

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

124**BELMONTE DE TAJO**

URBANISMO

Doña María Luisa Sánchez Gallego, secretaria interventora del Ayuntamiento de Belmonte del Tajo, por la presente pongo en su conocimiento que la alcaldesa con esta fecha ha dictado el siguiente:

Decreto 103/2009.

Visto el informe técnico favorable de fecha 22 de diciembre de 2009, relativo al Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

De conformidad con las competencias que me otorga el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local,

RESUELVE

Primero.—Aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del SAU Industrial de las Normas Subsidiarias de Belmonte de Tajo presentado por “Infraestructuras y Proyectos de Castilla, Sociedad Limitada”.

Segundo.—Someter a información pública el acuerdo de aprobación inicial y el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación mediante la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en el que se haga constar que durante el período de quince días los interesados pueden formular alegaciones ante la administración actuante.

Tercero.—Una vez publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID notificar de forma individualizada a los propietarios afectados haciendo constar en la notificación el Boletín en que se insertó el anuncio para que en el plazo de quince días puedan formular las alegaciones que estimen pertinentes, y solicitar, en su caso, la adhesión a la Junta de Compensación.

Al tratarse de un acto de trámite conforme el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común no cabe recurso.

BASE PRIMERA.- GENERALIDADES

1. 1. Régimen legal.

La Junta de Compensación se regirá por lo previsto en la legislación urbanística aplicable, tanto estatal como de la Comunidad Autónoma, así como por los estatutos de la misma.

1.2. Contenido.

Las presentes Bases de Actuación contemplan los siguientes conceptos:

- A) Ejecución del planeamiento urbanístico.
- B) Junta de Compensación.
- C) Criterios de valoración.
- D) Empresas Urbanizadoras.
- E) Adjudicación de parcelas resultantes.
- F) Proyecto de reparcelación.
- G) Proyecto de Urbanización.
- H) Obras de urbanización.
- I) Obras de edificación.
- J) Incumplimiento de obligaciones urbanísticas.
- K) Registro de la Propiedad.
- L) Conservación de obras de urbanización.

1.3. Administración actuante.

Será Administración actuante, a los efectos legales y reglamentados, el Ayuntamiento; el cual tendrá también carácter de órgano Urbanístico de Control, con las funciones indicadas en las presentes Bases de Actuación.

BASE SEGUNDA.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

2.1. Requisitos previos.

- 2.1.1. El instrumento de planeamiento objeto de ejecución es el S.A.U. Industrial de Belmonte de Tajo.
- 2.1.2. El citado instrumento de planeamiento contiene la previsión de que ha de ejecutarse por el sistema de Compensación.

2.2. Proyecto de Estatutos y Bases.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación ha sido redactado con arreglo a lo dispuesto en la normativa legal y reglamentada aplicable.

2.3. Afección de bienes demaniales.

- 2.3.1. De conformidad a lo dispuesto en la normativa vigente, si en el ámbito del S.A.U.- Industrial existieran bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

Por el contrario, en el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidas unas por otras.

En el caso de que las superficies de tal naturaleza demanial existentes anteriormente fueran superiores, la Administración titular de las mismas percibirá el exceso en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

BASE TERCERA.- JUNTA DE COMPENSACIÓN

3.1. Naturaleza y objeto.

- 3.1.1. La Junta de Compensación tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, así como carácter de Entidad Urbanística Colaboradora.

- 3.1.2. La personalidad jurídica de la Junta de Compensación se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.
- 3.1.3. Su objeto es la gestión y urbanización del ámbito coincidente con el S.A.U. Industrial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Belmonte de Tajo correspondiendo dicha ejecución a los propietarios de suelo comprendidos en dicho ámbito.

3.2. Órgano Urbanístico de Control.

La Administración actuante ejercerá las facultades de órgano Urbanístico de Control.

3.3. Incorporación de los miembros.

- 3.3.1. Los miembros de la Junta de Compensación tendrán el carácter de fundadores o de adheridos, en atención al momento de su incorporación a aquélla, en los términos contemplados en los estatutos de la Junta de Compensación.
- 3.3.2. Los terrenos pertenecientes a los propietarios que no se hubieren incorporado a la Junta de Compensación serán expropiados a favor de la misma, con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

3.4. Constitución.

- 3.4.1. La constitución de la Junta de Compensación se realizará con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente y quedará integrada por:
 - A) Los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema como miembros fundadores o adheridos.
 - B) Las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en el ámbito de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial.
También podrá integrarse la Empresa Urbanizadora que haya de participar, en su caso, con los propietarios en la gestión del sector.
- 3.4.2. Los propietarios de terrenos a que se refiere el apartado A) del epígrafe 3.4.1. anterior que no otorgaron la escritura pública de constitución, podrán formalizar escrituras de adhesión dentro del plazo de quince días a contar de la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

3.5. Organos de Gobierno y Administración.

- 3.5.1. Los Estatutos de la Junta de Compensación consideran como órganos de Gobierno y Administración de la misma.
 - A) La Asamblea General.
 - B) El Consejo Rector.
- 3.5.2. También ejercen funciones específicas en la Junta de Compensación el Presidente y el Secretario del Consejo Rector, que lo serán también de aquélla y de su Asamblea General.

3.6. Derechos y obligaciones de los miembros.

- 3.6.1. El Título V de los Estatutos de la Junta de Compensación enuncia los derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación, tanto de naturaleza jurídica como económica.
- 3.6.2. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no comporta la transmisión a la misma de la titularidad de los terrenos localizados en el ámbito de actuación; si bien dichos terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.
- 3.6.3. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones será proporcional a las cuotas señaladas a cada uno de ellos, en función de la superficie de los terrenos afectados por la actuación, sin perjuicio de que los propietarios puedan adoptar por unanimidad un criterio distinto, siempre que no sea contrario a la Ley o al planeamiento aplicable, ni lesivo para el interés público o de terceros. Dicha cuota podrá mortificarse ulteriormente por efecto de las adjudicaciones de parcelas que contenga el Proyecto de reparcelación o por aportaciones extraordinarias de aquéllos.

3.7. Régimen económico jurídico.

El Título VI de los Estatutos de la Junta de Compensación regula el régimen económico y jurídico de la misma.

3.8. Disolución y liquidación.

La disolución y liquidación de la Junta de Compensación quedan reguladas en el Título VII de los Estatutos de la misma.

BASE CUARTA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

4.1. Fincas aportadas.

- 4.1.1. Según la normativa aplicable, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación del S.A.U. Industrial ello sin perjuicio de que los propietarios puedan adoptar por unanimidad un criterio distinto, siempre que no sea contrario a la Ley o al planeamiento aplicable, ni lesivo para el interés público o de terceros.
- 4.1.2. En la actuación urbanística regulada por las presentes Bases, la fecha de referencia para la definición de las superficies respectivas afectadas será la del momento en que sea adoptado por el Ayuntamiento el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.
Ha de tenerse en cuenta, en todo caso, lo previsto en la normativa vigente, según la cual en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta sobre aquéllos.
- 4.1.3. Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponderá a los Tribunales ordinarios; y el Proyecto de reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigioso, según proceda.

En tal caso, la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de tales titularidades, a efectos de la tramitación del expediente; si bien los gastos y aportaciones que sean imputables a las fincas referidas serán atendidos por todos aquellos que pretendan dicha titularidad.

4.2. Derechos afectados.

En aplicación de la normativa vigente, se prevé la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

Pero cuando la subrogación no se produzca, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidas sobre la finca aportada, contenido a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el Proyecto de reparcelación.

Idéntico efecto se producirá si, aun existiendo subrogación real, resultaron incompatibles con el planeamiento urbanístico tales derechos reales o cargas-, en cuyo caso, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación declarará su extinción con los mismos efectos económicos antes indicados.

4.3. Edificaciones y otros elementos.

- 4.3.1. La normativa vigente indica que las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al Proyecto en concepto de gastos de urbanización. Para proceder a la valoración de tales elementos la normativa urbanística se remite a la Ley sobre Expropiación Forzosa.
- 4.3.2. Por lo que respecta a las obras de urbanización, no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización y que resulten útiles para la ejecución del planeamiento, serán consideradas- como obras de urbanización con cargo al Proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.
Si los gastos realizados resultaron inútiles según el planeamiento en ejecución, su importe deberá ser indemnizado por la Administración.

4.4. Parcelas resultantes.

- 4.4.1. Para la determinación del valor de las parcelas resultantes hay que tener en cuenta su valor urbanístico, el cual se determinará en función del conjunto de derechos o facultades de este carácter que, en el momento de practicarse la valoración, se hubieran adquirido. En todo caso, prevalecerá sobre el valor urbanístico el valor inicial, si éste fuera superior.
- 4.4.2. En su consecuencia, el valor de las parcelas resultantes será el valor básico de repercusión con las correcciones que procedieran con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente, y siempre que su determinación se hubiere hecho con base en el Plan en ejecución.

El valor urbanístico se determinará por aplicación al aprovechamiento urbanístico del valor básico de repercusión en el polígono, corregido en función de su situación concreta dentro del mismo.

A tal efecto, la Administración tributaria fijará para cada polígono fiscal el expresado valor básico correspondiente al uso y tipología edificatoria característicos, resultantes de la ordenación urbanística, cualquiera que sea la intensidad de dicho uso- siendo dicho valor básico de repercusión el recogido en las ponencias de valores catastrales.

En cuanto a la ponderación de la situación y características de cada parcela dentro del respectivo polígono, se determinará en la forma que defina la normativa sobre fijación de valores catastrales.

- 4.4.3. Para el supuesto de no existir valor básico de repercusión con arreglo al Plan en ejecución, la normativa vigente dispone que las parcelas resultantes se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real, con aplicación -en su caso- de los coeficientes de ponderación asignados a los diversos usos y tipologías edificatorias, así como criterios correctores por localización y características de los terrenos en orden a su edificación si representaron un dato diferencial relevante.

Dicha previsión implica que será utilizado el método residual, conforme a lo dispuesto en la normativa técnica de valoración catastral.

Para ello habrá de partirse de la determinación del rendimiento óptimo, deduciéndose de éste los costes de edificación y de urbanización y los porcentajes aplicables de beneficio empresarial y costos de producción,

- 4.4.4. No obstante lo anterior, la normativa vigente admite la aplicabilidad en primer lugar de los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contratos a la Ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros.

4.5. Inmuebles.

La normativa vigente contempla las reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta de Compensación esté facultada Para edificar así como los criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.

BASE QUINTA.- EMPRESAS URBANIZADORAS

5.1. Incorporación.

- 5.1.1. La normativa vigente contempla el supuesto de la aleatoria incorporación a las Juntas de Compensación de empresas Urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del sector.
- 5.1.2. Tal incorporación puede tener lugar en cualquier momento de la actuación.
- 5.1.3. A tal efecto, el artículo 13 de los Estatutos de la Junta de Compensación contiene las precisiones adecuadas para la incorporación a ésta.

5.2. Valoración de las aportaciones.

En defecto de acuerdo adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta de Compensación, las participaciones de éstos y de la Empresa Urbanizadora incorporada, en su caso, a la actuación urbanística serán proporcionales al valor de los terrenos y a los costos de urbanización asumidos por la Empresa.

5.3. Modalidades de pago.

- 5.3.1. La Empresa urbanizadora resultará adjudicatario en el Proyecto de reparcelación de parcelas resultantes en proporción a su cuota de participación en la Junta de Compensación.
- 5.3.2. También podrá ser adjudicatario de parcelas respecto a una fracción de su cuota de participación y ser compensada en metálico por el resto de los costos de la urbanización si hubiere llegado al acuerdo pertinente con uno o más de los miembros de la Junta de compensación con anterioridad a la adopción del acuerdo de incorporación por la Asamblea General.

BASE SEXTA.- ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

6.1. Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.

Según la normativa vigente, toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado del S.A.U. Industrial no afecta a uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

6.2. Reglas de adjudicación.

- 6.2.1. La adjudicación de las parcelas resultantes se atenderá a los siguientes criterios:
 - A) Las parcelas destinadas a usos lucrativos se adjudicarán en primer lugar atendiendo al criterio unánimemente manifestado por los interesados, siempre que exista y no sea contrario a la Ley o al planeamiento ni ocasione perjuicio al interés público o a terceros.
 - B) En defecto de lo anterior, las parcelas destinadas a usos lucrativos que coincidan total o parcialmente con fincas aportadas se adjudicarán íntegramente a los titulares de éstas.
 - C) Si alguno de los titulares no agotase con dicha adjudicación su derecho al aprovechamiento que le correspondiera por su cuota de participación, le será asignada una o varias parcelas, en función de la proximidad a las fincas aportadas.
 - D) Si la aplicación de los criterios anteriores diere lugar a situaciones de proindivisión en algunas parcelas, no se permitirán éstas debiéndose compensar económicamente a aquellos propietarios cuyas parcelas resultantes no puedan alcanzar la parcela mínima.
- 6.2.2. Las adjudicaciones al Municipio de las parcelas con usos dotacionales e infraestructurales y red viaria, se formalizarán con arreglo a las previsiones de las Normas Subsidiarias y de la Ley del Suelo.

6.3. Subrogación y derechos reales.

- 6.3.1. Entre los efectos del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación figura el de la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las parcelas resultantes, siempre que quede establecida su correspondencia.
- 6.3.2. Para el caso de fincas aportadas a la actuación y afectadas por derechos reales con subrogación real, y compatibilidad de éstos con el planeamiento urbanístico, habrá de ser tenido en cuenta lo dispuesto por la normativa vigente.

BASE SÉPTIMA.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN

7.1. Formulación y tramitación.

- 7.1.1. La Junta de Compensación ha de formular, con sujeción a lo establecido en las Bases de Actuación, el Proyecto de reparcelación del ámbito del SAU Industrial.
- 7.1.2. Su tramitación será la siguiente:
 - A) Acuerdo adoptado por el Consejo Rector de la Asamblea General de la Junta de Compensación de someter el Proyecto de reparcelación al trámite de audiencia previsto legalmente.
 - B) Audiencia del Proyecto de reparcelación a todos los afectados.
 - C) Acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación aprobando el Proyecto de Reparcelación, por mayoría de sus miembros que a su vez representen los dos tercios de las cuotas de participación.

- D) Elevación del Proyecto de Reparcelación al órgano Urbanístico de Control para su aprobación definitiva.
- E) Aprobación definitiva por el citado órgano.

7.1.3. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

7.2. Contenido.

7.2.1. En el Proyecto de Reparcelación se integrarán los siguientes documentos y planos:

Documentos: Memoria, Relación de titulares, Descripción de fincas afectadas, Criterios de valoración de aportaciones y de parcelas resultantes, Adjudicación de parcelas resultantes, Descripción de parcelas resultantes, Características de parcelas resultantes, Compensaciones en metálico, Cuenta de liquidación provisional, Reservas, Planos, Situación, Relación, Delimitación, Ordenación, Información de fincas afectadas, Adjudicación de parcelas resultantes, Superpuesto de información y adjudicación, Cesiones y Modificación de entidades hipotecarias.

7.2.2. Cada uno de los documentos y planos contendrá las circunstancias y precisiones adecuadas para la justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los miembros de la Junta de Compensación y materializar las cesiones a favor de la Administración actuante en la forma que resulte de la normativa urbanística vigente y de los convenios suscritos con anterioridad.

7.3. Efectos económicos.

- 7.3.1. Los efectos económicos de la aplicación del sistema de Reparcelación se ponderan en las liquidaciones provisional y definitiva.
- 7.3.2. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación profesional del Proyecto para cada interesado quedarán compensadas cuando fueren de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.
La normativa vigente indica el carácter provisional de los saldos y su posible compensación con cesión de terrenos.
- 7.3.3. La liquidación definitiva se redactará por la Junta de Compensación y se someterá a los mismos trámites que el Proyecto de Reparcelación. Si, con posterioridad a la aprobación de la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

7.4. Operaciones jurídicas complementarias.

- 7.4.1. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso y que no se opongan al Proyecto de Reparcelación ni al Plan que se ejecuta, una vez aprobadas por el órgano Urbanístico de Control, se formalizarán por la Junta de Compensación en escritura pública o en documento extendido por la Administración Actuante, con los requisitos y solemnidades propios de las actas de sus acuerdos, que se protocolizará notarialmente.
- 7.4.2. La escritura pública o la certificación administrativa protocolizada notarialmente se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

BASE OCTAVA.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

8.1. Concepto.

- 8.1.1. El Proyecto de Urbanización es un instrumento de planeamiento definido legalmente como un Proyecto de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica el planeamiento de desarrollo, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación; debiendo detallar y programar las obras que comprenda con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del Proyecto.
- 8.1.2. Su contenido documental y gráfico resulta de la normativa vigente.

8.2. Redacción y tramitación.

- 8.2.1. La Junta de Compensación se encuentra legitimada para encargar la redacción del Proyecto de Urbanización del ámbito del sector.

- 8.2.2. En el supuesto de incumplimiento de los plazos previstos legalmente, la Junta de Compensación podrá instar la subrogación del órgano competente de la Comunidad de Madrid.
- 8.2.3. La ejecución de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización no estará sujeta a previa licencia, de conformidad a lo previsto legalmente.

BASE NOVENA.- OBRAS DE URBANIZACIÓN

9.1. Gastos.

- 9.1.1. La normativa urbanística impone a los afectados por el planeamiento urbanístico la obligación de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos. En los gastos de urbanización a cargo de la Junta de Compensación se comprenderán los siguientes conceptos:
 - A) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el planeamiento y en el Proyecto de Urbanización-, ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las Empresas que prestaron los servicios, salvo la parte en que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquéllas.
 - B) Las indemnizaciones procedentes por el desalojo de ocupantes, derribo de construcciones y destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del planeamiento.
 - C) Los gastos originados por el sistema de Compensación, tales como honorarios de instrumentos de planeamiento y gestión, funcionamiento de la Junta de Compensación, asesoramiento, impuestos y tasas, etc.

- 9.1.2. Dichos gastos serán a cargo de la Junta de Compensación.

9.2. Contratación.

La contratación de las obras de urbanización podrá verificarse por adjudicación directa, concurso o subasta, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General.

9.3. Ocupación de suelo.

La Junta de Compensación deberá poner a disposición de quienes ejecuten las obras de urbanización las superficies sobre las que se vayan a ejecutar aquéllas, así como las que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

9.4. Control.

La Administración actuante, en el ejercicio de sus funciones de órgano Urbanístico de Control, tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras de urbanización y de las instalaciones que se realicen.

9.5. Recepción.

- 9.5.1. Las obras de urbanización ejecutadas por la Junta de Compensación serán recibidas por la Administración actuante, ello con independencia de las recepciones que la Junta de Compensación formalice respecto a la Empresa que las hubiera realizado, con arreglo a las prescripciones del contrato suscrito entre ambas.
- 9.5.2. La recepción tendrá lugar dentro del plazo de tres meses a contar de la fecha del acta de la recepción de las obras por la Junta de Compensación y se formalizará en acta administrativa que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación, sin perjuicio de la recepción tácita que proceda.

BASE DÉCIMA.- OBRAS DE EDIFICACIÓN

10. 1. Edificación por la Junta de Compensación.

En el supuesto regulado por las presentes Bases de Actuación, el objeto de la Junta de Compensación se limita, en materia de ejecución de obras, a las de urbanización del ámbito del SAU Industrial.

10.2. Edificación por los miembros de la Junta de Compensación.

- 10.2.1. Entre las previsiones que deben contener las Bases de Actuación se incluye la determinación del momento en que podrá edificarse sobre solares adjudicados por el Proyecto de Reparcelación a los miembros de la Junta de Compensación ello sin perjuicio de solicitar la licencia municipal preceptiva.
- 10.2.2. Atendida la naturaleza de suelo urbanizable programado del ámbito del SAU Industrial de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Belmonte de Tajo, resulta de aplicación lo dispuesto en la normativa vigente a efectos de la edificación simultánea a la ejecución de las obras de urbanización.

BASE UNDÉCIMA.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

11.1. De la Junta de Compensación.

- 11.1.1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Administración actuante de la urbanización completa del ámbito del SAU

Las cantidades debidas a la Junta de Compensación por los miembros responsables de los actos o acuerdos sancionados podrán ser exigidas por la vía de apremio, previa petición de la Junta de Compensación a la Administración actuante.

11.2. De los miembros de la Junta de Compensación.

- 11.2.1. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la normativa vigente habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.
- 11.2.2. En el supuesto de incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus obligaciones, se atenderá al valor real de los terrenos, de conformidad con la Ley 8/2007 del Suelo estatal.

BASE DUODÉCIMA.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD

12.1. Actos inscribibles.

- 12.1.1. La normativa vigente prevé, entre los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento.
La constancia en el Registro de la Propiedad se hará mediante inscripción.
- 12.1.2. Para la formalización de la inscripción será precisa certificación administrativa expedida por el órgano Urbanístico actuante, protocolizada notarialmente con posterioridad, en la que se harán constar. en la forma exigida por la legislación hipotecada, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo-, ello salvo en los casos en que la legislación establezca otra cosa.

12.2. Afección de las fincas.

La afección de los terrenos comprendidos en el SAU en cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de Compensación se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.

12.3. Inscripción de las parcelas resultantes.

- 12.3.1. La inscripción de los títulos de compensación podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originales con referencia al folio registral de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación- o bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en el SAU, y su división en todas y cada una de las parcelas resultantes.
- 12.3.2. La inscripción del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad se efectuará por las formas previstas en el R.D. 1093/97 de 4 de julio por el que reaprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

BASE DECIMOTERCERA.- CONSERVACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

13.1. Normativa legal.

- 13.1.1. Entre los deberes básicos de los propietarios que impone la normativa vigente, se incluye el mantenimiento de toda clase de terrenos y construcciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; y el coste de las obras necesarias se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.
- 13.1.2. Respecto a la conservación de las obras de urbanización con carácter previo y ulterior a su recepción por la Administración actuante, se estará a lo previsto legalmente.

13.2. Con carácter previo a la recepción.

- 13.2.1. La conservación de las obras de urbanización ejecutadas por la Junta de Compensación, en tanto no hayan sido recibidas por la Administración actuante, constituye una obligación propia de la Junta de Compensación, consecuente a la exigencia de la entrega de dichas obras, en el momento de formalizarse el acta de recepción por la Administración actuante, en perfectas condiciones de utilización y eficacia.
- 13.2.2. En su consecuencia, las cantidades precisas para atender tal conservación hasta la recepción de las obras se integrarán en las cuotas económicas que han de satisfacer los miembros de la Junta de Compensación para atender las obligaciones de ésta.

13.3. Con posterioridad a la recepción.

- 13.3.1. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.
- 13.3.2. Por lo tanto, será el Ayuntamiento, quien habrá de atender los gastos de conservación de las obras de urbanización a partir de la fecha de Normalización del acta de recepción de aquéllas.

TÍTULO I**GENERALIDADES****Artículo 1.- Denominación**

Con la denominación de "JUNTA DE COMPENSACION DEL SAU INDUSTRIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BELMONTE DE TAJO (MADRID)" se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, de naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad legal 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.

Artículo 2.- Composición

La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito definido en el artículo 6 siguiente, que voluntariamente se incorporen a ella en la forma establecida por el Título II de estos Estatutos, por las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial y, en su caso, por la Empresa Urbanizadora que se incorpore a la misma.

Artículo 3.- Régimen jurídico

La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en estos Estatutos, sin perjuicio de lo previsto en la legislación urbanística aplicable, tanto estatal como de la Comunidad Autónoma.

Artículo 4.- Domicilio

El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Belmonte de Tajo (Madrid) calle Tomás Díaz Vázquez, 23; el cual podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General del que deberá darse cuenta a los Órganos Urbanísticos competentes.

Artículo 5.- Objeto

1. Constituye el objeto de la Junta de Compensación la gestión y ejecución de la urbanización del ámbito definido en el artículo 6 siguiente, con los fines que se enuncian:
 - A) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en dicho ámbito para la gestión del planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios.
 - B) Llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales previstas en el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
 - C) Ejecutar en el ámbito de actuación las obras definidas en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el planeamiento del SAU Industrial de las Normas Subsidiarias de Belmonte de Tajo.
2. Para el cumplimiento de tales fines, la Junta de Compensación podrá:
 - A) Solicitar del Órgano Urbanístico de Control la expropiación forzosa en los supuestos de no incorporación de propietarios afectados a la Junta de Compensación o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la misma.
 - B) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para obtener recursos económicos, siendo necesaria la unanimidad de todos sus miembros si hay una prestación de garantía real.
 - C) Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Junta de Compensación ante cualesquiera Autoridades y Organismos de la Administración del Estado, Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Belmonte de Tajo, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones y frente a los particulares.
 - D) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, así como actuar en calidad de fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas afectadas por la actuación urbanística pertenecientes a los miembros de aquella o de las parcelas resultantes adjudicadas a los mismos; sin que la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas.
 - E) Solicitar la constancia por nota marginal en el Registro de la Propiedad de la afección de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito de actuación.
 - F) Emitir títulos representativos de las cuotas de participación en el patrimonio de la Junta de Compensación.

- G) Interesar del Órgano Urbanístico de Control la aprobación de los Proyectos de Compensación y de Urbanización y la tramitación de los expedientes expropiatorios que, en su caso, procedan.
- H) En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según las normas legales vigentes.

Artículo 6.- Ámbito

El ámbito de actuación de la Junta de Compensación lo constituye el SAU Industrial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Belmonte de Tajo (Madrid).

Artículo 7.- Duración

La Junta de Compensación comenzará a actuar una vez inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid y tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de los fines de la misma.

Artículo 8.- Órgano Urbanístico de Control

1. El Órgano Urbanístico de Control es el Ayuntamiento, en cuanto Administración actuante, sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad de Madrid.
2. Corresponden al Órgano Urbanístico de Control, entre otras, las siguientes facultades:
 - A) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
 - B) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación.
 - C) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa de los titulares de bienes y derechos en los supuestos del artículo 5.2.A) de estos Estatutos,
 - D) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización del ámbito de actuación.
 - E) Aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación del ámbito de actuación.
 - F) Designar un representante en el Consejo Rector de la Junta de Compensación.
 - G) Seguir la vía de apremio administrativo en los supuestos del artículo 48 de estos Estatutos.
 - H) Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación en los supuestos del artículo 53 de estos Estatutos.
 - I) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
 - J) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
 - K) Cuantas facultades le estén atribuidas por estos Estatutos o resulten de la normativa legal vigente.

TÍTULO II

INCORPORACIÓN A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 9.- Composición de la Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación a que se refiere el artículo 6 de estos estatutos que voluntariamente se incorporen a ella y de las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial teniendo todos ellos la condición de miembros de la Junta de Compensación.
2. También podrá formar parte de la Junta de Compensación, en su caso, la Empresa Urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del ámbito de la Unidad de Ejecución.

Artículo 10.- Clases de miembros

Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, teniendo todos ellos, una vez incorporados a aquélla, los mismos derechos y obligaciones.

Artículo 11.- Miembros fundadores

Serán miembros fundadores los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución que presenten al Órgano Urbanístico de Control el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

Artículo 12.- Miembros adheridos

1. Serán miembros adheridos quienes soliciten la incorporación a la Junta de Compensación con posterioridad a la presentación de las Bases y Estatutos.
2. Para su incorporación a la actuación deberán solicitarlo del Órgano Urbanístico de Control mediante escrito en el que se haga constar su propósito de incorporarse a la Junta de Compensación, con acreditación de la titularidad ostentada.
3. El hecho de no presentar en el Registro General del Órgano Urbanístico de Control la solicitud y documentación previstas en el epígrafe anterior, facultará a la Junta de Compensación para utilizar el derecho de expropiación.
4. Para que la incorporación surta efecto será preciso que los propietarios adheridos ingresen, en el plazo de un mes desde que se les requiera por el Consejo Rector de la Junta de Compensación, las cantidades correspondientes a gastos ya realizados y a los de previsión inmediata; cantidades que no podrán ser superiores a las ya satisfechas por los miembros fundadores, atendidas las cuotas de participación respectivas.

Artículo 13.- Empresa Urbanizadora

1. Una vez constituida la Junta de Compensación podrá incorporarse a la misma la Empresa Urbanizadora a que se refiere el artículo 9.2. anterior; debiendo solicitar tal incorporación mediante un escrito a la Junta de Compensación en el que se haga constar expresamente su solicitud de incorporación y la aceptación del contenido del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación aprobado definitivamente por el Órgano Urbanístico de Control.
2. Asimismo, deberá especificar la cantidad que ha de aportar para participar en la gestión urbanística, a efectos de su integración en la Junta de Compensación y señalar la cuota porcentual de participación en ésta.
3. En el supuesto de incorporación aludido, la Empresa Urbanizadora designará un vocal del Consejo Rector, con arreglo a lo previsto en el artículo 29. 1. de estos Estatutos.

TÍTULO III**CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN****Artículo 14.- Acto de constitución**

Dentro del plazo establecido en el requerimiento que, en su caso, practique el Órgano Urbanístico de Control a los miembros fundadores y adheridos y, en su defecto, dentro de los tres meses siguientes a la notificación personal del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de ésta.

Artículo 15.- Convocatoria

1. Los miembros fundadores a que se refiere el artículo 11 anterior designarán Notario autorizante, así como lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública y lo notificarán al Órgano Urbanístico de Control y a los demás propietarios, con una antelación de ocho días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.
2. Los propietarios no adheridos, que no concurran a la formalización de la escritura de constitución podrán otorgar escrituras de adhesión dentro del plazo de quince días siguientes a dicha formalización.
3. El propietario que no concurriere al otorgamiento de la escritura de constitución y no formalizase escritura de adhesión en el plazo señalado, perderá la calidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujeto a expropiación forzosa de sus bienes y derechos.

Artículo 16.- Escritura de constitución

1. La escritura de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las circunstancias enumeradas en el artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. A dicha escritura se incorporarán copias de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, autenticadas por funcionario competente del Órgano Urbanístico de Control.
3. Copia autorizada de la escritura de constitución y de las de adhesión, en su caso, se presentarán en el Órgano Urbanístico de Control, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de los treinta días siguientes.
4. Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Órgano Urbanístico de Control elevará certificación del acuerdo, junto con copia autorizada de la escritura o escrituras, a la consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
5. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

TÍTULO IV**ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN****Artículo 17.- Órganos de Gobierno y Administración**

- A) La Asamblea General.
 - B) El Consejo Rector.
1. Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación:
 - A) El Presidente.
 - B) El Secretario.
 2. Los ejercicios económicos de la Junta de Compensación coincidirán con el año natural.

Capítulo 1.- Asamblea General**Artículo 18.- Naturaleza**

La Asamblea General es el Órgano de Gobierno supremo de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los miembros al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes.

Artículo 19.- Facultades

Será competencia de la Asamblea General:

- A) Aprobar la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, previo informe de los Censores de Cuentas.
- B) Decidir sobre la conveniencia o no de formular presupuestos anuales, ordinarios o extraordinarios, y aprobados en su caso.
- C) Designar los componentes del Consejo Rector y los Censores de Cuentas.
- D) Aprobar el Proyecto de Urbanización que desarrolla las previsiones de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Belmonte de Tajo.
- E) Aprobar el Proyecto de Reparcelación.
- F) Acordar la imposición de derramas extraordinarias.
- G) Disponer, en su caso, el cese de uno o varios de los componentes del Consejo Rector, así como nombrar a quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación estatutada.
- H) Autorizar la Normalización de los actos enumerados en el Artículo 30.2.J) de éstos Estatutos, así como actuar como fiduciaria con el correspondiente poder sobre los bienes y derechos pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación comprendidos en el ámbito de actuación para atender al cumplimiento de las obligaciones de aquéllos.
- I) Determinar el procedimiento para la contratación de las obras de urbanización del ámbito de actuación, a propuesta del Consejo Rector.

- J) Aprobar la formalización de contratos cuyo importe no exceda de seis millones de euros; quedando facultado el Presidente del Consejo Rector para el otorgamiento del documento pertinente.
- K) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecada de los terrenos afectados.
- L) Resolver sobre la incorporación de una Empresa Urbanizadora a la Junta de Compensación.
- M) Aprobar la Modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación.
- N) Solicitar del Órgano Urbanístico de Control la disolución de la Junta de Compensación.
- O) Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector por estos Estatutos o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

Artículo 20.- Asamblea General Ordinaria

1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año, dentro del primer cuatrimestre, para censurar la gestión de la Junta de Compensación, aprobar, si procede, la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior, aprobar, si es el caso, el presupuesto del ejercicio económico siguiente y ratificar o renovar a los miembros del Consejo Rector.
2. En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria podrán adaptarse acuerdos sobre cualesquiera otros asuntos que figuren en el Orden del Día.
3. En caso de urgencia y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 26.4. de estos Estatutos, podrá la Asamblea General Ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el Orden del Día.

Artículo 21.- Asamblea General Extraordinaria

1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea la señalada en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.
2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente o cuando lo soliciten de dicho Consejo miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el treinta por ciento del total de las cuotas definidas en el artículo 42 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

Artículo 22.- Derecho de asistencia

1. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas, o quienes les representen con poder notarial bastante, y los representantes o apoderados de las personas jurídicas, en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación.
2. La acreditación de las facultades de representación se hará mediante entrega al Secretario de la Asamblea General del documento notarial pertinente, salvo que dicha representación resulte de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación o de las escrituras de adhesión ulteriores y el representante manifieste su vigencia.

Artículo 23.- Convocatoria

1. Las reuniones de la Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, serán acordadas por el Consejo Rector y convocadas por orden del Presidente, mediante carta certificada o notificación personal con firma del duplicado, remitida a los miembros de la Junta de Compensación con cinco días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.

No obstante, en caso de urgencia la convocatoria de la Asamblea General extraordinaria podrá ser decidida por el Presidente del Consejo Rector.

2. La celebración de Asamblea General Extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes a la solicitud formulada; y la reunión deberá tener lugar dentro de los treinta días siguientes a la adopción de dicho acuerdo.
3. La convocatoria señalará lugar, fecha y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General.
4. La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá además la indicación de que en el domicilio de la Junta de Compensación estarán a disposición de los miembros de ésta, en

horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la Memoria y Cuentas del ejercicio precedente y, si procede, el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

Artículo 24.- Constitución

1. La Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el sesenta por ciento del total de las cuotas definidas en el artículo 42 de estos Estatutos.
3. Transcurrida una hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el coeficiente porcentual presente o representado.

Artículo 25.- Asamblea Universal

Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará ésta válidamente constituida como Asamblea Universal sin necesidad de previa convocatoria, pudiendo adoptar cualquier decisión relacionada con el objeto de la Junta de Compensación. A estos efectos, la exigencia de que los acuerdos figuren en el orden del día, prevista en estos estatutos, no se aplicará a las Asambleas celebradas con carácter universal.

Artículo 26.- Adopción de acuerdos

1. El Presidente del Consejo Rector presidirá la Asamblea General, actuando como Secretario el que lo fuera del Consejo Rector.
2. En caso de ausencia del Presidente o del Secretario del Consejo Rector se designarán por la Asamblea General quienes hayan de ejercer accidentalmente tales funciones.
3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas sin perjuicio de lo dispuesto en el epígrafe 5 siguiente.
4. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, en el supuesto del artículo 20.3 anterior, podrá declararse de urgencia el conocimiento y resolución sobre asuntos no incluidos en el Orden del Día de la Asamblea General Ordinaria mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados, que representen la mayoría del total de las cuotas de participación definidas en el artículo 42 siguiente y sin perjuicio de lo dispuesto en el epígrafe 5 siguiente.
5. Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación y de ejecución de obras no previstas en el planeamiento urbanístico requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento de las cuotas de participación, y el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación requerirá acuerdo de la mayoría de miembros que a su vez represente los dos tercios de las cuotas de participación.
6. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a estos Estatutos, y sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.

Artículo 27.- Actas y certificaciones

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario de la misma, en la que se harán constar los acuerdos y el resultado de las votaciones celebradas.
2. Dichas actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, diligenciado por el Presidente y el Secretario del Consejo Rector; y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea.
3. A solicitud de los miembros de la junta de Compensación o de las Autoridades y Organismos competentes deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de Actas.

Capítulo 2.- El Consejo Rector

Artículo 28.- Naturaleza

El Consejo Rector es el Órgano de Gobierno y Administración permanente de la Junta de Compensación, sujeto a la superior competencia de la Asamblea General.

Artículo 29.- Composición

1. El Consejo Rector estará compuesto por el Presidente un vocal, el representante del órgano urbanístico de control y el Secretario; en el supuesto del artículo 13.3 de estos estatutos, el número de vocales será de dos, al integrarse un representante de la empresa urbanizadora incorporada a la junta de compensación.
2. Los miembros electivos del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General, con indicación expresa de los respectivos cargos, entre quienes ostenten la cualidad de miembro de la Junta de Compensación o sean propuestos por éstos, aunque no tengan dicha cualidad.
3. El representante del Órgano Urbanístico de Control será designado por éste en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
4. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etc., de sus componentes.
5. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de éste solo podrá otorgarse a favor de alguno de los restantes miembros del mismo,- siendo suficiente la designación en escrito dirigido al Presidente del Consejo Rector.

Artículo 30. Facultades

1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados a ésta.
2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:
 - A) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, Ordinarias y Extraordinarias, y ejecutar los acuerdos adoptados por la misma.
 - B) Elevar a la Asamblea General la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
 - C) Proponer a la Asamblea General, en su caso, el presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios.
 - D) Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación.
 - E) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos, contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes, así como acordar la formulación de demandas, recursos ordinarios, especiales y extraordinarios ante cualquier Jurisdicción y, en general, desarrollar todas las facultades previstas en las Leyes procesales, incluso allanarse, desistir y transigir y acordar el otorgamiento de poderes a favor de Abogados y Procuradores, quedando facultado el presidente del Consejo Rector, o el miembro del mismo en quien éste delegue, para formalizar los documentos pertinentes.
 - F) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea su causa jurídica o su naturaleza.
 - G) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito y realizar cuantas operaciones bancadas sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación en la forma que acuerde expresamente el Consejo Rector.
 - H) Acordar la constitución de las garantías que se exijan por los Órganos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación, quedando facultado el Presidente del Consejo Rector, o el miembro del mismo en quien éste delegue, para formalizar los documentos pertinentes.
 - I) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.
 - J) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, o a los miembros de la misma, en el supuesto del artículo 19 H) de estos Estatutos; requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa acordada por ésta.

- K) Proponer a la Asamblea General las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes.
- L) Nombrar y separar al personal directivo, administrativo y laboral al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- M) Fijar las cantidades a que se refiere el artículo 45.1.E) de estos Estatutos para atender a los gastos comunes y de urbanización, así como la forma y plazos en que han de satisfacerse; y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
- N) Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- O) Aprobar la Normalización de contratos hasta un máximo de cien millones de pesetas; quedando facultado el Presidente del Consejo Rector para el otorgamiento del documento pertinente.
- P) Cuantas facultades resulten de la legislación urbanística, de los presentes Estatutos y de los acuerdos de la Asamblea General.

Artículo 31.- Duración

1. El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá vigencia hasta la celebración de la Asamblea General Ordinaria siguiente, pudiendo procederse a la reelección indefinida.
2. En caso de fallecimiento, renuncia, incapacidad o destitución de uno o más componentes del Consejo Rector, en la misma sesión en que se proceda al cese habrá de acordarse el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación estatutada del cargo.
3. La designación del representante del Órgano Urbanístico de Control y de la Empresa Urbanizadora en su caso, tendrá duración indefinida, pudiendo ser sustituido en cualquier momento por decisión del Órgano o de la Empresa citados.

Artículo 32.- Convocatoria

1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del Presidente o a petición de uno de sus miembros.
2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada a los miembros del Consejo Rector por el Secretario con un mínimo de dos días de antelación.

Artículo 33.- Constitución

1. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos dos de sus miembros.
2. Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector, acordaran celebrar sesión del mismo, podrá llevarse a cabo ésta sin previa convocatoria.

Artículo 34.- Adopción de acuerdos

1. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.
2. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos sobre otras materias. No obstante, y previa declaración de urgencia acordada por la totalidad de los miembros que integran el Consejo Rector según lo dispuesto en el artículo 29, podrán adaptarse acuerdos sobre otras materias que sean competencia del Consejo Rector.

Artículo 35.- Actas y certificaciones

1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el Secretario en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas; procediéndose a su aprobación en la misma sesión.
2. Las actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado por el Presidente y el Secretario del Consejo Rector, y serán firmadas por quienes hubiesen desempeñado tales funciones en la sesión.

3. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de las Autoridades y Organismos competentes deberá el secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo 3.- El Presidente

Artículo 36.- Presidente

El Presidente del Consejo Rector se designará por acuerdo de la Asamblea General, conforme a lo previsto en el artículo 26.2 de los presentes estatutos.

Artículo 37.- Duración del cargo

El cargo de Presidente tendrá vigencia hasta la celebración de la Asamblea General Ordinaria siguiente, pudiendo procederse a su reelección indefinida.

Artículo 38.- Funciones

1. Serán funciones del Presidente:

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector y dirigir las deliberaciones; pudiendo ser sustituido en caso de ausencia, enfermedad, etc., de conformidad a lo previsto en los artículos 26.2 y 29.4 de estos Estatutos.
- B) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquéllos.
- C) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno y Administración, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- D) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- E) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- F) Realizar toda clase de negocios jurídicos y formular escritos de cualquier naturaleza ante los Organismos, Entidades y Autoridades Judiciales y de la Administración Pública, así como respecto a los particulares, sin perjuicio de las competencias de la Asamblea General y del consejo Rector.
- G) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

2. El Presidente del Consejo Rector lo será también de la Asamblea General y de la Junta de Compensación.

Capítulo 4.- El Secretario

Artículo 39.- Secretario

El Secretario del Consejo Rector se designará por acuerdo de la Asamblea General.

Artículo 40.- Duración del cargo

El cargo de Secretario tendrá vigencia hasta la celebración de la Asamblea General Ordinaria siguiente, pudiendo procederse a su reelección indefinida.

Artículo 41.- Funciones

1. Serán funciones del Secretario:

- A) Someter al Presidente del Consejo Rector la relación de asuntos que hayan de figurar en los Ordenes del Día de las sesiones de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación.
- B) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, pudiendo ser sustituido en caso de ausencia, enfermedad, etc., de conformidad a lo previsto en los artículos 26.2 y 29.4. de estos Estatutos.
- C) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas una vez aprobadas en los Libros de Actas diligenciados al efecto.
- D) Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el visto bueno del Presidente.

- D) Llevar un Libro Registro en el que se relacionarán todos los miembros de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y cuantas circunstancias se estimen pertinentes.
 - F) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General, el Consejo Rector o el Presidente.
- 2. El Secretario del Consejo Rector lo será también de la Asamblea General y de la Junta de Compensación.
 - 3. El cargo de Secretario podrá ser remunerado, fijando el Consejo Rector la cuantía de dicha remuneración.

TÍTULO V

DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 42.- Cuotas de participación

- 1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones previstos en estos Estatutos, así como la determinación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística que han de ser adjudicadas a cada uno de aquéllos en el Proyecto de Reparcelación, individualmente o en régimen de copropiedad, o las compensaciones en metálico pertinentes, vendrán definidas por el porcentaje que a cada uno corresponda por su cuota respectiva en relación con el total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.
- 2. Para fijar las respectivas cuotas y sus modificaciones se atenderá a lo previsto en las Bases de Actuación integradas en el Proyecto de Estatutos y bases de Actuación de la Junta de Compensación.

Artículo 43.- Terrenos con gravamen real

En el caso de que alguna de las fincas afectadas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier derecho real limitativo a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real ejercite las facultades inherentes al mismo.

Artículo 44.- Derechos

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Ejercer las facultades dominicales que les correspondan sobre los bienes y derechos de su propiedad y las respectivas cuotas de participación que les hayan sido fijadas por la Asamblea General.
- B) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas.
- C) Participar como elector y candidato en su caso, en la designación de los miembros electivos del Consejo Rector.
- D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 45 de estos Estatutos, de los bienes y derechos de su propiedad o de sus cuotas respectivas; quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación a partir de la fecha de la transmisión.
- E) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, o percibir las compensaciones en metálico procedentes.
- F) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Organos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el Título VI de estos Estatutos.
- G) Ser informados en todo momento de la actividad de la Junta de Compensación en el cumplimiento de su objeto estatutado.
- H) Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de aquélla que le correspondiera.
- I) Presentar proposiciones y sugerencias.
- J) Solicitar de la Asamblea General la adopción del acuerdo de cancelación de las afecciones económicas de la parcela o parcelas adjudicadas en el Proyecto de reparcelación, una vez cumplidas sus obligaciones económicas.
- K) Los demás derechos que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales vigentes.

Artículo 45.- Obligaciones

1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:
 - A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
 - B) Presentar en el Órgano Urbanístico de Control, con carácter previo al otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, o de las de adhesión en su caso, los documentos que acrediten fehacientemente su titularidad. Si los bienes o derechos de su propiedad estuviesen gravados, deberán presentar asimismo una relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
 - C) Cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos y acciones legales a que hubiere lugar.
 - D) Determinar en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación un domicilio a efecto de notificaciones, el cual, así como sus modificaciones ulteriores, se harán constar en el Libro Registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta de Compensación; reputándose bien practicada cualquier notificaciones que al citado domicilio se dirija.
 - E) Satisfacer puntualmente las cantidades o prestaciones necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, debiendo abonar las cantidades que les correspondan para satisfacer el importe de las obras de urbanización y demás gastos de la actuación, así como los costos de conservación de tales obras hasta la recepción de las mismas por el Órgano Urbanístico de Control.
 - F) Regularizar, si fuere necesario, la titularidad dominical y situación registral de los bienes y derechos aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos que se acuerden.
 - G) Designar, en los supuestos de copropiedad y mediante documento autorizado notarialmente, la persona única que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstos en estos Estatutos. En el supuesto de no hacerlo así a requerimiento del Consejo Rector en plazo de quince días, la designación se verificará por el Órgano Urbanístico de Control.
 - H) Consentir la ocupación de los terrenos de su propiedad por exigencias de la ejecución del planeamiento urbanístico.
2. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los bienes y derechos afectados, por lo que la transmisión intervivos o mortis causa de la propiedad de aquéllos comporta automáticamente la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente.
3. En el primero de los supuestos enunciados, el heredero o herederos aportarán a la Junta de Compensación su título de adquisición o certificación registral acreditativa de su titularidad.
4. En el segundo, el transmitente deberá notificar con quince días de antelación al Presidente del Consejo Rector el propósito de proceder a la transmisión, indicando los datos personales del nuevo titular. En la escritura pública correspondiente, se hará mención de la afección de los bienes y derechos, de la cuota de participación correspondiente y de la subrogación real.
5. Los miembros de la Junta de Compensación responderán con todos sus bienes, presentes y futuros, del cumplimiento de las obligaciones dimanantes de su pertenencia a la misma.

TÍTULO VI**RÉGIMEN JURÍDICO ECONÓMICO****Artículo 46.- Ingresos**

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones de los miembros, sean en metálico o en especie.
- B) Las subvenciones, créditos, etc., que se obtengan.
- C) El producto de la enajenación o arrendamiento de sus bienes.
- D) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de fines urbanísticos.
- E) Los abonos hechos por terceros en virtud de cualesquiera causas.

Artículo 47.- Gastos

Serán gastos de la Junta de Compensación:

- A) La gestión de la actuación urbanística.
- B) La financiación de las obras que resulten del Proyecto de Urbanización y de las que acuerden los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación.
- C) Las indemnizaciones correspondientes al valor de los edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico, hayan de deruirse.
- D) El abono de honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y gestión, así como de asesoramiento de la actuación urbanística.
- E) Las indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.
- F) Los de funcionamiento de los Órganos de Gobierno y Administración de los servicios de la Junta de Compensación.
- G) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento de objeto de la Junta de Compensación.

Artículo 48.- Pago de aportaciones

1. Las aportaciones de los miembros podrán ser en metálico y en especie. El Consejo Rector señalará las cantidades y prestaciones que deban satisfacer los miembros de la Junta de Compensación, definiendo simultáneamente la forma, calendario y demás condiciones de estas aportaciones.
2. La cuantía de tales aportaciones económicas será proporcional a las cuotas de participación asignadas a cada uno de los miembros.
2. Salvo acuerdo en contrario del Consejo Rector, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la recepción del requerimiento de pago. Transcurrido dicho plazo sin hacer efectivo el abono, el miembro moroso incurrirá automáticamente en un recargo del tipo del interés legal del dinero, incrementado en tres puntos, de la cantidad o fracción no satisfecha.
4. Transcurrido el plazo de un mes indicado en el epígrafe anterior sin haberse efectuado el pago, el Consejo Rector procederá por vía judicial, o bien instando del Órgano Urbanístico de Control la aplicación de la expropiación o el cobro por la vía de apremio administrativo; a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva a los indicados fines.
5. El incumplimiento por parte de los miembros de la Junta de Compensación de las prestaciones fijadas por el Consejo Rector con carácter de aportaciones, o su retraso notorio, producirá los mismos efectos que la falta de pago de cantidades en metálico, resultando de aplicación lo previsto en los epígrafes 4 y 5 anteriores.

Artículo 49.- Actuación

1. La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia y mediante la prestación personal de sus miembros.
2. La Asamblea General podrá establecer una asignación económica a los componentes del Consejo Rector cuando las circunstancias lo aconsejen.

Artículo 50.- Vigencia de los Estatutos

1. Los Estatutos de la Junta de Compensación, una vez aprobado por el Órgano Urbanístico de Control el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, tendrán carácter obligatorio para los miembros de la Junta de Compensación y para la Administración.
2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 26.5, requerirá la aprobación ulterior del Órgano Urbanístico de Control y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Artículo 51.- Registro de la Propiedad

1. La Junta de Compensación podrá interesar del Órgano Urbanístico de Control que inste al señor Registrador de la Propiedad la práctica de los asientos de afección registral de las fincas comprendidas en el ámbito de la actuación urbanística.

2. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, se solicitará la inscripción de las parcelas resultantes de la actuación urbanística.

Artículo 52.- Ejecutividad de actos y acuerdos

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior-, ello sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes.

Artículo 53.- Recursos administrativos

1. Los actos y acuerdos del Consejo podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General dentro del plazo de quince días hábiles siguientes desde que tengan conocimiento de los mismos, mediante la presentación del escrito correspondiente en el domicilio de la Junta de Compensación y dirigido al Presidente del Consejo Rector.
2. En el supuesto de no adaptarse acuerdo por la Asamblea General, en el plazo de un mes a partir de la presentación del escrito, quedará expedita la vía del recurso ante el Órgano Urbanístico de Control; el cual habrá de presentarse dentro de los quince días hábiles a contar del vencimiento del plazo señalado a la Asamblea General para resolver el escrito a que se refiere el epígrafe 1 anterior.
3. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá formularse recurso ante el Órgano Urbanístico de Control, dentro del plazo de quince días hábiles desde que se tenga conocimiento de los mismos.
4. No podrán ser recurridos los acuerdos de la Asamblea General por los miembros de la Junta de Compensación que, por sí o por representación, hubieren votado a favor de los mismos.
5. El Órgano Urbanístico de Control concederá trámite de audiencia a la Junta de Compensación y, a solicitud de ésta o del recurrente, podrá recibir el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.
6. La interposición del recurso no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos de la Asamblea General, salvo que el Órgano Urbanístico de Control lo acordase, debiendo establecer, en tal supuesto, la garantía a prestar por el recurrente.

Artículo 54.- Responsabilidad de la Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación será directamente responsable ante el Órgano Urbanístico de Control de la urbanización completa del ámbito de actuación.
2. La responsabilidad de dicha obligación de urbanizar será exigible tanto en lo que afecte a las características de la obra ejecutada como a los plazos en que ésta deba terminarse y ser recibida por la Administración actuante.
3. El incumplimiento por la Junta de Compensación de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de Compensación por el de Cooperación o el de Expropiación.
4. Cuando, en el ejercicio de sus funciones, la Junta de Compensación incurra en infracciones calificables legalmente de graves, la Administración actuante podrá sancionar económicamente a la Junta, la cual repercutirá el importe de la multa que se le imponga en aquéllos de sus miembros que directamente hubiesen intervenido en la comisión de la infracción o percibido el beneficio derivado de la misma.

Artículo 55.- Interdictos de retener y recobrar la posesión

Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión cuando la Junta de Compensación, o la Empresa con la que se haya contratado la ejecución de las obras de urbanización, ocupe bienes que sean precisos para dicha ejecución, de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente.

TÍTULO VII

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 56.- Disolución

1. La Junta de Compensación se disolverá:
 - A) Por cumplimiento del objeto enunciado en el artículo 5.1. de estos Estatutos.
 - B) Por mandato judicial.
 - B) Por prescripción legal.
2. La disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General.
3. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se ajustará a lo dispuesto en la Normativa legal aplicable y, en todo caso, se efectuará una vez se hayan formalizado por el Órgano Urbanístico de control las actas de recepción definitiva de las obras e instalaciones y se hayan cumplido las demás obligaciones de la Junta de Compensación.
4. Una vez acreditada la concurrencia de tales requisitos, el Órgano Urbanístico de Control adoptará acuerdo favorable para la disolución de la Junta de Compensación.
5. El Consejo Rector estará facultado, con las prescripciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Artículo 57.- Liquidación

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación del Órgano Urbanístico de Control, el Consejo Rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

Artículo 58.- Destino del patrimonio común

Aprobada la disolución de la Junta de Compensación el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a las cuotas de participación en la misma.

En Belmonte de Tajo, a 22 de diciembre del 2009.—La secretaria-interventora, María Luisa Sánchez Gallego.

(02/7.804/10)