

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

102

MEJORADA DEL CAMPO

URBANISMO

Por medio de la presente se hace saber que la Junta de Gobierno Local de Mejorada del Campo, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2009, en relación con el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación a constituir para el desarrollo del Sector 5 (industrial) del Plan General de Ordenación Urbana de Mejorada del Campo, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Aplicar el Sistema de Compensación que regirá el desarrollo urbanístico del ámbito denominado Sector 5 “Rompe Rejas” del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, conforme al mandato contenido en el artículo 107.3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación que regularán la organización, funcionamiento y régimen jurídico de la Junta de Compensación que desarrollará el ámbito Sector 5 “Rompe Rejas” del Plan General de Ordenación Urbana de Mejorada del Campo, cuyo texto se ajusta al acuerdo adoptado por esta Junta de Gobierno Local en su sesión de 22 de enero de 2009.

Tercero.—Disponer la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del presente acuerdo, así como su notificación individualizada a los propietarios afectados y demás interesados que pudieran haber intervenido en el expediente, concediendo a los propietarios que no hubiesen solicitado su incorporación a la Junta de Compensación el plazo de un mes para hacerlo, con advertencia de que en caso contrario pudiera procederse a la expropiación prevista en el artículo 108.3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, y artículo 162.5 del Reglamento de Gestión Urbanística. Transcurrido el citado plazo de un mes, esta Junta de Gobierno Local procederá a adoptar acuerdo por el que se requerirá a los interesados para que procedan a constituir la Junta de Compensación mediante escritura pública, en la que se designarán los cargos del órgano rector que habrán de recaer necesariamente en personas físicas, conforme a lo establecido en el artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuarto.—Nombrar representante de este Ayuntamiento en la Junta de Compensación a constituir para el desarrollo urbanístico del ámbito del Sector 5 “Rompe Rejas” del Plan General de Ordenación Urbana de Mejorada del Campo, al concejal-delegado del Área de Urbanismo, don Miguel Valero Camacho, de conformidad con lo establecido en el artículo 162.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, y según acuerdo adoptado por el Pleno Corporativo en su sesión de 25 de junio de 2007, por el que se nombra al citado concejal representante de este Ayuntamiento en las Juntas de Compensación.

Quinto.—Comunicar a los promotores interesados la obligación que sobre ellos recae de garantizar la correcta ejecución del desarrollo del ámbito mediante la constitución de garantía a favor del municipio, por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización, cuyo depósito en la Hacienda Local deberá realizarse con carácter previo al comienzo de tales obras de urbanización y una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización del ámbito Sector 5 “Rompe Rejas”. Todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 108.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid».

El transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse potestativamente contra el mismo recurso de reposición en el plazo de un mes, ante el órgano que dictó el acto, o bien, impugnarlo directamente mediante recurso contencioso-administrativo, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo expuesto en el artículo 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de la Ley de Bases del Régimen Local, en relación con el artículo 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, todo ello, sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente (artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN “MEJORADA INDUSTRIAL” DEL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE AL SECTOR 5 “ROMPE REJAS” DE MEJORADA DEL CAMPO

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Denominación, constitución y régimen legal.*—1. Con la denominación Junta de Compensación “Mejorada Industrial” se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes estatutos y en las bases de actuación que los complementan, sin perjuicio de lo establecido en la Legislación Urbanística Estatal y de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Art. 2. *Ámbito territorial.*—Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación los terrenos comprendidos en el Plan Parcial correspondiente al Sector 5 “Rompe Rejas” definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Mejorada del Campo.

La superficie neta de dicho sector, según el Plan General de Ordenación Urbana de Mejorada del Campo, es de 67.703,64 metros cuadrados, con una adscripción de Sistemas Generales de 9.354 metros cuadrados.

Art. 3. *Domicilio.*—La entidad tiene su domicilio en la calle Marqués de Urquijo, número 38, 28008 Madrid. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, que deberá ser notificado al Ayuntamiento de Mejorada del Campo para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 4. *Objeto y fines.*—1. La Junta tendrá como objeto principal llevar a cabo, por el sistema de compensación, la gestión y ejecución del Plan Parcial del Sector 5 “Rompe Rejas” de Mejorada del Campo, cuya ejecución comprende la distribución justa de beneficios y cargas, la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y de aquellos donde se localice el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Mejorada del Campo, así como la ejecución de las obras de urbanización de los terrenos incluidos en el Sector 5 y, en su caso, de los solares resultantes.

2. Son fines de la Junta de Compensación “Mejorada Industrial” todos los precisos para el cumplimiento efectivo de su objeto y, entre ellos, sin que supongan limitación, los siguientes:

- a) Redactar el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo Estatal y Autonómica, los presentes estatutos y bases de actuación, e impulsar su tramitación.
- b) Ejecutar a su cargo las obras de urbanización, que podrá concertar en los términos establecidos en las bases de actuación.
- c) Solicitar a la Administración actuante la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, tanto de los propietarios que no se incorporen a la misma como de los miembros que incumplan sus obligaciones, en los términos establecidos en las bases de actuación.
- d) Ejecutar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
- e) Ceder al Ayuntamiento de Mejorada del Campo en pleno dominio y libre de cargas la titularidad dominical de todos los terrenos que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, según las determinaciones del planeamiento aprobado.
- f) Ceder al Ayuntamiento de Mejorada del Campo las obras de urbanización, instalaciones, servicios y dotaciones, cuya ejecución estuviera prevista en el Proyecto de Urbanización, según el artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.
- g) Satisfacer los gastos originados y que se puedan originar por el desarrollo y gestión del Sector 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Mejorada del Campo hasta su completa realización, acordando las cuantías, calendario y forma de la provisión de fondos, derramas extraordinarias y demás aportaciones económicas precisas, conforme a la cuota de cada miembro.
- h) Convenir y formalizar operaciones de crédito, o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender a la cobertura de las obras de urbanización del Sector 5, con la garantía de los terrenos incluidos en ella.

- i) Actuar con facultades fiduciarias, con poder de disposición sobre los bienes y derechos aportados de los miembros de la Junta, sin más limitaciones que las convenidas en los presentes estatutos.
- j) Adquirir, poseer, gravar y enajenar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes y derechos constituidos del patrimonio de la Junta, que fuesen necesarios para el cumplimiento de sus fines.
- k) Asumir la representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier autoridad u Organismo del Estado, Comunidad Autónoma, municipio u organismos autónomos de cualquier clase, así como ante los Tribunales de Justicia en todos sus grados y jurisdicciones, con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.
- l) Aprobar el Proyecto de Reparcelación mediante el que se efectuará la distribución de beneficios y cargas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta y transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.
- m) Solicitar y gestionar la concesión de beneficios fiscales.
- n) Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos corresponda según sus estatutos, la Ley del Suelo y demás disposiciones aplicables.

Art. 5. *Duración y ejercicio económico.*—La Junta de Compensación “Mejorada Industrial” dará comienzo a sus actividades en el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, y tendrá la duración que precise para la total realización de su objeto, salvo que se produzca su disolución en los términos establecidos en estos estatutos. El ejercicio de la Junta coincidirá con el año natural.

Capítulo II

Administración actuante

Art. 6. *Órgano Urbanístico de Control.*—1. La Junta de Compensación “Mejorada Industrial” ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Mejorada del Campo, que tendrá carácter de Administración actuante.

2. En el ejercicio de sus funciones de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:

- a) Tramitar y aprobar los estatutos y bases de actuación, en los términos establecidos en el artículo 107 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y aprobar la constitución de la Junta.
- b) Designar un representante en la Junta de Compensación en el acto de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación, conforme al artículo 108.3.f) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- c) Ejercitar la facultad expropiatoria, en beneficio de la Junta, en los casos previstos en estos estatutos.
- d) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la entidad.
- e) Resolver los recursos contra los acuerdos de los órganos de la Junta.
- f) Aprobar el Plan Parcial del Sector 5 “Rompe Rejas” del Plan General de Ordenación Urbana de Mejorada del Campo, el Proyecto de Urbanización, el Proyecto de Reparcelación, así como las modificaciones y complementos de los mismos. Expedir certificación y otorgar escritura pública para la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.
- g) Vigilar que la ejecución de las obras e instalaciones es conforme con el proyecto y, en caso contrario, ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta, quien a su vez, podrá repercutir sobre el contratista si procede.
- h) Extender acta administrativa de recepción de la urbanización y de cesión de los terrenos rotacionales.
- i) Proteger la legalidad urbanística, ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.
- j) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación y, en general, cuantas atribuciones resulten de aplicar el ordenamiento urbanístico vigente.

Capítulo III

Constitución de la Junta de Compensación

Art. 7. *Constitución de la Junta.*—1. El Ayuntamiento de Mejorada del Campo requerirá a los interesados para la constitución de la Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, de conformidad con el artículo 8 de los presentes estatutos, salvo que previamente el promotor o los promotores hayan otorgado dicha escritura.

2. La copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al Ayuntamiento de Mejorada del Campo, que adoptará, si procede, acuerdo de aprobación en el plazo de treinta días desde el ingreso de la documentación referida en su Registro General.

3. Aprobada por el Ayuntamiento la constitución, este elevará su acuerdo, junto con la copia autorizada de la escritura, a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

4. El acto de otorgamiento tendrá carácter de Asamblea fundacional, quedando la Junta válidamente constituida con la concurrencia, personal o representada, de propietarios titulares de terrenos que representen, al menos, el 50 por 100 de la superficie total del sector.

5. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en el ámbito de referencia quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, circunstancia que, a instancia de la Junta de Compensación, se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Art. 8. *Escritura de constitución.*—1. Se procederá al otorgamiento de la escritura pública en el plazo que haya establecido el Ayuntamiento de Mejorada del Campo en el requerimiento 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.

2. En la escritura de constitución se hará constar:

- Relación de los propietarios otorgantes de la escritura.
- Relación de las fincas de las que son titulares.
- Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.
- Acuerdo de constitución.

3. Los miembros que no concurran a la formalización de la escritura de constitución, ya sean fundadores o adheridos, podrán otorgar escrituras de adhesión en el plazo de un mes desde dicha formalización.

4. Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de aquella. Transcurrido este plazo serán expropiados a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.

Capítulo IV

Componentes de la Junta de Compensación

Art. 9. *Composición de la Junta.*—1. La Junta de Compensación “Mejorada Industrial” se compondrá de:

- Las personas físicas y jurídicas, propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito territorial del Sector 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Mejorada del Campo, y que voluntariamente se incorporen a ella en el plazo y condiciones legales.
- Cualquier Entidad pública titular de bienes incluidos en el ámbito de actuación, ya tenga carácter demanial o patrimonial, sea o no promotora de la Junta, y en todo caso el Ayuntamiento de Mejorada del Campo.
- También podrán formar parte como miembros de la Junta las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para ejecutar la urbanización, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General.

2. Los propietarios y entidades incorporadas a la Junta quedarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema y a la observancia de los estatutos.

Art. 10. *Clases de miembros.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación “Mejorada Industrial” podrán ser fundadores o adheridos, en atención al momento de su ingreso; teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones, y sin que las condiciones y requisitos para la incorporación a aquella sea más gravosa para unos propietarios que para otros.

2. Son miembros fundadores los propietarios que promuevan la iniciativa mediante la presentación del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, las bases de actuación y estatutos de la Junta de Compensación conforme al artículo 106 de la Ley 9/2001, 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y que representen, al menos, el 50 por 100 de la superficie comprendida en su ámbito territorial.

3. Son miembros adheridos las personas físicas o jurídicas que sean titulares de fincas comprendidas en el ámbito de actuación y que expresen su voluntad de integrarse en la Junta, en los diferentes momentos previstos en el artículo 108.3 de la Ley 9/2001, 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La incorporación se solicitará a través del Ayuntamiento de Mejorada del Campo, dentro del plazo de un mes desde que se presenten a aprobación los estatutos y las bases de actuación, haciendo constar expresamente dicha adhesión a los estatutos y bases de actuación y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, datos de inscripción y cargas en el Registro de la Propiedad, así como los planos o croquis de las fincas de las que sean titulares.

Dicha incorporación no surtirá plenos efectos hasta que no se ingresen, en el plazo de un mes desde su requerimiento, las cantidades correspondientes a los gastos realizados, que no podrán ser superiores a las ingresadas por los miembros fundadores.

4. Transcurrido el último plazo de incorporación a la Junta de Compensación previsto en el artículo 108.3.b) de la Ley 9/2001, 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se entenderá que los propietarios no adheridos renuncian a este derecho, quedando excluidos de la misma a todos los efectos y sus fincas sujetas a expropiación conforme a lo dispuesto en el referido artículo.

Art. 11. *Titularidades especiales.*—1. De existir cotitularidad de una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a la entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición.

2. De concurrir cualquier derecho real limitativo de dominio sobre una finca, o la existencia de un arrendamiento sobre la misma, la cualidad de miembro de la Junta corresponderá al propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente.

3. De pertenecer la nuda propiedad y el usufructo a distintas personas, la cualidad de miembro de la Junta corresponderá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente. Serán de cuenta del nudo propietario las cuotas que establezca la Asamblea General o, por su delegación, el Consejo Rector por razón de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución sobre los que recaiga la nuda propiedad.

De incumplirse esta obligación por el nudo propietario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hecho por el usufructuario. De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados, o si el nudo propietario incumpliere las demás obligaciones que le correspondieren, la Junta podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones o instar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

Art. 12. *Incorporación de empresa urbanizadora.*—1. Una vez constituida la Junta de Compensación, podrá incorporarse a la misma una empresa urbanizadora que aporte total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización. Para valorar la aportación de la empresa y las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las bases de actuación.

2. La incorporación de la empresa urbanizadora se deberá solicitar mediante escrito a la Junta, y en el mismo constará expresamente la solicitud de incorporación y la aceptación de los estatutos y bases de actuación aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Mejorada del Campo. Asimismo, la empresa urbanizadora deberá especificar la cantidad que prevé aportar para sufragar la ejecución de la urbanización a efectos de su integración en la Junta de Compensación y señalar la cuota porcentual de participación en la misma. En estos supuestos, la empresa urbanizadora estará representada por un vocal en el Consejo Rector.

3. Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora y que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no se verán afectados en su cuota de participación por tal incorporación.

Art. 13. *Transmisión de bienes y derechos.*—1. La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a esta de los inmuebles aportados, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo. Los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

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

- a) El transmitente deberá solicitar a la Secretaría del Consejo Rector certificación acreditativa de estar al corriente de todas sus obligaciones.
- b) Asimismo, deberá notificar fehacientemente al presidente del Consejo Rector, con quince días de antelación, las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia.
- c) En la escritura pública correspondiente, a cuyo otorgamiento acudirá el presidente del Consejo Rector o persona designada por este, se hará mención de la afección de los bienes y derechos, de la cuota de participación correspondiente y de la subrogación real.
- d) El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y obligaciones vinculados a la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.
- e) La condición de miembro de la Junta es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

3. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la entidad, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas.

4. La Junta de Compensación podrá gravar y enajenar terrenos, bien adquiridos por expropiación, bien aportados por sus miembros, para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, previo acuerdo adoptado por la Asamblea General, de conformidad con el artículo 19.2 de estos estatutos. El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

Capítulo V

Órganos de la Junta de Compensación

Art. 14. *Órganos de la Junta.*—Los órganos que han de regir y administrar la Junta de Compensación, cada uno en el ámbito de sus facultades, son la Asamblea General, el Consejo Rector, el presidente y el secretario.

Art. 15. *Asamblea general.*—1. La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta de Compensación. Estará presidida por el presidente del Consejo Rector o, en su defecto, por el miembro del Consejo que sea titular o represente la mayor cuota de participación de entre los integran el Consejo y estuviera presente en la Asamblea, actuando de secretario el del Consejo Rector.

2. La Asamblea General estará formada por las personas físicas y jurídicas incorporadas a la Junta, y por el representante del Ayuntamiento de Mejorada del Campo como órgano de tutela, que con este carácter solo tiene voz pero no voto, sin perjuicio del derecho que le corresponda como titular aportante de terrenos y derechos.

3. Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias, y en ellas solo podrán tratarse los asuntos que figuren en el orden del día.

4. En sesión ordinaria se reunirá una vez al año. Las designaciones de los miembros del Consejo Rector se efectuarán en la sesión ordinaria. Las restantes sesiones serán extraordinarias y se celebrarán para tratar asuntos sobre materias diferentes, pudiéndose en ellas designarse administradores.

Art. 16. *Facultades de la Asamblea.*—La Asamblea tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia para el cumplimiento del objeto y fines de la Junta. A título enunciativo serán facultades de la Asamblea:

- a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector.
- b) Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la Memoria anual y del estado de cuentas del ejercicio anterior.

- c) La modificación de los estatutos y bases de actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento, y el señalamiento y rectificación de cuotas de participación.
- d) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, a propuesta del Consejo Rector.
- e) Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y autorizar su formalización.
- f) Llegado el caso, acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- g) Acordar la contratación de las obras de urbanización cuando suponga la incorporación a la Junta de Compensación de empresa urbanizadora.
- h) Aprobar el Proyecto de Reparcelación, previa audiencia de todos los afectados y con el quórum señalado en el artículo 19.2 de estos estatutos, para su posterior elevación al Ayuntamiento.
- i) Acordar ampliar las actividades de la Junta a la edificación de solares resultantes.
- j) Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación, conforme a lo establecido en las bases de actuación.
- k) Delegar expresamente en el Consejo Rector las facultades reconocidas en la Asamblea, excepto la aprobación de presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos, y los actos que requieran un quórum especial.
- l) Acordar la disolución o transformación de la Junta.
- m) Autorizar créditos extraordinarios y acordar las correspondientes derramas, debidos a gastos extraordinarios.
- n) La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo Rector, o no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.

Art. 17. *Convocatoria de Asamblea.*—1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el presidente o por acuerdo del Consejo Rector, mediante carta remitida por correo certificado o notificación personal con firma del duplicado, remitida a los miembros de la Junta con aviso de recibo al domicilio que cada miembro tenga registrado en la Secretaría, con una antelación de ocho días naturales, como mínimo, al señalado para la reunión. En caso de urgencia, la convocatoria de la Asamblea General extraordinaria podrá ser acordada por el presidente del Consejo Rector.

2. En la convocatoria deberá figurar el orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión y la segunda en caso de no haber suficiente quórum, con un intervalo de una hora. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el orden del día.

En la convocatoria de Asamblea General ordinaria se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros los documentos elaborados por el Consejo Rector correspondientes a los asuntos a tratar, como el estado de las cuentas del ejercicio anterior y los presupuestos para el ejercicio siguiente.

3. Las Asambleas extraordinarias podrán también reunirse a requerimiento de miembros que representen, al menos, el 30 por 100 del total de las cuotas de participación en la Junta. La petición de reunión extraordinaria deberá acordarse por el Consejo Rector, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar. La celebración deberá acordarse por el citado Consejo dentro de los quince días siguientes a la solicitud formulada, y la reunión tendrá lugar en los treinta días siguientes a la adopción del acuerdo.

Art. 18. *Constitución de la Asamblea.*—1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que representen más del 60 por 100 del total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación. En segunda convocatoria se constituirá válidamente la Asamblea cuando, al menos, estén representadas un tercio de las cuotas de participación en la Junta.

2. Si se hallaran presentes o representados la totalidad de los miembros y acordaran por unanimidad celebrar Asamblea General extraordinaria, esta quedará válidamente constituida sin necesidad de convocatoria previa, pudiendo adoptar cualquier decisión relacionada con la finalidad de la Junta de Compensación, aunque no figure en el orden del día.

3. Con anterioridad al examen del orden del día se elaborará una lista de asistentes, expresando el carácter y representación de cada uno y la cuota de participación, sea propia y/o ajena, que ostente en la Asamblea. Al final de la lista se deberá determinar el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación de los asistentes.

Art. 19. *Adopción de acuerdos.*—1. El presidente del Consejo Rector, o el secretario, o en su defecto, quienes sean designados por la Asamblea General, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de los acuerdos si procediese.

Como secretario de la Asamblea deberá actuar el que lo fuese del Consejo Rector.

2. Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas. No obstante lo anterior, los acuerdos de modificación de los estatutos de la Junta de Compensación, de las bases de actuación y de ejecución de obras no previstas en el Planeamiento urbanístico, así como la aprobación del Proyecto de Reparcelación, requerirán el voto favorable de la los miembros que representen, al menos, los dos tercios de las cuotas de participación.

3. Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General que serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos interpuestos y las acciones legales pertinentes. Salvo que una disposición de carácter general establezca lo contrario, la interposición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

Art. 20. *Asistencia a la Asamblea.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a la Asamblea por sí o mediante representación conferida a otra persona con poder notarial bastante. Será válida la representación otorgada, ya sea mediante carta certificada dirigida al secretario, o mediante entrega material al mismo del documento notarial pertinente, salvo que dicha representación esté vigente y resulte de la escritura de constitución de la Junta o de las ulteriores escrituras de adhesión.

La representación de las personas jurídicas que sean miembros de la Junta se entenderá conferida a quienes legalmente les represente.

2. El representante del Ayuntamiento será el nombrado por este en el Acuerdo de aprobación definitiva de las bases de actuación y estatutos, o el que pudiera designar posteriormente en su sustitución.

Art. 21. *Actas y certificaciones.*—1. El secretario deberá levantar acta, con el visto bueno del presidente, de las reuniones de la Asamblea General haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea, se firmarán por el presidente y por el secretario y se llevarán al libro correspondiente que podrá ser de hojas móviles.

Si no fuera posible aprobar el acta en la propia Asamblea, se aprobará en la siguiente reunión de la Asamblea. También se podrá proceder a la designación de dos interventores quienes, con el visto bueno del presidente, aprobarán el acta redactada por el secretario en el plazo de veinte días, haciendo constar que el texto de los acuerdos que figuran en la misma es el que fue aprobado por la Asamblea.

Una copia del acta se remitirá por el secretario o el presidente a cada uno de los miembros de la Junta en el plazo de un mes desde su aprobación por la Asamblea o, en su caso, por los interventores. El incumplimiento de esta obligación podrá ser subsanado en cualquier momento a instancia de parte, o por el secretario o el presidente.

2. Cualquier miembro de la Junta, las autoridades y organismos competentes podrán solicitar certificaciones del Libro de Actas, que serán expedidas por el secretario con el visto bueno del presidente.

Art. 22. *Consejo Rector.*—1. El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea General y órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta, estando investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la entidad.

2. El Consejo estará compuesto por un presidente, dos vocales, el representante del Órgano Urbanístico de Control y el secretario. Los miembros electivos del Consejo Rector serán nombrados por la Asamblea General entre personas físicas y jurídicas. El representante del Órgano Urbanístico de Control será designado por este en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta. No se precisará reunir la condición de miembro de la Junta de Compensación para ser designado a cualquiera de los cargos expresados.

3. El Consejo determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados. En defecto de acuerdo expreso, el vocal de más edad sustituirá al presidente y el de menos al secretario.

Art. 23. *Duración del cargo de consejero.*—1. La duración de los cargos de presidente y consejero será de dos años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente, por períodos iguales de dos años, por acuerdo expreso de la Asamblea General, salvo que fuesen removidos por la misma, renuncien voluntariamente al cargo, o quedasen incapacitados por cual-

quier causa. 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.

2. En caso de cese o fallecimiento de un consejero, su puesto será provisionalmente cubierto por designación del propio Consejo Rector en la misma sesión en la que se proceda al cese, conforme a lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, hasta que se reúna la siguiente Asamblea General. Esta, podrá ratificar la designación o elegir a otra persona, conforme a lo establecido en estos estatutos.

3. Si el consejero cesado o fallecido fuera el presidente, la Asamblea General deberá efectuar su designación.

Art. 24. *Facultades del Consejo.*—1. La representación de la Junta de Compensación en juicio y fuera de él corresponde al Consejo Rector, sin más limitaciones que las consignadas en estos estatutos o las que vengan impuestas por los acuerdos de la Asamblea General. Sin perjuicio de ello, el Consejo Rector será representado ante terceras personas por el presidente de dicho órgano.

2. Son competencias del Consejo, a título meramente enunciativo:

- a) Representar a la Junta de Compensación en juicio o fuera de él.
- b) Convocar las Asambleas Generales, ordinarias o extraordinarias.
- c) Llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación.
- d) Contratar y despedir al personal de la Junta.
- e) Preparar y presentar a la Asamblea General las cuentas anuales y presupuestos del ejercicio siguiente.
- f) Establecer la cuantía, forma y plazos en que habrán de efectuarse las aportaciones económicas de los miembros de la Junta de Compensación, conforme a los presupuestos ordinarios y extraordinarios aprobados por la Asamblea General y, en su caso, proceder contra los miembros morosos instando los procedimientos pertinentes, incluso el de apremio, por todos sus trámites.
- g) Hacer transacciones y compromisos, pagar y cobrar toda clase de cantidades, librar, aceptar, endosar, avalar y negociar letras de cambio y documentos de giro.
- h) Abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y de crédito, en bancos públicos y privados, instituciones financieras de cualquier clase o titularidad, nacionales o extranjeros, incluso en el “Banco de España” y “Banco Hipotecario”.
- i) Instar y seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación de todas clases y sobre toda clase de fincas, sean de personas físicas o jurídicas, convenir valores, entablar reclamaciones y recursos, nombrar peritos para la valoración, ocupar las fincas expropiadas, pagar el valor convenido y depositarlo en la Caja de Depósitos.
- j) Representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades y organismos urbanísticos estatales, autonómicos y locales, empresas y particulares, y ante juzgados y tribunales, organismos y corporaciones, autoridades, notarios y registradores y funcionarios de cualquier clase, ramo, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y exigiendo toda clase de derechos, acciones, reclamaciones en todos sus trámites.
- k) Practicar requerimientos de toda clase, e interponer recursos judiciales o administrativos, incluso los extraordinarios, hasta obtener su resolución y cumplimiento.
- l) De modo especial, en lo que sea consecuente o presupuesto de las actuaciones anteriores, podrá hacer cobros, pagos, consignaciones, dar y cancelar fianzas, embargos y anotaciones, tomar parte en subastas, dar y aceptar bienes muebles e inmuebles en pago o por cobro de deudas, pedir copia de los documentos notariales, certificaciones registrales y cuantos otros documentos considere precisos.
- m) Estará facultado de manera especial para acordar la constitución de las garantías que pudieran exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación, y para contratar toda clase de estudios, informes y proyectos, así como las obras de urbanización cuando no entrañen la incorporación a la Junta de Compensación de las empresas urbanizadoras.
- n) En todo caso, el Consejo Rector asumirá las facultades que le delegue la Asamblea con arreglo al artículo 16.k), y le corresponde la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General.

Art. 25. *Reuniones del Consejo.*—1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta, previa convocatoria del secretario con, al menos, seis días hábiles de antelación, bien a iniciativa del presidente o a petición de dos de sus miembros. La convocatoria deberá notificarse a los miembros del Consejo de forma

que quede debida constancia, señalando el orden del día. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran, al menos, tres de sus miembros. La asistencia al Consejo se realizará personalmente.

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

Solamente pueden ser considerados y resueltos los asuntos que consten en el orden del día, salvo en los supuestos de urgencia, en los que podrán adoptarse cualesquiera otras materias que sean competencia del Consejo Rector.

2. Cada consejero tiene derecho a un voto, siendo dirimente en caso de empate el del presidente. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

3. Los acuerdos de cada reunión del Consejo se consignarán en la correspondiente acta, que se aprobará en la misma reunión, y se recogerán en el Libro de Actas por el secretario, con el visto bueno del presidente. De los acuerdos del Consejo se dará cuenta a la primera Asamblea que se convoque.

4. El secretario, con el visto bueno del presidente, expedirá certificación de cualquier acuerdo que sea solicitada por miembros de la Junta o de las autoridades y organismos competentes.

Art. 26. *Funciones del presidente.*—1. Son funciones del presidente:

- a) Representar, en general, a la Junta de Compensación, y convocar, fijar el orden del día, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir los acuerdos.
- b) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- c) Cuantas funciones le sean delegadas por la Asamblea o por el Consejo Rector.

Art. 27. *Secretario.*—1. El secretario será designado por acuerdo de la Asamblea General, con la duración que corresponda al cargo de consejero. El secretario del Consejo Rector lo será también de la Asamblea General y de la Junta de Compensación. El cargo podrá ser remunerado, fijando el Consejo Rector la cuantía.

2. También podrá ser designado como secretario, una persona física o jurídica ajena a la Junta de Compensación por el período de tiempo que determine el Consejo Rector. En este caso, el secretario tendrá voz, pero no voto, y el cargo podrá ser remunerado.

3. Son funciones del secretario:

- a) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, y notificar los acuerdos de los órganos colegiados de la Junta.
- b) Expedir certificaciones con el visto bueno del presidente.
- c) Desempeñar las funciones administrativas que le sean encomendadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.
- d) Llevar un Libro-Registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- e) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.
- f) Y cuantas otras funciones que sean inherentes a su cargo.

Capítulo VI

Derechos y obligaciones de los miembros

Art. 28. *Criterios de participación de los miembros de la Junta.*—1. La participación en los derechos y obligaciones comunes de los propietarios adheridos a la Junta de Compensación, vendrá determinada por la cuota sobre el total que a cada uno corresponda. Dicha cuota de participación se fijará en proporción a la superficie de los terrenos aportados respecto de la total del sector.

2. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga, o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en omisión, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

3. El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Plan, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los miembros, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma señalada en las bases.

Art. 29. *Derechos y obligaciones.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación ostentarán los derechos que, a título enunciativo se relacionan, sin otras limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el Planeamiento urbanístico vigente, en los presentes estatutos y en las bases de actuación:

- a) Ejercer plenas facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su titularidad (y, en consecuencia, sobre la cuota de participación que le haya sido asignada por la Asamblea en representación de su aportación), que podrán enajenar, gravar o sobre los que podrán realizar otros actos de disposición o administración, sin perjuicio de su deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de incorporación a la Junta y de establecer expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente.
 - b) Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en compensación, ya sea en su totalidad, ya en participación con otros miembros, conforme a lo establecido en las bases de actuación.
 - c) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General, participando en proporción a sus cuotas en adopción de acuerdos, que podrán, en su caso, impugnar en la forma prevista estatutariamente, ser candidatos a la designación de los miembros del Consejo Rector, y ser informados plenamente de la situación de la Junta.
 - d) En el momento de la disolución de la Junta, percibir la parte del patrimonio que les correspondiera en proporción a su participación.
 - e) Todos cuantos otros derechos se deriven de los presentes estatutos, de las disposiciones legales o reglamentarias aplicables, y sean inherentes a su condición de miembros de la Junta.
2. Los miembros de la Junta de Compensación estarán obligados a:
- a) Facilitar a la Junta desde su incorporación los documentos que acrediten la titularidad de la finca o fincas aportadas, detallando las cargas y gravámenes de que pudiesen estar afectadas, con expresión de su naturaleza, cuantía y nombre y domicilio de sus titulares.
 - b) Designar un domicilio en el momento de su incorporación a la Junta, a efectos de las oportunas notificaciones, domicilio en el que se considerarán bien hechas las mismas y surtirán plenos efectos mientras no se comunique al Consejo Rector otro distinto.
 - c) Satisfacer, en los plazos y formas que acuerde la Asamblea General o, por delegación, el Consejo Rector, las cantidades necesarias para atender los gastos de la Junta.
 - d) Otorgar los documentos públicos y privados que sean precisos para la formalización de los acuerdos de compensación, de cesiones obligatorias y de los demás actos jurídicos oportunos, conforme a los proyectos aprobados reglamentariamente.
 - e) Designar una persona que represente a todos los cotitulares, en los supuestos de copropiedad, para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de todos los copropietarios. Dicha designación deberá realizarse en el plazo de un mes, a contar desde la incorporación. Transcurrido el plazo, o de no existir acuerdo entre los copropietarios, la realizará el Consejo Rector recabando seguidamente la conformidad del Ayuntamiento de Mejorada del Campo.
 - f) Cumplir las prescripciones establecidas en el Planeamiento vigente, en los presentes estatutos y en las bases de actuación de la Junta de Compensación; observar los acuerdos adoptados por la Asamblea General o por el Consejo Rector en el ámbito de sus respectivas competencias, sin perjuicio de los recursos a que pudiera dar lugar.
 - g) Notificar a la Junta las transmisiones por cualquier título de sus terrenos, de conformidad con las disposiciones reguladas en los presentes estatutos.
 - h) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
 - i) Poner a disposición de la Junta y permitir la ocupación de las fincas de su propiedad, para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales o instalaciones complementarias.

- j) Pagar el importe de las multas que sean abonadas por la Junta de Compensación, y que deban repercutirse a los miembros responsables de la infracción por haber intervenido en su comisión o percibido el beneficio de aquella.

3. La transmisión de la propiedad, sea intervivos o mortis causa, de los bienes y derechos afectos a la Junta de Compensación, implica automáticamente la subrogación del nuevo adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente.

En las transmisiones intervivos, conforme a la regulación del artículo 13.2 de los presentes estatutos, el transmitente deberá notificar la transmisión al presidente del Consejo Rector con quince días de antelación, indicando los datos personales del nuevo titular. En la escritura pública correspondiente, a cuyo otorgamiento acudirá el presidente del Consejo Rector o persona designada por este, se hará mención de la afección de los bienes y derechos, de la cuota de participación correspondiente y de la subrogación real.

En las transmisiones mortis causa, el heredero o herederos aportarán a la Junta de Compensación certificación registral acreditativa de su titularidad.

Capítulo VII

Medios económicos y exacción de cuotas

Art. 30. *Medios económicos.*—1. Los medios económicos de la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización estarán constituidos por la cuotas de los miembros de la entidad, así como cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de la enajenación de sus bienes o rentas de su patrimonio que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente y de conformidad con estos estatutos.

2. Las cuotas serán fijadas por el Consejo Rector, de conformidad con el artículo 32.1 de los presentes estatutos y deberán figurar en los respectivos presupuestos anuales.

3. Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que puedan ser procedentes con carácter individual, las aportaciones acordadas se prorratearán entre los miembros en proporción al coeficiente o cuota de participación que cada uno tenga asignado.

4. Los fondos de la entidad serán custodiados en entidades de crédito designadas por el Consejo Rector a nombre de la Junta.

Art. 31. *Gastos.*—Serán gastos de la Junta todos aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines, entre ellos, a título meramente enunciativo, los que a continuación se indican:

- a) Los derivados de la iniciativa y promoción de la actuación dirigida a la constitución de la Junta de Compensación, tales como los de elaboración de los instrumentos de planeamiento previos, estatutos y bases, y ejecución de mediciones y levantamientos topográficos de los terrenos afectados.
- b) Los honorarios profesionales y demás costes precisos por la redacción, tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, del Proyecto de Reparcelación y, en general, de cualquier otro documento que permita dar cumplimiento a los fines de la Junta.
- c) La financiación de las obras de urbanización, incluyendo en ellas, en su caso, las indemnizaciones debidas a los propietarios, arrendatarios o titulares de cualquier bien, derecho, construcción, obra o instalación que haya de extinguirse o demolerse para la ejecución del planeamiento.
- d) Los precisos para la expropiación de fincas, bienes o derechos de propietarios que no se incorporen o adhieran a la Junta de Compensación.
- e) Los exigibles por la administración de la Junta.

Art. 32. *Cuantía y plazo para abonar las aportaciones.*—1. El Consejo Rector, en desarrollo de los presupuestos ordinarios y extraordinarios aprobados por la Asamblea General, establecerá la forma, plazos y condiciones de pago en que los miembros de la Junta deberán satisfacer las cuotas correspondientes.

2. Para efectuar los pagos de las cuotas, será período voluntario, salvo acuerdo en contrario del Consejo Rector, el de un mes, contado a partir de la notificación del acuerdo del citado Consejo o desde la fecha inicial que se fije para hacer efectiva la exacción.

3. Transcurrido el período voluntario sin que se hubiese efectuado el pago, deberá abonarse la cantidad adeudada más la que resultare de aplicar el interés legal del dinero, incrementado en 3 puntos, durante todo el tiempo que mediase hasta el pago efectivo de la cantidad.

4. La falta de pago del principal más los intereses en el plazo de dos meses desde el inicio del período voluntario de pago, facultará al Consejo Rector para instarlo por el procedimiento que estime pertinente, junto con el recargo prevenido en el apartado anterior. A estos efectos, 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.

En todo caso, para instar el procedimiento de expropiación o el de apremio por impago de aportaciones, deberá transcurrir un mes desde el requerimiento expreso de pago efectuado por el Consejo Rector.

También podrá el Consejo Rector elevar propuesta a la Asamblea General para que se proceda a la venta de bienes y derechos del deudor en uso de la facultad fiduciaria de disposición que ostenta la Junta de Compensación.

Art. 33. *De la contabilidad.*—1. La Junta de Compensación llevará la documentación de su gestión económica de modo que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellas las cuentas que deban rendirse.

2. La contabilidad de la Junta estará a cargo del secretario.

3. La inspección corresponderá al Consejo Rector y, en todo caso, al presidente.

Capítulo VIII

Régimen jurídico

Art. 34. *Actuación de la Junta de Compensación.*—1. La actuación de la Junta de Compensación, se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad, 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.

Art. 35. *Vigencia de los estatutos.*—1. Una vez aprobado por el Ayuntamiento de Mejorada del Campo el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta, los estatutos tendrán el carácter obligatorio para los miembros de la Junta y para la Administración.

2. Cualquier modificación de los estatutos, acordada de conformidad a lo dispuesto en el artículo 19.2 de los presentes estatutos, requerirá la posterior aprobación del Ayuntamiento de Mejorada del Campo y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Art. 36. *Registro de la Propiedad.*—1. La Junta de Compensación interesará del Ayuntamiento de Mejorada del Campo que inste al 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, de conformidad con la regulación del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Art. 37. *Ejecutoriedad.*—Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación “Mejorada Industrial” serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos interpuestos y las acciones legales pertinentes, con la única excepción de aquellos que precisen para su efectividad autorización ulterior de la Administración actuante o de otros órganos urbanísticos.

Art. 38. *Recursos.*—1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General, dentro del plazo de un mes desde su notificación. El plazo máximo para la resolución del recurso será de tres meses siguientes a la impugnación.

En el supuesto de no adoptar acuerdo por la Asamblea General en dicho plazo, la impugnación se entenderá desestimada, y quedará expedita la vía del recurso ante el Ayuntamiento de Mejorada del Campo.

2. Ante los acuerdos expresos o tácitos de la Asamblea General podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Mejorada del Campo dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo o, en su caso, desde el transcurso del plazo previsto en el apartado anterior de tres meses para la desestimación tácita.

La resolución expresa o la desestimación presunta por el transcurso del plazo de tres meses sin dictar y notificar resolución, según lo previsto en el artículo 115.2 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, dejará expedita la vía jurisdiccional.

3. Solo estarán legitimados para recurrir los acuerdos de la Asamblea o del Consejo Rector, los miembros de la Junta que no hayan votado a favor del acuerdo que se impugne o no hayan asistido a la reunión en la que se hubieran adoptados los acuerdos.

Art. 39. *Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros.*—1. La responsabilidad de los miembros de la Junta ante esta y las consecuencias de su incumplimiento, así como la de la Junta y sus miembros ante la Administración actuante, se producirá en los términos regulados en los artículos 108.3.c) y e) de la Ley 9/2001, 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuyo contenido se da por reproducido en estos estatutos.

2. El incumplimiento por la Junta de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante para sustituir el Sistema de Compensación, conforme a lo previsto en el artículo 103.1.c) y d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 40. *Interdictos.*—Los miembros de la Junta no podrán promover acción interdictal frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición de las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. No procederá tampoco acción interdictal por parte de los propietarios cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute.

Capítulo IX

Disolución de la Junta de Compensación

Art. 41. *Disolución y liquidación.*—1. La Junta de Compensación “Mejorada Industrial” se disolverá por el cumplimiento de su objeto, por mandato judicial y por prescripción legal.

La disolución requerirá acuerdo previo de la Asamblea General. No obstante, no podrá aprobarse la disolución de la Junta mientras no conste el cumplimiento total de las obligaciones a que está afectada, y mientras no se hayan formalizado por el Ayuntamiento de Mejorada del Campo las actas de recepción definitiva de las obras e instalaciones.

Una vez acreditada la concurrencia de tales requisitos, el Ayuntamiento de Mejorada del Campo adoptará acuerdo favorable para la disolución de la Junta de Compensación. El Consejo Rector está facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde al efecto, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

2. Aprobada válidamente la disolución por la Asamblea General y obtenida la aprobación del Ayuntamiento de Mejorada del Campo, el Consejo Rector procederá a la liquidación de la Junta de Compensación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

La operaciones de liquidación se llevarán a cabo por los liquidadores que designe la Asamblea General, que estarán sujetos a los acuerdos de esta última, y que podrá removerlos en cualquier momento.

3. El remanente del patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiera, se distribuirá entre los miembros de la misma en proporción a sus cuotas de participación.

Capítulo X

De la conservación de las obras

Art. 42. *Conservación de la urbanización.*—1. Las obras de urbanización se conservarán a cargo de la Junta de Compensación hasta su entrega a favor del Ayuntamiento de Mejorada del Campo, de conformidad con el artículo 135 de la Ley 9/2001, 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. A partir de la recepción de las obras por el Ayuntamiento, la conservación corresponderá a este de conformidad con el artículo 136.1, salvo que el Planeamiento urbanístico prevea que los propietarios deban constituirse en Entidad Urbanística de Conservación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley 9/2001, 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.—Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta y resulten procedentes según la Ley del Suelo, serán de cuenta de los miembros que la componen y, previa su justificación ante la Asamblea General, se imputará la parte proporcional que proceda al resto de los propietarios. En caso de impago de las referidas cantidades, se estará a lo dispuesto en el artículo 32.3 y 4 de estos estatutos.

Segunda.—El primer ejercicio de la Junta será el que medie entre la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y el último día del año natural en que tenga lugar.

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
“MEJORADA INDUSTRIAL” DEL SECTOR 5 “ROMPE REJAS”
DE MEJORADA DEL CAMPO**

Base primera. Ámbito territorial y finalidad

1.1. Las presentes bases de actuación regularán, conjuntamente con los estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación “Mejorada Industrial” del Plan Parcial del Sector 5 “Rompe Rejas” de Mejorada del Campo.

1.2. La finalidad de estas bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios comprendidos en el sector, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de redes públicas, y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta con adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación y al Ayuntamiento, en la proporción correspondiente, de las fincas resultantes concretadas en el Proyecto de Reparcelación.

1.3. En desarrollo de estas bases se redactará y se someterá a la aprobación del Ayuntamiento de Mejorada del Campo el Proyecto de Reparcelación, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

1.4. Constituida la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, los terrenos comprendidos en el área de su actuación quedarán directa y preferentemente afectados al cumplimiento de todas las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación y, por tanto, de la propia Junta.

Esta afectación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad y se extenderá a instancia de la Junta, con los requisitos establecidos en el artículo 5 de las Normas Complementarias al Reglamento de la Ley Hipotecaria aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, con los efectos previstos en el artículo 14 y siguientes de las mismas normas.

Base segunda. Componentes de la Junta de Compensación

2.1. Son miembros promotores de la Junta de Compensación los que formalizan la iniciativa de ordenación pormenorizada del Sector 5 “Rompe Rejas”, presentada al Ayuntamiento de Mejorada del Campo, de conformidad con el 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.2. Tienen derecho a incorporarse a la gestión por el Sistema de Compensación la totalidad de propietarios incluidos en el ámbito de actuación, que se relacionan en el anexo I a la memoria de las presentes bases y estatutos de la Junta de Compensación, y cuantos otros pudieran acreditar título suficiente y, en su caso, la empresa urbanizadora adjudicataria de las obras de urbanización u otras que pudieran concurrir a la gestión del sector, conforme a lo previsto por el artículo 12 de los estatutos.

Base tercera. Actuaciones que comprende

3.1. La actuación de la Junta de Compensación comprenderá:

- a) La actuación como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales, pudiendo ocuparlas a los efectos de realización de las obras de urbanización, desde el momento de la entrega de los documentos acreditativos de su titularidad.
- b) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.
- c) La transmisión gratuita y libre de cargas, al Ayuntamiento, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones, de conformidad con lo establecido en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados.
- d) La realización por cuenta y riesgo de la Junta de las obras de urbanización.

- e) La distribución entre los propietarios y demás partícipes de los beneficios y cargas derivados de esta actuación urbanística, que se efectuará en proporción a sus respectivas aportaciones de suelo a la compensación resultante de la ejecución del planeamiento correspondiente al Sector 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Mejorada del Campo.

Base cuarta. Régimen legal y reglamentario aplicable

4.1. La compensación en el ámbito señalado en la base primera se regirá por lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; por el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en lo no modificado o derogado por la legislación autonómica y por la legislación estatal ulterior; por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, y por las presentes bases de actuación y, en lo no previsto en ellas, por las normas que resulten de aplicación.

4.2. La aprobación de las presentes bases de actuación por el Ayuntamiento de Mejorada del Campo supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

4.3. Toda modificación de las presentes bases exigirá que sea aprobada conforme a lo dispuesto en el artículo 19.2 de los estatutos de la Junta, debiendo darse a la modificación el trámite previsto en el artículo 107.2.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Base quinta. Criterios de valoración de fincas aportadas y cuotas de participación

5.1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie real de las parcelas respectivas aportadas incluidas en el sector.

En caso de existir discrepancias sobre la propiedad de un terreno o sobre parte de él, la propiedad se conceptuará de dudosa o, en su caso, litigiosa, y se considerará perteneciente por partes iguales a todos los discrepantes, de modo provisional, hasta tanto se resuelva por convenio entre los interesados o por resolución judicial en último caso.

5.2. La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación, se basará en la proporción entre la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la superficie total de las mismas.

5.3. Las cuotas de participación que se utilizan para la presentación de estas bases y estatutos tienen exclusivamente carácter instrumental y, por tanto, provisional. La determinación de las cuotas de participación se establecerá con carácter definitivo en el Proyecto de Reparcelación.

Una vez constituida la Junta de Compensación, la Asamblea General fijará las cuotas que corresponderán inicialmente a las fincas que hubieran sido aportadas a la Junta, y que se aplicarán provisionalmente hasta que su fijación definitiva sea aprobada en el Proyecto de Reparcelación.

5.4. Las superficies a tener en cuenta dentro de cada sector, se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañado de un croquis de los terrenos efectuado sobre el plano catastral existente y del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de carácter rústico certificado por el Ayuntamiento.

No obstante, ha de tenerse en cuenta, en todo caso, lo previsto en la normativa vigente, según la cuál en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá esta sobre aquellos.

5.5. Si la finca resultara doblemente inmatriculada, el Proyecto de Reparcelación procederá a la segregación de la porción de la finca no afectada por la situación conflictiva, considerándola como aportación independiente. El resto de aquella, al igual que las demás fincas en situación conflictiva, quedarán a resultas del procedimiento declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil, o del convenio celebrado entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.

5.6. El aprovechamiento urbanístico, una vez deducidas las cesiones legales, se distribuirá entre los titulares de suelo de propiedad privada integrados en la Junta de Compensación proporcionalmente a las cuotas de participación. Los bienes y derechos de los titu-

lares no incorporados a la Junta de Compensación quedarán en situación de expropiación forzosa, siendo beneficiaria la Junta y órgano expropiante el Ayuntamiento de Mejorada del Campo, de conformidad con lo dispuesto en los estatutos de la Junta de Compensación y en el artículo 108.3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Base sexta. *Criterios de valoración en caso de existir derechos reales sobre fincas, servidumbres prediales y derechos personales constituidos en razón de ellas*

6.1. Cuando los derechos reales y personales fueran compatibles con el planeamiento, los titulares de los primeros compartirán con el propietario el valor de la cuota atribuida a este; y los titulares de los segundos mantendrán la misma situación jurídica.

6.2. Los derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos sobre las fincas afectadas y sean incompatibles con la ejecución del planeamiento, se extinguirán en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.

La tasación se efectuará preferentemente de la forma que los propietarios afectados acuerden libremente, en su defecto, por los criterios establecidos en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, y supletoriamente por los recogidos en la legislación de expropiación forzosa. Su importe se satisfará a los titulares de los mismos, con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

Los derechos personales o reales que se establecieran con posterioridad a la aprobación del Planeamiento u ordenación pormenorizada carecerán de derecho a indemnización por la Junta.

No obstante lo anterior, las indemnizaciones por la extinción de derechos de arrendamiento incompatible con el Planeamiento serán a cargo de los propietarios de la fincas arrendadas. Cuando se trate de derechos reales se satisfará su valor a los titulares de los mismos con cargo al propietario del suelo gravado, dada su naturaleza de derecho limitativo del dominio, sin perjuicio de que se individualice la cuantía del derecho en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación. Si los derechos fueran de naturaleza personal se satisfará su valor a los interesados con cargo a los gastos de urbanización.

6.3. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos que puedan existir sobre las fincas aportadas y que deban derruirse por ser incompatibles con las determinaciones urbanísticas del Plan, no se considerarán como valores o derechos aportados a efectos de determinar la cuota de participación, sino que serán objeto de indemnización con arreglo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

Se entenderá que no pueden conservarse dichos elementos cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización, o su conservación sea radicalmente incompatible con el planeamiento por no poder quedar en situación de fuera de ordenación.

6.4. La valoración de las obras, edificaciones, plantaciones, instalaciones y otros elementos se efectuará preferentemente de la forma que los propietarios afectados acuerden libremente. En su defecto, conforme a las reglas establecidas por el artículo 98 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, así como a los criterios establecidos en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, y en lo no dispuesto en dicha Ley, por la legislación general de expropiación forzosa. Los propietarios que resulten acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones podrán percibir dichas cantidades en dinero o su equivalente en terrenos, previo acuerdo de la Junta de Compensación.

No obstante, el propietario acreedor podrá acordar con la Junta que el importe de la indemnización a percibir por los conceptos anteriormente indicados sea sustituido por las cuotas a satisfacer para la administración y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización.

El abono del importe de las indemnizaciones, previo acuerdo de la Junta y conformidad del propietario, podrá realizarse mediante la construcción de edificaciones o instalaciones similares a las que hubiera que eliminar.

Base séptima. *Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras*

7.1. Los estatutos de la Junta de Compensación, en su artículo 12, prevén la posibilidad de la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta para participar en la gestión del ámbito. Las cuotas de urbanización de las empresas urbanizadoras se establecerán de mutuo acuerdo entre la empresa y la Junta, en proporción a la aportación económica de aquella, en relación con el valor del suelo aportado por los miembros de la Junta de Com-

pensación estimado en el momento de la incorporación. Dichas cuotas se aprobarán por la Asamblea en el momento de acordarse la incorporación de la empresa urbanizadora.

7.2. La empresa urbanizadora resultará adjudicataria en el Proyecto de Reparcelación de parcelas resultantes en proporción a su cuota de participación en la Junta de Compensación. También podrá ser adjudicataria de parcelas respecto a una fracción de su cuota de participación y ser compensada en metálico por el resto de los costos de la urbanización si hubiere llegado al acuerdo expreso 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.

7.3. La cuota de participación que haya de asignarse a la empresa urbanizadora disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta. Pero cualquier miembro de la Junta podrá mantener su situación anterior a la incorporación de la empresa urbanizadora, sin reducir su cuota de participación y sin sustituir su contribución económica por cesión de terrenos, o cuota de participación, cuando así lo haga constar en la reunión de la Asamblea en que se acuerde la incorporación de la empresa urbanizadora, o en el plazo de un mes desde la comunicación del acuerdo alcanzado. En estos casos, el miembro de la Junta deberá satisfacer en efectivo todos los gastos de urbanización que proporcionalmente le correspondan, contra certificación que acredite la ejecución de las unidades pertinentes.

Base octava. *Compromisos de urbanización*

8.1. La Junta de Compensación realizará la urbanización del Sector 5 “Rompe Rejas” de Mejorada del Campo prevista en el Plan Parcial. La urbanización del sector se ejecutará por la empresa urbanizadora que se determine en virtud de acuerdo con la Junta de Compensación. También podrá realizarse por empresa urbanizadora incorporada a la Junta con los requisitos que se establecen estas bases y en los estatutos.

8.2. La Junta de Compensación podrá acordar con el contratista el pago de las obras de urbanización en dinero y/o en terrenos. En ese caso, la Junta deberá valorar previamente los terrenos y deberán quedar reservados a tal efecto en el Proyecto de Reparcelación.

En cualquier caso, en el contrato de ejecución, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, se deberán hacer constar las siguientes determinaciones:

- a) El compromiso de la empresa adjudicataria de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.
- b) La obligación de dicha empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento de Mejorada del Campo.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o plazos de ejecución, o por comisión de alguna infracción urbanística tipificada en la normativa legal aplicable.
- d) La retención que de cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra por la Administración actuante.
- e) El modo y plazos para el abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.

8.3. Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivos derechos o cuotas de participación.

Se estimarán como costes de urbanización el Proyecto de Urbanización aprobado y las obras complementarias de urbanización que, en su caso, se estimen necesarias por la Junta, y que comprenderán los siguientes conceptos:

- a) El coste de las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, suministro de gas, alumbrado público, telefonía, arbolado y jardinería previstas en el Plan Parcial 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 prestaren los servicios, salvo la parte en que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellas.
- 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, etcétera.

Además de las cuotas de urbanización que deberán abonar los miembros de la Junta, los créditos y otras fuentes de financiación previstas en los estatutos, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que, en su caso, se hubiesen reservado con este fin en el Proyecto de Reparcelación.

8.4. Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional y, en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, conforme a los términos establecidos en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Las fincas que se reserven en el Proyecto de Reparcelación para financiar con el producto de su venta las obras de urbanización quedarán exoneradas de la carga a que se refiere el apartado anterior. No se aplicará esta regla en el caso en que el pago a la empresa urbanizadora se efectúe en terrenos.

8.5. Las cesiones de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones ejecutadas sobre los terrenos de uso y dominio público que deban ser adjudicadas al Ayuntamiento de Mejorada del Campo, se efectuará por la Administración actuante dentro del plazo no superior a tres meses, contando desde su recepción definitiva por la Junta.

Las cesiones indicadas serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación en el plazo de tres meses, desde la fecha del ofrecimiento formal, conforme al artículo 135.8 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Base novena. *Cuotas de participación*

Las cuotas de participación de cada socio en la Junta, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas y pérdidas, será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas de la unidad de ejecución, de conformidad con lo previsto en el artículo 86 del Reglamento de Gestión Urbanística y la presente base quinta.

Base décima. *Criterios de valoración de las parcelas resultantes*

10.1. Las parcelas resultantes se valorarán en el Proyecto de Reparcelación en función de la edificabilidad asignada a cada una de ellas, conforme a las determinaciones del Plan Parcial del Sector 5 “Rompe Rejas” de Mejorada del Campo, expresada en metros cuadrados construidos/metros cuadrados de suelo.

10.2. En el Proyecto de Reparcelación se tendrá en cuenta como criterio para efectuar la valoración y adjudicación de las fincas resultantes, el aprovechamiento de la zona de actuación que, por ser uniforme para toda la superficie de esta, se determinará en función de las respectivas cuotas de participación.

10.3. Para la homogeneización de las edificabilidades de distintos usos y su traducción en unidades de aprovechamiento para su reparto entre los miembros de la Junta de Compensación, la Junta tendrá en cuenta los usos permitidos y compatibles así como los coeficientes de ponderación que se señalan en la ficha del Plan General de Ordenación Urbana que contiene las determinaciones urbanísticas para el desarrollo del Sector 5, así como el resto de documentos que conforman el Plan General y que definen los coeficientes de homogeneización para usos pormenorizados. La Junta también tendrá en cuenta los valores de mercado y los criterios que considere aplicables para garantizar el equitativo reparto de beneficios y cargas.

10.4. La valoración podrá hacerse en puntos o unidades convencionales; pero estas habrán de tasarse en dinero, en el supuesto en que hubiera de determinar el importe de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

Base undécima. *Reglas para la adjudicación de las fincas resultantes y para las cesiones obligatorias*

11.1. Los propietarios incorporados a la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Mejorada del Campo respecto del aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada y, en su caso, la empresa urbanizadora, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.

De conformidad con el artículo 87.1.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, las fincas adjudicadas se situarán en el lugar más próximo posi-

ble al de las antiguas propiedades de los titulares de las mismas, salvo acuerdo de los interesados, siempre que lo consientan las exigencias del Planeamiento y de la parcelación.

Cuando el derecho de algún miembro de la Junta de Compensación no quede agotado con la adjudicación de parcelas completas a su favor, se procederá a realizar adjudicaciones proindiviso, sujetas a las normas de la comunidad de bienes de los artículos 392 y siguientes del Código Civil.

11.2. No se harán adjudicaciones que excedan el 15 por 100 de los derechos de los propietarios. Se tratarán de ajustar las edificaciones siempre por defecto procurando, cuando sea posible, que este no rebase el 15 por 100 de los expresados derechos. No obstante lo anterior, y de conformidad con el artículo 87.1.g) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la adjudicación se producirá en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

11.3. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies que sean inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Si la cuantía de un derecho de algún propietario no alcanzare el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico, de conformidad con el artículo 87.1.f) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los partícipes en la forma establecida en la presente base decimoquinta.

11.4. En el Proyecto de Reparcelación, se adjudicará al Ayuntamiento de Mejorada del Campo los terrenos de cesión obligatoria y gratuita de los sistemas generales adscritos, viario, zonas verdes y espacios libres y demás dotaciones de uso y dominio público previstas en el Plan Parcial, así como la de carácter patrimonial y uso lucrativo correspondiente al 10 por 100 de aprovechamiento, salvo acuerdo del Ayuntamiento de sustitución de esta cesión por el pago de su valor en dinero.

Base duodécima. *Expropiación por incumplimiento de obligaciones*

12.1. Procederá la expropiación de las fincas de los miembros de la Junta de Compensación en los supuestos de incumplimiento de las siguientes obligaciones:

- a) El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de un mes regulado en el artículo 32.4 de los estatutos, desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación.
- b) El incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 29.2 de los estatutos, obtenida la aprobación correspondiente de la Asamblea General y del Órgano Urbanístico de Control.
- c) En general, el incumplimiento de cuantas obligaciones resulten de la legislación urbanística vigente y comporten tal sanción.

12.2. En estos supuestos la Administración urbanística actuante estará facultada para expropiar los derechos de los miembros a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108.3.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 181.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

12.3. No obstante lo anterior, el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

12.4. El procedimiento expropiatorio será el regulado por el artículo 197 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como por las normas correspondientes de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo.

Base decimotercera. *Forma y plazo para realizar las aportaciones por los miembros de la Junta*

13.1. Los miembros de la Junta de Compensación estarán obligados a abonar las cuotas en la forma y plazo previstos en los estatutos y en las presentes bases.

13.2. El pago se hará normalmente en metálico y excepcionalmente, por acuerdo entre el obligado y la Junta de Compensación, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos se su aportación a la Junta, valorados de común acuerdo. De no alcanzarse este acuerdo, el obligado satisfará el importe de la cuota en metálico, conforme a la regla general

establecida en esta base. Los plazos para realizar las aportaciones correspondientes serán los regulados en el artículo 32 de los estatutos.

Base decimocuarta. *Distribución de beneficios y pérdidas*

14.1. Salvo pacto en contrario, la distribución de beneficios y pérdidas se efectuará conforme al artículo 100.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, es decir, de forma solidaria y con arreglo a la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno le corresponda, computándose para ello las participaciones de los socios incorporados en la Junta.

14.2. La Asamblea General podrá transferir al ejercicio económico siguiente los resultados del balance o distribuir entre los miembros de la Junta de Compensación los beneficios o las pérdidas producidas. En este último caso acordará la imposición de las cuotas extraordinarias que procedan.

14.3. Si al tiempo de la disolución de la Junta existieren obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación antes de la aprobación de la disolución por el Ayuntamiento de Mejorada del Campo.

Base decimoquinta. *Compensaciones en metálico*

15.1. Cuando hayan de establecerse compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación, en más o en menos, dichas compensaciones se determinarán conforme a lo convenido por los propietarios o, en su defecto, atendiendo al precio medio de las parcelas resultantes.

15.2. Las compensaciones que procedan se fijarán en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 87.1.f) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para ser compensadas como indemnizaciones a los beneficiarios que corresponda.

Base decimosexta. *Edificación de los terrenos*

16.1. En lo relativo al momento y condiciones en que puedan edificarse los solares resultantes por parte de los adjudicatarios, se estará a las normas referentes a la facultad de edificar reguladas por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad del Madrid, y al Reglamento de Gestión Urbanística.

No será posible comenzar la edificación hasta que no está definitivamente aprobado el Proyecto de Reparcelación y se cumplan las determinaciones señaladas por el artículo 71 de la citada Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

16.2. Antes de la finalización de las obras de urbanización podrá autorizarse la edificación siempre y cuando esté vinculada a la simultánea terminación de las mismas que sean inmediatas a la parcela de que se trate y en las condiciones del artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

16.3. En el supuesto de que los miembros de la Junta formularan solicitud de licencias de nueva planta para edificar en las parcelas resultantes de la compensación, deberán comunicarlo previamente a la Junta de Compensación y acreditar ante la Administración actuante, mediante certificación expedida por el secretario de la propia Junta, que están al corriente en el pago de los gastos y de urbanización. La Junta podrá imponer las condiciones y garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas del peticionario frente a la misma, sin perjuicio del otorgamiento de las licencias con sujeción a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en las presentes bases.

Base decimoséptima. *Actualización de coeficientes*

17.1. Con posterioridad a la Constitución de la Junta e incluso a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, por causas legal o estatutariamente prevenidas (incorporación de empresas urbanizadoras, expropiaciones por incumplimiento, compensaciones en metálico, o cualesquiera otras que modifiquen las proporciones tenidas en cuenta) las cuotas de participación podrán ser revisadas para su debida actualización.

17.2. La Junta de Compensación, cuando concurra alguna de las circunstancias indicadas, procederá a calcular las nuevas cuotas resultantes actualizadas, que entrarán en vigor desde el mismo momento de su aprobación por la Asamblea General.

Base decimoctava. *Exacción de las cuotas de conservación hasta la disolución de la Junta*

18.1. Las obras de urbanización serán conservadas con cargo a la Junta de Compensación hasta su entrega a favor del Ayuntamiento de Mejorada del Campo, de acuerdo con el artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el Reglamento de Gestión Urbanística. A partir de dicha recepción, la conservación de las obras e instalaciones públicas corresponderá a una Entidad Urbanística de Conservación.

La exacción de las cuotas de conservación tendrá el mismo carácter que las aportaciones. Las cuotas de conservación que se hayan de satisfacer hasta la citada recepción, se determinarán por acuerdo de todos los propietarios o, en su defecto, en función de la superficie aportada a la Junta.

18.2. En los supuestos en que se autorice la urbanización simultánea conforme a lo previsto en la base decimosexta, la Junta de Compensación podrá imponer obligaciones adicionales a los propietarios interesados respecto a la conservación de la urbanización, cuando pueda presumirse un deterioro excepcional por tal motivo.

Lo que se publica para general conocimiento.

Mejorada del Campo, a 10 de septiembre de 2010.—El concejal-delegado de Urbanismo, Industria, Vivienda y Medio Ambiente, Miguel Valero Camacho.

(02/9.191/10)