, se halla expuesta al público en este Ayuntamiento la