

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

43**AJALVIR**

URBANISMO

El Pleno municipal de fecha 1 de octubre de 2009 acordó la aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación de la UAI-14 de las Normas Subsidiarias vigentes de Ajalvir, cuyo contenido es el siguiente:

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UAI-14 DE AJALVIR (MADRID)

Artículo 1. Denominación, naturaleza y personalidad jurídica

La Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Industrial nº 14 de Ajalvir (Madrid), se constituye como Entidad Urbanística colaboradora de naturaleza administrativa y personalidad jurídica propia una vez inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Se registrará por lo dispuesto en la legislación urbanística estatal, la autonomía y por estos estatutos.

Artículo 2. Ámbito

Constituye el ámbito de la Junta de Compensación el suelo de la Unidad de Actuación Industrial número 14 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Ajalvir.

Artículo 3. Objeto y fines

Son fines de la junta de Compensación ejecutar la urbanización del ámbito de la misma y para ello:

- a) Encargar a los técnicos componentes la redacción de los Proyectos. De Urbanización y de Compensación y gestionar su aprobación y plena validez jurídica.
- b) Repartir equitativamente los beneficios y cargas urbanísticas.
- c) Ejecutar el Proyecto de Urbanización hasta la recepción de las obras por el Ayuntamiento.
- d) Para la realización de sus fines podrá llevar a cabo cuantos actos sean necesarios o convenientes en derecho, incluso la compraventa de inmuebles, la obtención de créditos con la garantía de las fincas del ámbito y la edificación sobre las mismas.

Artículo 4. Duración

Tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de los fines de la misma, y no podrá disolverse sin la aprobación del Ayuntamiento de Ajalvir (Madrid).

Artículo 5. Domicilio

Tendrá su domicilio en la calle Velázquez número 4, 1º A, de Daganzo de Arriba (Madrid).

Artículo 6. Control municipal de la actuación

La Junta de Compensación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Ajalvir (Madrid).

Artículo 7. Composición de la Junta de Compensación

Formarán parte de la Junta de Compensación las personas físicas, jurídicas o entidades propietarias de los terrenos que se encuentren dentro del ámbito de actuación de la misma.

También podrán formar parte de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para ejecutar las obras de urbanización o ejecuten éstas, en las condiciones que se establezcan.

Artículo 8. Socios

Tienen todos ellos los derechos y obligaciones que les correspondan en proporción a sus cuotas y que se describirán más adelante.

Los copropietarios de una finca designarán por mayoría un representante ante la Junta, en el plazo de quince días a partir de que sean requeridos. Caso de que no efectúen la elección, el

representante será elegido por la Administración de entre ellos, pudiendo cambiar el representante si posteriormente lo acordarán por mayoría.

Artículo 9. Adhesión de los socios

Los Socios pueden adherirse en el momento de constitución de la Junta, o durante el mes siguiente a la recepción de la notificación fehaciente de la aprobación de la escritura de constitución, prevista en el artículo 163.5 del Reglamento de Gestión Urbanística. Para su incorporación a la Junta de Compensación deberán manifestarlo mediante escrito del que quede constancia dirigido a la Junta.

Artículo 10. Asamblea Constituyente

1. La Constitución se efectuará en el domicilio social previa convocatoria a todos los propietarios de la Unidad de Actuación. Debiendo dicha Asamblea constituyente tomar el acuerdo de constitución con el voto favorable de propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie de la unidad.
2. Los concurrentes designarán por mayoría las personas que han de actuar como Presidente y Secretario de la Asamblea Constituyente.
3. El Presidente dirigirá los debates y ordenará el desarrollo de los mismos según el Orden del Día.
4. El Secretario levantará acta de la Asamblea Constituyente de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión.
5. En el acta que se elevará a público ante notario se harán constar:
 - a) Nombre, apellidos, domicilio y Documento Nacional de Identidad y fiscal de los propietarios asistentes o representados, con indicación de quienes están presentes y quiénes representados y de las cuotas asignadas provisionalmente a cada una de las fincas.
 - b) Aprobación de la Constitución de la Junta de Compensación con el porcentaje de cuotas que han votado a favor y en contra.
 - c) Relación de fincas incluidas dentro de la Unidad de Actuación.
 - d) Empresa o empresas urbanizadoras, si existieran.

Artículo 11. Cuotas Sociales

1. La participación de cada socio en los derechos y obligaciones vendrá definida por la cuota que a cada uno corresponda, que se fijará en base a la superficie de la finca en relación al total de la superficie del resto de las fincas.
2. La superficie de cada finca se tendrá que acreditar por su propietario mediante documento público acompañado del plano de la finca actualizado, declarando los gravámenes que afectan a la misma, arrendatarios o ocupantes, y si existe o no procedimiento judicial sobre la misma. Se acompañará copia del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
3. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física de la finca, se tendrá en cuenta la realidad física sin perjuicio de las reclamaciones que por vía civil pudieran proceder con los propietarios colindantes.
4. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, ésta salvo que sea incompatible con el planeamiento, se trasladará a la finca resultante o participación indivisa en la finca resultante que le sea atribuida en compensación al propietario cuya propiedad estaba gravada. En el supuesto de no declararse la carga o gravamen, o que lo declarado no se ajuste a la realidad, los perjuicios que se pudieran resultar en el momento de la compensación será a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de los derechos que le correspondan lo que resulte por la redención de las cargas silenciadas.
5. El valor de los demás bienes y derechos, distintos del suelo, afectados por el Proyecto de Reparcelación no influirá en la adjudicación de las fincas resultantes a los socios y se determinará, a efectos de la indemnización subsiguiente, por convenio con los interesados, y en su defecto, por la aplicación de lo dispuesto en la legislación de Expropiación Forzosa.
6. En el supuesto de que no sean socios de la Junta de Compensación, empresa o empresas urbanizadoras, en el momento de la integración de estas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándole la cuota la cuota pactada a la o las empresas urbanizadoras incorporadas. Podrá la Junta en el Proyecto de Reparcelación reservarse terrenos para abonar los gastos de urbanización.

Artículo 12. Terrenos en situaciones arrendaticias

Si la Junta tuviera que liberar derechos de arrendamiento o de ocupación existentes sobre alguna de las fincas integrantes de la Unidad de Ejecución, la cuota del propietario se reducirá en el equivalente al importe invertido por la Junta en dejar la finca libre de arrendatarios u ocupantes salvo que el importe invertido por la Junta o haya iniciado y continúe hasta la sentencia el correspondiente procedimiento para la resolución del contrato.

Artículo 13. Derechos de los socios

1. No existen diferencias entre los socios, cualquiera que sea el momento en que los mismos se adhieran a la Junta dentro de los plazos legales, y tienen todos ellos mismos derechos y obligaciones en proporción a sus cuotas de participación.

2. Corresponderán a los socios de la Junta de Compensación los siguientes derechos:

- a) Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad aportadas, con las limitaciones derivadas de la afección de aquellas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y de los actos de disposición o administración efectuados por la Junta en ejercicio de sus facultades fiduciarias.
- b) Participar en el reparto de beneficios y cargas de la actuación derivados del planeamiento que ejecuta en proporción a sus respectivas cuotas.
- c) Asistir, por si o por medio de representantes, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto con arreglo a la proporcionalidad derivada de su cuota de participación.
- d) Elegir los miembros de los órganos de gobierno y administración de la entidad y ser elegibles para ellos.
- e) Conocer las actuaciones de los órganos de la Junta mediante los informes y cuentas rendidos por estos ante la Asamblea General.
- f) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración.
- g) Satisfacer las cuotas de urbanización totalmente o parcialmente mediante cesión a la Junta de parte de su terreno o cuota en la proporción establecido en las Bases de Actuación, o en aquella otra valoración de tipo general que la Junta pueda acordar por unanimidad.
- h) Los demás derechos que les correspondan con arreglo a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

Artículo 14. Obligaciones de los socios.

Son obligaciones de los socios:

- a) Poner a disposición de la Junta, en el plazo de un mes a contar de la fecha de incorporación, los documentos acreditativos de la titularidad de las fincas, así como copia justificativa de los arrendamientos, servidumbres, cargas y gravámenes que pasaren sobre ellas.
- b) Registrar en la Secretaría de la Junta su domicilio y sus probables variaciones a efectos de las notificaciones que se les efectúen como tales socios. Se entenderá bien dirigida cualquier notificación hecha por la Junta al domicilio que de cada miembro figure en el Libro-Registro.
- c) Cumplir con los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los correspondientes recursos.
- d) Satisfacer en los plazos establecidos las cantidades correspondientes a los gastos de la actuación.
- e) Notificar a la Junta las transmisiones o actos de gravamen de los terrenos de su propiedad.

- f) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados o adquiridos, dentro de los plazos que al efecto se señalen.
- g) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- h) Las demás obligaciones que les correspondan con arreglo a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

Artículo 15. Órganos de la Entidad

- 1. La Junta de Compensación se rige por la Asamblea General y el Consejo Rector.
- 2. El Presidente, el Vicepresidente y el Secretario del Consejo Rector lo serán también de la Asamblea General.
- 3. Todos los socios, incluso los ausentes y los disidentes, quedan sometidos a los acuerdos validamente adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta, dentro de sus respectivas atribuciones.
- 4. En el caso de que exista un número reducido de propietarios y, así lo acuerde la Asamblea General, solo existirá este último Órgano que asumirá todas las funciones del Consejo Rector.

Artículo 16. De la Asamblea General

- 1. La Asamblea General es el órgano de supremo de decisión de la Junta de Compensación y de ella forma parte todos los asociados y el representante del Ayuntamiento de Ajalvir al que corresponda el ejercicio de la función de control.
- 2. La primera reunión tendrá carácter constituyente y será convocada por el Ayuntamiento dentro del plazo señalado para el otorgamiento de la escritura de constitución.
- 3. Se reunirá de forma ordinaria, al menos, una vez al año, al objeto de fiscalizar la gestión del Consejo Rector, aprobar la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior y aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente. Igualmente se tratarán aquellos asuntos que señale el Presidente, el Consejo Rector o los asociados que ostenten el 10 por 100 de las cuotas de participación.
- 4. En la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior y el presupuesto para el ejercicio siguiente, documentos elaborados por el Consejo Rector.
- 5. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el apartado anterior tendrá carácter extraordinario. La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando lo acuerde su Presidente o el Consejo Rector, a propia iniciativa o a propuesta de socios que representen al menos 10 por ciento de las cuotas de participación, debiendo indicarse en la propuesta los asuntos a tratar. Si el Presidente o el Consejo Rector no convocaren la Asamblea dentro de los siete días siguientes al de la solicitud, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento para que este convoque la Asamblea. Entre la convocatoria y la celebración de la sesión no podrá transcurrir más de un mes.
- 6. La convocatoria para las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, será cursada por el Presidente mediante notificación fehaciente, burofax o carta certificada remitida a los socios de la Junta y al representante del Ayuntamiento, al menos, con cinco días hábiles de antelación a la fecha señalada, si se tratase de una reunión ordinaria, o en el plazo más breve posible para la extraordinaria. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, y los asuntos incluidos en el orden del día.
- 7. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la Asamblea se entenderá convocada y quedará validamente constituida para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que estén presentes o representados la totalidad de los miembros y acepten por unanimidad la celebración de la misma.

8. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedara validamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por si o representados, socios cuyas cuotas de participación representan al menos el 50 por ciento del total. En segunda convocatoria, que se celebrara una hora después de la primera, será valida la constitución de la Asamblea, cualesquiera que sean el numero de asociados concurrentes a la misma, si representan al menos el 35 por ciento de las cuotas de participación, siendo preceptiva en cualquier caso la asistencia del Presidente y del Secretario o de quienes legalmente les sustituyan.

9. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General, con voz, pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados. Se admitirá la presencia de Notario si lo solicitan los socios que representen, al menos, el 35 por 100 de las cuotas. Los honorarios causados deberán ser abonados por quienes solicitasen sus servicios, y las copias del acta notarial por quien interese su expedición.

10. Serán validos los acuerdos de la Asamblea General que se adopten por mayoría simple de cuotas de participación asistentes a la reunión.

11. De las reuniones de la Asamblea el Secretario levantara acta con el Vº Bº del Presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas levantadas deberán ser aprobadas en la propia sesión de la Asamblea y se llevaran al libro correspondiente, donde se transcribirán todas, por su orden.

12. Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contengan, salvo los que requieran la aprobación de la Administración actuante e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, pudiendo solicitarse y expedirse certificaciones del Libro de Actas cuando lo pidiere cualquier miembro. Las certificaciones serán firmadas por el Secretario con el Vº Bº del Presidente.

13. En el plazo máximo de treinta días hábiles a partir de la fecha de la celebración de la Asamblea mediante notificación fehaciente o carta certificada se notificara a todos los miembros los acuerdos adoptados.

14. Son atribuciones de la Asamblea General:

- a) La designación y cese del Presidente, Vicepresidente, Secretario y demás miembros del Consejo Rector.
- b) La aprobación del presupuesto de gastos e inversiones de cada ejercicio y de la memoria de gestión anual, cuentas y balances del mismo, así como la fijación de los medios económicos y aportaciones ordinarias. Igualmente la imposición de aportaciones extraordinarias para atender a los gastos no previstos en el presupuesto o para atender insuficiencias temporales de tesorería.
- c) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la necesaria aprobación posterior por el Ayuntamiento e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- d) La realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquirir bienes así como la realización de actos de disposición en uso de las facultades fiduciarias sobre los bienes de los socios.
- e) La aprobación de proyectos para someterlos a la correspondiente tramitación administrativa.
- f) La contratación de las obras de urbanización, en su caso, conforme a lo previsto en el artículo 176 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- g) La resolución procedente en orden a la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, señalando la cuota o cuotas de participación y la correlativa modificación de las asignadas inicialmente a los socios.
- h) La formalización de créditos y la emisión de títulos, prestando garantía hipotecaria con los terrenos integrados en la Junta.
- i) La prestación de las garantías que pueden exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.

- j) La disolución de la Junta de Compensación.
- k) En general, cuantas facultades tengan conferidas por los presentes Estatutos y por la legislación urbanística.

Artículo 17. Del Consejo Rector

1. El Consejo Rector es el órgano permanente de gobierno y administración de la Junta de Compensación.

2. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario, y dos Vocales nombrados por la Asamblea General. También formara parte del Consejo, un vocal representante del Ayuntamiento de Ajalvir que ejercitara la función de control administrativo, con voz, pero sin voto.

3. Las designaciones tendrán una vigencia de cuatro años y habrá de recaer en personas físicas o jurídicas, sin que sea necesario la cualidad de socio de la Junta.

4. Los miembros del Consejo Rector podrán delegar su asistencia y voto en las reuniones del mismo, por escrito y expresamente para cada reunión, en otro de sus miembros o en terceras personas.

5. Las regiones del Consejo Rector se celebraran cuando el Presidente lo estime oportuno o cuando lo pidan a este un numero mínimo de tres miembros.

6. La convocatoria será cursada por el Secretario, con una antelación mínima de tres días hábiles, mediante notificación fehaciente o carta certificada, figurando en la misma, día, hora, lugar y orden del día. Se requerirá para que puedan celebrarse las reuniones que asistan, al menos, cuatro miembros.

7. Se entenderá válidamente convocado y constituido el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de los miembros y acepten por unanimidad la celebración del mismo.

8. Podrán asistir a las reuniones del Consejo Rector, con voz, pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

9. Los acuerdos se adoptaran por mayoría simple de los asistentes a la reunión y serán inmediatamente ejecutivos, sin prejuicios de las acciones y recursos que sean procedentes.

10. De los acuerdos de las reuniones del Consejo Rector se levantarán las actas correspondientes, que se recogerán en el Libro de Actas por el Secretario con el Vº Bº del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

11. De los acuerdos del Consejo serán informados los miembros de la Junta, mediante notificación practicada según lo previsto en el apartado 13 del artículo anterior.

12. Son funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General.
- c) Administrar la Junta de Compensación y desarrollar su gestión económica para lo cual deberá abrir, mantener y cerrar cuentas corrientes y de créditos en instituciones financieras, ingresando y retirando fondos de ellas a su conveniencia; Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones; y en general, realizar toda clase de actos y contratos en beneficio de los intereses de la Junta.
- d) Elevar propuesta a la Asamblea General de las aportaciones económicas que han de realizar los socios de la Junta, haciéndolas figurar en el presupuesto ordinario, así como de las cuotas extraordinarias que resulten necesarias. Una vez acordadas por la Asamblea las cuotas ordinarias y extraordinarias, el Consejo establecerá la forma y plazos de pago en que han de satisfacerse, y procederá, en su caso, contra los socios morosos solicitando de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio.

- e) Gestionar la representación jurídica de la Junta y el ejercicio de las acciones judiciales y recursos en nombre e intereses de la Junta.
- f) Nombrar y separar al personal necesario para la gestión de la Junta, así como señalar su retribución y régimen de trabajo. A estos efectos el Consejo Rector podrá nombrar un Gerente con las facultades estime conveniente y podrá ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del propio Consejo.
- g) En general, ejercer cualesquiera otras facultades de gobierno y administración de la Entidad, salvo las que estén reservadas expresamente por los Estatutos a la Asamblea General. Igualmente podrá ejercer aquellas facultades que le sean delegadas por la citada Asamblea de entre las asignadas como atribuciones de a misma, no pudiendo delegarse la aprobación del presupuesto ni la censura de cuentas.

Artículo 18. Del Presidente, Vicepresidente y Secretario

1. El presidente es el representante legal de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes para el ejercicio de dicha representación. Corresponda al Presidente:

- Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones, autorizar las actas, las certificaciones y cuantos documentos lo requieran.
- Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Entidad y de sus órganos de gobierno.
- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- En general, ejercer cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea o por el Consejo Rector.

2. El Vicepresidente ostenta las mismas facultades que el Presidente en los casos de ausencia, vacancia o enfermedad de este.

3. El Secretario es el fedatario de la Junta. Le corresponderán las siguientes funciones:

- Levantar actas de las sesiones que celebren la Asamblea General y el Consejo Rector, transcribiéndolas al Libro de Actas y expidiendo, a petición de parte, certificados de las mismas, con el Vº Bº del Presidente.
- Levantar un Libro-Registro en el que se relacionen los miembros integrantes de la Junta, con expresión de domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- Llevar la contabilidad general de la Junta de Compensación y firmar la apertura, seguimiento y cierre de toda clase de operaciones bancarias.
- En general, desempeñar las funciones administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General, el Consejo Rector o el Presidente.
- El cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por la persona que la Asamblea designe, pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

Artículo 19. Medios económicos

Los medios económicos de la Junta de Compensación estarán constituidos por:

- a) Las aportaciones iniciales de los junteros.
- b) Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por los junteros con carácter ordinario o extraordinario.
- c) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- d) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- e) Las rentas y los productos de su patrimonio.

- f) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de los fines urbanísticos.

Artículo 20. Cuotas de urbanización

1. Las cuotas ordinarias o extraordinarias se satisfarán por los asociados en proporción a las cuotas de participación que corresponda a cada miembro, incrementadas en la parte proporcional de las que hubieran de corresponder al Ayuntamiento, que no participara en las cargas de urbanización de la actuación según dispone la vigente legislación urbanística autonómica.

2. Las cuotas podrán exigirse igualmente en la proporción que resulte de la cuenta o saldo provisional de liquidación del Proyecto de Reparcelación y en la que resulte una vez compensadas las partidas o conceptos incluidos en el citado Proyecto.

Artículo 21. Pago de las cuotas

1. El pago de las cuotas habrá de efectuarse, salvo que se fije otro término, en plazo no superior a un mes, desde la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector.

2. La Entidad podrá, por acuerdo del Consejo Rector, exigir de sus asociados el ingreso en las áreas de la misma, con seis meses de antelación, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

3. El impago en los plazos establecidos producirá las consecuencias siguientes:

a) Recargo en el importe de la cuota exigida igual al interés legal de dinero más dos puntos, si el retraso fuere superior a otro mes.

b) Pasado dicho plazo, con independencia de que se siga devengando el mencionado interés, el Consejo Rector procederá a interesar del Ayuntamiento el cobro de la deuda por la vía de apremio administrativo, siendo de cuenta del miembro moroso los gastos que ocasione el procedimiento. A tal efecto, será suficiente certificación librada por el Secretario de la Entidad con el Vº Bº de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, datos del asociado moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada.

4. Por acuerdo de la Asamblea General podrá establecerse la necesidad de que los socios constituyan aval en garantía de los importes correspondientes a sus cuotas de urbanización. Una vez constituidas las garantías, el impago en los plazos establecidos dicha lugar a su ejecución.

Artículo 22. 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 Asamblea General se acuerde, requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Artículo 23. 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.

Artículo 24. Ejercicio de acciones

1. Para el ejercicio por los junteros de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en estos Estatutos.

2. Los junteros no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando ésta ejerce sus facultades de disposición fiduciaria, u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

Artículo 25. Recursos administrativos

1. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá interponerse recurso ordinario ante el Ayuntamiento de Ajalvir en el plazo de un mes y de transcurrir tres meses sin haber recibido

contestación se entenderá desestimado. El acuerdo o su denegación expresa o por silencio, podrá ser recurrido, potestativamente, en reposición, la resolución expresa o por silencio agotará la vía administrativa y dará lugar a poder seguir procedimiento contencioso-administrativo de existir causa para ello.

2. No podrán impugnar los acuerdos quienes hubiesen votado a favor del mismo por sí o por medio de representante.

3. Los acuerdos del Ayuntamiento serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.

Artículo 26. Responsabilidad de la Junta de Compensación

- La Junta de Compensación será directamente responsable de la Urbanización completa de la Unidad de Actuación 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 junteros 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.

Artículo 27. Disolución de la Junta. Causas de la disolución

La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- a) Por orden judicial o prescripción legal.
- b) Cumplimiento del objeto por el cual fue creada.
- c) Acuerdo de la Asamblea General, una vez cumplidos sus fines, adoptado por el voto del 50% de la totalidad de las cuotas de la Junta de Compensación.
- d) 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.
- e) Resolución firme de la Administración sustituyendo el Sistema de Compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

Artículo 28. Liquidación

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por el Ayuntamiento de Ajalvir.

Artículo 29. Destino del patrimonio común

El patrimonio común si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

BASES DE ACTUACIÓN DE UNA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACION INDUSTRIAL NÚMERO 14 (UAI-14) DE AJALVIR (MADRID)

BASE PRIMERA. Ámbito territorial y finalidad

El ámbito de las presentes Bases corresponde a los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación Industrial nº 14 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes de Ajalvir (Madrid).

Las presentes Bases tienen como finalidad regular el modo de actuar para la incorporación de los miembros de la Junta de Compensación, así como regular la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización.

BASE SEGUNDA. Obligatoriedad de las bases

La obligatoriedad de las presentes Bases supone que los miembros que se incorporen a la Junta de Compensación las acepten como norma de obligado cumplimiento, en los términos que fueron aprobadas por la Administración urbanística actuante.

No obstante su obligatoriedad, las presentes Bases podrán ser modificadas por la Asamblea General de la Junta de Compensación, especialmente convocada al efecto y siempre que la modificación sea aprobada por la mayoría de los asistentes que representen al menos el 50% de las cuotas de participación.

BASE TERCERA. Valoración de las fincas aportadas

La valoración de las fincas aportadas es uniforme a todas las fincas incluidas en el ámbito de forma que la participación de cada propietario será calculada en función de su superficie y en relación con la total del área bruta de gestión.

Si existiera disconformidad sobre la titularidad de cualquiera de los terrenos incluidos en el ámbito de la Junta de Compensación, la superficie cuestionada se someterá al régimen del artículo 103.4, Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto de 1978.

BASE CUARTA. Derechos reales

Los titulares de Derechos Reales que no se extingan con la compensación serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real.

La valoración de otros Derechos Reales y las servidumbres se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y, subsidiariamente, según las Normas del Derecho administrativo o civil que regule la Institución o, en otro caso, por las establecidas para los Impuestos sobre las Sucesiones o las Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

BASE QUINTA. Valoración de las edificaciones y otros elementos existentes sobre el suelo

No existen edificaciones, obras ni instalaciones sobre los suelos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación, por lo que no se contemplan indemnizaciones de tipo alguno.

Las plantaciones existentes, se mantendrán hasta el momento de su recogida si las obras de urbanización lo permitieran. En caso contrario, serán eliminadas sin derecho a indemnización alguna.

BASE SEXTA. Tasación

Las tasaciones a que se refiere la Base cuarta se efectuarán en el Proyecto de Reparcelación y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo a dicho proyecto, en concepto de gastos de urbanización. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto.

BASE SÉPTIMA. Otros derechos que se extinguen y su indemnización

La aprobación del Proyecto de Reparcelación supondrá la extinción de los derechos de arrendamiento que puedan existir sobre las fincas que son ocupadas para la ejecución del Proyecto de Urbanización, y su tasación se efectuará en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.

BASE OCTAVA. Incorporación de empresa urbanizadora

Para el supuesto en que se incorpore a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora, sus aportaciones se valorarán por el importe de los costes reales de las obras y servicios de urbanización.

BASE NOVENA. Valoración de las fincas resultantes

Las fincas resultantes se valorarán en función del aprovechamiento de la Unidad de Actuación.

La valoración podrá hacerse en puntos o unidades convencionales, pero estos habrán de tasarse en dinero en el Proyecto de Reparcelación, a efectos de determinar las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación.

BASE DÉCIMA. Adjudicación de las fincas resultantes

La adjudicación de las fincas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación se efectuará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, en proporción a los bienes o derechos aportados. Se procurará, siempre que ello sea posible de acuerdo con las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable.

Sin perjuicio de lo anterior, 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 pro indiviso a tales propietarios o, a criterio de la Asamblea General, tal y como queda regulado en la Base decimoquinta, se les compensará en metálico, de acuerdo con la valoración efectuada en el Proyecto de Reparcelación. Los mismos criterios se aplicarán en cuanto a los excesos cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación de parcelas independientes.

Se adjudicará al Ayuntamiento finca o fincas por el 10% del aprovechamiento medio del ámbito, sin que el municipio participe en los costes de urbanización correspondientes a dicha cesión.

BASE UNDÉCIMA. Gastos de urbanización

Los gastos de urbanización se satisfarán miembros de la Junta de acuerdo con la correspondiente cuota proporcional participación en la Junta de Compensación.

Las aportaciones, bien en metálico o en terrenos, deberán efectuarse en el plazo de un mes a partir de su notificación a los interesados por la Junta de Compensación.

BASE DUODÉCIMA. Expropiación por incumplimiento de obligaciones

El incumplimiento por parte de los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas que resulten de la vigente legislación urbanística y de la aplicación del sistema de compensación dará lugar a la expropiación de los bienes y derechos de aquellos, que efectuará el Ayuntamiento actuante, siendo beneficiaria la Junta de Compensación.

BASE DECIMOTERCERA. Enajenación de terrenos por la junta de compensación.

La Junta de Compensación, previo Acuerdo de la Asamblea General en la forma prevista en los Estatutos y haciendo uso de su carácter de fiduciaria, podrá enajenar, para hacer frente a los gastos de urbanización, alguno o algunos de los terrenos resultantes de la compensación o constituir gravámenes reales sobre ellos.

El adquirente de los terrenos quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en la proporción que resulte del Proyecto de Reparcelación.

BASE DECIMOCUARTA. Distribución de beneficios y pérdidas

La distribución de beneficios y pérdidas resultantes de la obra urbanizadora se efectuará de acuerdo con las siguientes reglas:

1. La liquidación provisional que someterá a la aprobación definitiva de la Asamblea General.
2. La liquidación comprenderá tanto el beneficio o pérdida como la participación que, en uno o en otro caso, corresponda a cada uno de los miembros de la Junta.
3. La fijación del beneficio o pérdida se efectuará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en las presentes Bases de Actuación.

4. La distribución de los beneficios o pérdidas se hará a prorrata entre todos los miembros de la Junta adjudicatarios de fincas resultantes, con arreglo a la porción que corresponda por su participación en la Junta. La proporcionalidad no se alterará por la existencia de enajenaciones o expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta de Compensación o por la incorporación de empresas urbanizadoras. Tampoco quedará alterada la proporción por haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicho recargo se establece como pena indemnizatoria y exclusivamente en beneficio de la Junta de Compensación.

5. Para el supuesto de aportación de cuotas futuras por parte de adjudicatarios de fincas resultantes de la compensación de primitiva proporcionalidad, se entenderá ahora referida a la que suponga el valor de las fincas adjudicadas respecto del total de las resultantes.

BASE DECIMOQUINTA. Supuestos de compensación en metálico

Los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación serán los siguientes:

1. Cuando, prevista la adjudicación pro indiviso a que se refiere la Base décima, la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15% de la parcela edificable.

2. Cuando, como prevé también la Base décima, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación de una parcela independiente a su favor, si tal exceso no alcanza el 15% de la parcela mínima edificable.

3. Las compensaciones en metálico se reflejarán en el Proyecto de Reparcelación, atendiendo a la valoración que con arreglo a estas Bases se haya efectuado de las fincas resultantes.

4. Cuando se reduzcan las fincas adjudicadas por enajenación directa por parte de la Junta o por su atribución a una empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero que supondrá una reducción porcentual para todos los miembros de la Junta en la adjudicación de parcelas, determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total de los comprendidos en el Proyecto de Reparcelación.

BASE DECIMOSEXTA. Edificación de terrenos

Los adjudicatarios de fincas resultantes podrán simultanear la urbanización con la edificación en sus terrenos, siempre que se garantice adecuadamente la ejecución de las obras de urbanización y la reposición, en su caso, de aquellos elementos o infraestructuras dañados por la ejecución de la edificación y siempre que se encuentre al corriente de sus obligaciones económicas con la Junta de Compensación.

BASE DECIMOSÉPTIMA. Bienes de uso y dominio público

Las superficies de suelo de dominio y uso público que puedan existir o descubrirse como tales dentro del ámbito de la Unidad de Actuación, se entenderán compensadas por los nuevos viales y otros terrenos de cesión previstos en el planeamiento.

BASE DECIMOCTAVA. Conservación de la urbanización

Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios de urbanización por el Ayuntamiento actuante la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la Junta para la aplicación de las cuotas de conservación resultantes.

En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer estarán en relación con el valor de las fincas adquiridas, de acuerdo con lo previsto en la Base novena.

BASE DECIMONOVENA. Contratación de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación

La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos de Compensación y en estas Bases.

Para el supuesto en que no se incorporen a la Junta, se efectuarán por la empresa o empresas contratadas por la Asamblea General de la Junta de Compensación, mediante el proceso de selección que considere más adecuado, con la preferencia para cualquier miembro de

la Junta que ofrezca idénticas condiciones que el mejor tercero, pero haciendo constar en todo caso en el contrato que se celebre las circunstancias siguientes:

1. El compromiso del contratista de cumplir los plazos y las determinaciones de los proyectos de los servicios de la urbanización, así como el de facilitar el control por parte de la Administración actuante y del Consejo Rector.

2. Los supuestos de resolución del contrato por incumplimiento, así como las indemnizaciones a satisfacer por el contratista como consecuencia de dicha resolución o por la inobservancia de los plazos de ejecución o de las características técnicas de la obra fijadas en el proyecto de los servicios de urbanización.

3. Forma y plazos de pago por parte de la Junta de Compensación de las certificaciones de obra realizadas que, en todo caso, se entenderán siempre a buena cuenta.

4. Retención que pueda efectuar la Junta de Compensación en cada pago parcial como garantía de la correcta ejecución de las obras y que no podrá ser devuelta hasta que estas hayan sido definitivamente aprobadas y haya sido sustituida por aval bancario suficiente.

5. Controles de calidad de los materiales empleados en la obra.

La contratación de obras de edificación acordadas por la Junta deberá reunir idénticas características a la contratación de las obras de urbanización.

Ajalvir, a 6 de julio de 2010.—El alcalde, Antonio Martín Méndez.

(02/7.257/10)