

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

12

LA CABRERA

URBANISMO

Por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 13 de julio de 2010, se ha aprobado inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación denominada “El Roble”, presentado por don Antonio Pérez de la Rubia en calidad de Presidente de la citada Junta.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 161 a 163 del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto) el referido acuerdo de aprobación inicial y el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación “El Roble” se someten a información pública durante un plazo de quince días a partir de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID a efectos de que los interesados puedan formular ante la administración actuante las alegaciones que a sus derechos convengan y, en su caso, solicitar su incorporación a la Junta.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN “EL ROBLE”

Primera. Ámbito territorial y finalidad

Las presentes Bases de Actuación se dirigen a la ejecución del Plan General en la Zona (Ley 9/1985, Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales de la Comunidad de Madrid) correspondiente al Municipio de La Cabrera delimitada como 30/01 La Cabrerita (S-0032219-1 a 25-1), aprobada por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid mediante resolución de fecha 28 de diciembre de 1988 y que, de conformidad con el Plan General de Ordenación de Núcleo de Población, Apartado B Propuesta-Punto 1 Conveniencia y Justificación de la Regulación, se definen dos polígonos de compensación independientes y coincidentes cada uno con las zonas denominadas “La Cabeza” y “El Roble”, por el Sistema de Compensación.

La finalidad de las Bases es reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta, en cuanto a la valoración de sus aportaciones, a la ejecución de la obra urbanizadora y a la liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas, todo ello contemplando al Ayuntamiento de La Cabrera como Órgano de fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

Segunda. Las bases como norma distributiva

La función de las Bases es la de contener un conjunto de reglas que permiten, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones, todo ello teniendo en cuenta las reglas y los recursos de posible formulación que se contienen en los Estatutos de la Junta de Compensación, como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma. Los propietarios de la Unidad de Ejecución estarán obligados a:

1. A la cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de:
 - a) Todo el suelo necesario para viales, aparcamientos, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución.
 - b) Las infraestructuras ejecutadas dentro del ámbito de actuación, red de alcantarillado, abastecimiento de agua, alumbrado público, canalizaciones de baja tensión, telecomunicaciones, etcétera.
 - c) Igualmente cederá a ese Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, incluso las de urbanización, el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico del Plan Parcial.
2. A la realización de las obras de urbanización, a costa de todos los propietarios del suelo de la Unidad de Ejecución.
3. A la reparcelación forzosa o a la expropiación de los terrenos cuyos propietarios no se incorporen a la Junta de Compensación en los plazos legalmente establecidos, así como aquellos miembros que incumplan gravemente sus obligaciones.

4. A la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios. Para ello, una vez aprobadas estas bases y en desarrollo de ellas, se formulará un Proyecto de reparcelación, con el contenido que señala el artículo 9 de los Estatutos de la Junta y que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de títulos para la adjudicación de terrenos.

Tercera. Fuerza de obligar

La aprobación de las Bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación suponen que los miembros de la junta aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en las Bases de Actuación, en los términos en que fueren aprobadas. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación siempre que sea votada en Asamblea General, bajo los mismos requisitos que impone el artículo para la aprobación del Proyecto de reparcelación.

Cuarta. Valoración de las fincas aportadas

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, situadas dentro de la delimitación de la unidad de ejecución en el momento de la aprobación de esta. No obstante, los propietarios por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

2. A cada una de las fincas se les asignará, en consecuencia, un porcentaje en relación con la superficie total de la zona de actuación que determinará el coeficiente para el reconocimiento de derechos y adjudicación de las parcelas resultantes. Dichos porcentajes iniciales se definirán por acuerdo de la Asamblea General en su sesión constitutiva.

En el proyecto de reparcelación no se establecerán coeficientes de apreciación o depreciación de zonas dada la reducida extensión de la unidad de ejecución.

3. Las superficies computables se acreditarán por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho. En caso de discrepancia sobre las dimensiones reales de la finca a aportar se practicará una medición contradictoria. El propietario deberá aportar copia de los títulos y un plano de la finca que junto con las presentes Bases y los Estatutos se unirán a la Escritura de Constitución de la Junta.

4. Al estar el suelo clasificado como urbano el derecho de los propietarios se hace depender de la superficie de las fincas que aporten en relación con el total.

Quinta. Reparcelación forzosa o expropiación de las fincas

Los terrenos de aquellos propietarios incumplidores de sus obligaciones o que no se hallen incorporados a la Junta, se someterán a reparcelación forzosa. Solo procederá la expropiación forzosa a favor de la Junta, cuando lo solicite expresamente el propietario de la finca en cuestión, acreditando las circunstancias antes descritas. Los efectos y criterios de valoración para la reparcelación forzosa serán los previstos en los estatutos. Las fincas expropiadas, por el contrario, se tasarán conforme a las normas que rigen la expropiación forzosa. También se aplicará la Ley de Expropiación Forzosa para las indemnizaciones por la extinción de derecho de arrendamiento o por cualquier otra situación jurídica que tenga la consideración de gasto de urbanización.

Las fincas aportadas que se hallen gravadas con algún derecho real que resulte incompatible con el planeamiento que se ejecuta, se valorará este a tenor de lo previsto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, y la legislación expropiatoria.

Sexta. Enajenación de terrenos por la Junta

Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles expropiados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio.

El adquirente queda subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondieran al titular primitivo del terreno, en relación con la Junta de Compensación y atendida la proporcionalidad de los terrenos adquiridos, respecto del total aportado por los miembros de la Junta.

Séptima. Responsabilidad de la Junta de Compensación

La Junta de Compensación será directamente responsable ante el Ayuntamiento de la urbanización completa de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, tanto en lo

que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución.

En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la reparcelación forzosa y la vía de apremio; y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en la legislación vigente, si bien la Junta podrá repercutir el importe de las multas, cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir por la actuación de aquella.

Octava. *Afección real de los terrenos*

De acuerdo con lo previsto en la Legislación vigente, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación. Lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancias de la Junta de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en la Unidad de ejecución.

Las fincas resultantes quedan afectas con carácter real al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras definitivamente.

Novena. *Valoración y adjudicación de las fincas resultantes*

1. La valoración de las parcelas resultantes se efectuará en función de unidades de aprovechamientos (UU AA) que se le adjudiquen a tal efecto, el Proyecto de reparcelación establecerá el valor de las mismas, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

2. No se establecerán coeficientes de apreciación o depreciación según las zonas, ni de homogeneización por situación, usos y tipologías, dada la reducida extensión y la homogeneidad de la unidad de ejecución.

3. El total de unidades de aprovechamiento se distribuirá entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas. A cada miembro se le adjudicarán parcelas que incorporen UU AA en cuantía equivalente a la que tienen derecho. La adjudicación se hará según los criterios establecidos en el ordenamiento urbanístico.

4. En ningún caso podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

5. Los titulares de cuotas de participación que no alcanzaran el mínimo necesario para obtener una finca adjudicable resultante, se agruparán para que se les adjudique una en proindiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario.

El estudio técnico de valoraciones será examinado y aprobado por la Asamblea General y se incorporará al proyecto de reparcelación.

Las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación en metálico entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, en un estudio técnico de valoraciones, referido al aprovechamiento concreto recibido en exceso o dejado de percibir en especie. Estas compensaciones económicas se reflejarán, asimismo, en el Proyecto de reparcelación.

6. Cuando se reduzcan los terrenos adjudicables por enajenación directa de ellos por la Junta, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación “in natura” determinada por la proporción que exista en el valor de los terrenos enajenados y el total.

7. Se estipula una oferta de adquisición de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa en base a lo siguiente:

- a) En el supuesto de los miembros que se adhieran a la Junta de Compensación y no quieran hacer frente a los costes de urbanización se le ofertará sobre los metros cuadrados de techo el valor legal.
- b) En el supuesto de que los miembros no se adhieran a la Junta de Compensación se le ofertará sobre los metros cuadrados de suelo el valor legal.

Décima. Régimen económico. Distribución de beneficios y pérdidas

La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los gastos, pérdidas y beneficios será proporcional a sus respectivas cuotas para cada concepto.

Para el pago de cuotas, ordinaria o extraordinaria, indemnizaciones, gastos de urbanización, y en su caso de conservación, los miembros de la Junta deberán ingresar a la Entidad las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo desde que se efectuare el requerimiento por el órgano de gobierno a dicho efecto, transcurrido el cual incurrirán en mora.

Los miembros que hayan incurrido en mora deberán satisfacer además el interés legal del dinero respecto a las cantidades adeudadas a contar desde la fecha del requerimiento.

La Entidad, por acuerdo de su órgano de administración podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus miembros el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la reparcelación forzosa o expropiación al miembro moroso.

Undécima. Marco legal

A tenor de las características particulares del suelo y la regulación legal específica, las presentes bases estarán directamente sometidas al Plan establecido por la Ley 9/1985, Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales de la Comunidad de Madrid correspondiente al Municipio de La Cabrera delimitada como 30/01 La Cabrerita (S-0032219-1 a 25-1), aprobada por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid mediante resolución de fecha 28 de diciembre de 1988.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DENOMINADA “EL ROBLE”

Artículo 1. *Denominación y ámbito territorial de acción.*—Para la ejecución del Plan General en la Zona (Ley 9/1985, Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales de la Comunidad de Madrid) correspondiente al Municipio de La Cabrera delimitada como 30/01 La Cabrerita (S-0032219-1 a 25-1), aprobada por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid mediante resolución de fecha 28 de diciembre de 1988 y que, de conformidad con el Plan General de Ordenación de Núcleo de Población, Apartado B Propuesta-Punto 1 Conveniencia y Justificación de la Regulación, se definen dos polígonos de compensación independientes y coincidentes cada uno con las zonas denominadas “La Cabeza” y “El Roble”, por el Sistema de Compensación, se constituye al amparo del artículo 22 de la Constitución española, la Junta de Compensación denominada “El Roble” de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Dicha Junta se regirá por lo dispuesto en la legislación aplicable, y por lo que se prevé en los presentes Estatutos.

El ámbito territorial de acción de la Junta de Compensación se circunscribe a la provincia de Madrid, sin perjuicio de que las gestiones e iniciativas que, para el cumplimiento de sus fines pueda desarrollar, lo sean con personas, entidades o instituciones a nivel estatal.

Art. 2. *Domicilio.*—Se establece el domicilio de la Entidad en Madrid, calle Diego de León, 59, primero C. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Junta Directiva, dando cuenta a los órganos urbanísticos competentes, sin que implique modificación de los presentes estatutos.

Para la validez del cambio de domicilio social, el Acuerdo de la Junta Directiva deberá ser notificado con quince días de antelación a los miembros, al Ayuntamiento de la Cabrera y a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Art. 3. *Naturaleza y capacidad.*—La Junta de Compensación, en su calidad de entidad urbanística colaboradora, tendrá carácter jurídico administrativo, y gozará de personalidad jurídica desde la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 4. *Objeto.*—El objeto de la Junta de Compensación es la gestión y ejecución de la urbanización denominada “El Roble” y de todos los actos relativos a la actuación compensatoria sobre los terrenos ordenados en la Unidad de Ejecución 30/01 del Plan General de Ordenación Urbana de La Cabrera, de conformidad con las Bases de Actuación.

Art. 5. *Fines.*—Además de lo establecido por la normativa urbanística, serán fines primordiales de la Junta de Compensación que se enuncian a título indicativo que no limitativo, los siguientes:

1. Redactar, en su caso, e impulsar la tramitación del proyecto de urbanización y de reparcelación hasta su aprobación y plena validez jurídica e inscripción registral.

2. La ejecución de las obras de urbanización hasta la recepción de las mismas, por el Ayuntamiento de La Cabrera.
3. Repartir equitativamente los beneficios y cargas de la Unidad de Ejecución.
4. Su actuación a todos los efectos como Entidad Urbanística Colaboradora.
5. Ceder al Ayuntamiento de La Cabrera como Administración actuante, gratuitamente, libre de cargas y en perfecto estado, los viales y demás terrenos y servicios que por Ley le correspondan.
6. Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil.
7. Solicitar del órgano actuante el ejercicio de la reparcelación forzosa o la expropiación forzosa, según proceda, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en las Bases de Actuación.
8. Solicitar de la Administración actuante, el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
9. Formalización de operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía de los terrenos, para lo que si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipotecas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.
10. Incorporación de los terrenos a la Junta que no presupone transmisión de propiedad, sino la facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos al cumplimiento las obligaciones urbanísticas.
11. Gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.
12. El ejercicio del derecho a exigir de las Empresas que presten los servicios, salvo en la parte que, según su reglamentación deban contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación y de las redes de agua y energía eléctrica.
13. La solicitud y gestión de los beneficios fiscales.
14. Adjudicar las parcelas resultantes entre los miembros de la Junta.
15. La compraventa de inmuebles y la edificación de terrenos.
16. Cualquier otro que requiera la consecución de su objeto social en los términos señalados en el artículo 4 de estos Estatutos.
17. Colaborar con la Administración Urbanística competente y, en particular, con la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid en la elaboración de planeamiento necesarios o convenientes a la regularización de la urbanización citada, así como a su ejecución y, a tal fin, representará plenamente a sus miembros y organizará su actividad, centralizará la obtención y administración de los recursos económicos precisos y gestionará, por sí o mediante la constitución de las entidades más adecuadas para ello, la ejecución de los Planes y Proyectos en que se concreten las actuaciones de regularización.
18. El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, en base a la legislación vigente.

Art. 6. *Órgano bajo cuyo control actúa.*—La Junta de Compensación actuará bajo el control del Ayuntamiento de La Cabrera.

En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:

1. Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Compensación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma y dar audiencia de las alegaciones de éstos a los promotores, para su contestación.
2. Aprobación de los Estatutos, de las Bases de Actuación de las modificaciones que se acuerden por la Junta.
3. Designación de representante en la Junta de Compensación, con independencia de los que, en su caso, procedan si el Ayuntamiento fuese propietario de terrenos en la unidad.
4. Aprobación de la constitución de la Junta y remisión del Acuerdo y de la Escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción y al Registro Mercantil.
5. Ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, en los casos en que estos Estatutos o las Bases prevean la expropiación en caso de incumplimiento, y siempre que los propietarios lo soliciten expresamente por preferirlo a la reparcelación forzosa.

6. Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
7. Resolución de los Recursos de Alzada contra acuerdos de la Junta.
8. Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación.
9. Instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester.
10. Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Art. 7. *Duración.*—La Junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y Registro Mercantil y durará hasta que sean recepcionadas las obras de urbanización por el Ayuntamiento, salvo que se produzca disolución en los términos que se regulan en estos estatutos.

Art. 8. *Estatutos y Bases de Actuación.*—Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta y las Bases de Actuación, que se acompañan, establecen una serie de criterios y reglas que permiten la justa distribución de beneficios y cargas de planeamiento y abren la posibilidad de proceder a la ejecución del Plan.

La modificación de los Estatutos y las Bases requiere que sea votada en Asamblea General, por mayoría simple.

Art. 9. *Proyecto de Reparcelación.*—En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará, en su día, el Proyecto de Reparcelación, en que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento, y el importe de las compensaciones en metálico si fueran procedentes. Aprobado el Proyecto por la Junta y por el Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de los terrenos, las parcelas resultantes de la reparcelación.

Art. 10. *Requisitos para incorporarse a la Junta.*—La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos, sean promotoras o adheridas a la misma, así como a los que legalmente se les reconozca tal derecho. Formarán parte de la Junta:

- a) Los propietarios de suelos incluidos en la Unidad de Ejecución y los de suelos estimados a sistemas generales que deban hacer efectivo su derecho en esta Unidad, siempre que hubieren promovido o formalizado en tiempo y forma su adhesión.
- b) El Ayuntamiento de La Cabrera, en cuanto titular por Ley del 10 por 100 del aprovechamiento de la unidad de ejecución.

Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el plazo de información pública o en el plazo de un mes a partir de la notificación por el Ayuntamiento del acuerdo de aprobación por este de los Estatutos y Bases, que se les hará personalmente.

La incorporación se solicitará por escrito a través del Registro del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante y adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad.

Para que la incorporación surta efecto, será preciso que los propietarios adheridos depositen en el plazo de un mes, desde que se les requiera por la Junta ya su disposición, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya realizados y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, atendida la proporcionalidad de los terrenos pertenecientes a unos y otros.

Tanto los miembros fundadores como los adheridos a la Junta, tendrán, una vez incorporados a esta, los mismos derechos y obligaciones.

Art. 11. *Constitución de la Junta de Compensación.*—Determinados en forma definitiva los elementos personales, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la Entidad dentro del plazo que fije el Ayuntamiento que será como máximo de un mes, realizándose la convocatoria mediante carta certificada, al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de esta convocatoria.

La constitución de la junta de compensación se efectuará en la sede de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de La Cabrera con la presencia de Notario, quien elevará a pública el acta de la Asamblea a la que serán convocados los propietarios conocidos en la forma que se establece en estos Estatutos, debiéndose en dicha Asamblea constituyente tomarse el acuerdo de constitución con voto favorable de propietarios que representen el 50 por 100 de la superficie de la Unidad de Ejecución.

Los concurrentes por mayoría designarán las personas que han de actuar como Presidente y Secretario de la Asamblea Constituyente.

El Presidente dirigirá los debates y ordenará el desarrollo de los mismos según el Orden del día.

El Secretario levantará acta de la sesión de constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión.

En el acta se harán constar:

- a) Nombre, apellidos y domicilio de los propietarios asistentes o representados, con indicación de quienes están presentes y quienes representados, cuotas asignadas provisionalmente y títulos de propiedad.
- b) Aprobación de la constitución de la Junta de Compensación con el porcentaje de cuotas que han votado a favor y en contra.
- c) Miembros de los cargos de los órganos de gobierno y administración elegidos en la reunión.
- d) Relación de fincas incluidas dentro de la Unidad de Ejecución.

La participación de los miembros en los derechos y obligaciones, en los pagos y en el ejercicio de voto, así como la determinación de las parcelas resultantes de la ordenación que serán adjudicadas a cada uno de aquellos, individualmente o en régimen de copropiedad, vendrán definidas por la cuota que a cada uno corresponda.

Para fijar las respectivas cuotas se tendrá en cuenta la superficie de cada una de las fincas del polígono de la Unidad de Ejecución en relación con la totalidad de la superficie del mismo. La superficie computable se tendrá que acreditar mediante documento público acompañado del plano de la finca actualizado. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física de la finca, se tendrá en cuenta la realidad física.

La constitución se hará mediante Escritura Pública, en la que deberá constar:

- Relación de propietarios.
- Relación de las fincas de las que son titulares.
- Personas que se designen para ocupar los cargos de la Junta Directiva.
- Acuerdo de Constitución.

Los interesados que no otorguen la escritura, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de tres meses, y si no se adhieren se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación, con las consecuencias recogidas en la Ley.

Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento, quien adoptará si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 12. Incorporación del Ayuntamiento.—El Ayuntamiento designará a la persona que lo represente en la Junta, como Administración actuante, el cual se incorporará a la misma, ostentando cargo en la Junta y llevará a cabo las labores de control y fiscalización correspondientes al Ayuntamiento.

Art. 13. *Transmisión de bienes o derechos*.—La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

En el Registro de la Propiedad se indicará por nota marginal la inclusión de las fincas en la Unidad de Ejecución.

La Junta de Compensación aplicará la reparcelación forzosa, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Junta, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeran en las Bases de Compensación y en la Ley. Sólo aplicará la expropiación forzosa en el supuesto de petición expresa del propietario afectado.

Los miembros de la Entidad urbanística podrán enajenar sus terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

- El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente, y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia, emitiendo un Certificado de Cargas de dicha finca.
- El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en su título de transmisión.

Art. 14. *Derechos de sus miembros*.—1. Asistir por sí, o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés, económico que ostente y presentar proposiciones y sugerencias.

2. Elegir a los miembros de los órganos de gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.

3. Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones que señala el artículo precedente.

4. Recibir los terrenos y participar en los beneficios que, como resultado de la aplicación del sistema, les correspondan y las diferencias de adjudicación en metálico.

5. Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.

6. Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.

Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la Entidad.

Art. 15. *Obligaciones de sus miembros.*—Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanístico vigente y de los acuerdos adoptados por la Entidad, los miembros vendrán obligados a:

- a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- b) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta.
- c) Pagar los gastos de urbanización.
- d) Notificar a la Junta, con quince días de antelación el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.
- e) Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señalen los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
- f) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias, sin perjuicio de percibir las indemnizaciones que procedan.
- g) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias, para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por el órgano de gobierno la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.
- h) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos ya las disposiciones legales aplicables.

El incumplimiento de la obligación de pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, por cualquier propietario o propietarios, legitima a la Junta para la exacción por la vía de apremio y promover, en su caso, la expropiación de su cuota conforme a la vigente normativa urbanística.

Art. 16. *Órganos de gobierno y administración.*—1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

- a) La Asamblea General.
 - b) La Junta Directiva.
2. También podrán tener facultades:
- a) El Presidente
 - b) El Vicepresidente
 - c) El Secretario
 - d) El Tesorero.
 - e) Vocales

Art. 17. *Asamblea General: composición y clases.*—La Asamblea General estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones, y un representante del Ayuntamiento de La Cabrera designado por este y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

Los miembros de la Asamblea General podrán delegar su asistencia y voto en las reuniones de la misma, por escrito y para cada reunión.

La Asamblea General tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria por lo menos dos veces al año, una en los primeros meses de cada ejercicio para aprobar los presupuestos del ejercicio siguiente.

Serán su Presidente y Secretario los que lo sean de la Junta de Compensación.

La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el 30 por 100 de las participaciones. En este supuesto se ha de convocar la Asamblea en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días.

Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse la Asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

Art. 18. *Asamblea General (ordinaria o extraordinaria). Facultades:*

- a) Aprobación de los Presupuestos de gastos e inversiones, de la memoria de actuación y del Programa de actuación del ejercicio siguiente, que presentará la Junta Directiva.
- b) Aprobación de los gastos no previstos en los Presupuestos.
- c) Designación y cese de los miembros y cargos del órgano de gobierno y de la Junta Directiva
- d) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los miembros conforme a las Bases de Actuación y sin perjuicio de la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación por el Ayuntamiento.
- e) Aprobación inicial del Proyecto de reparcelación que en su día se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación.
- f) Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación del Ayuntamiento y la comunicación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- g) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias. Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.
- h) Aprobación de la Memoria de Gestión anual y de las cuentas que presentará la Junta Directiva.
- i) Facultar a la Junta Directiva, al Presidente o, en su caso, al Secretario, a fin de realizar las labores de gestión necesarias para el desarrollo y marcha de la Junta de Compensación, así como para la realización de las siguientes tareas:
 - a) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
 - b) La ejecución de los acuerdos de la misma.
 - c) La administración económica de la Junta.
 - d) La representación jurídica de la misma.
 - e) El nombramiento y separación del resto del personal administrativo, y señalamiento de su régimen de trabajo.
 - f) Formular los Presupuestos, Memoria, cuentas y balances.
 - g) La contratación de Servicios, Proyectos, Estudios y toda clase de obras.
 - j) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad.

Art. 19. *Asamblea: convocatoria.*—Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Secretario de orden del Presidente, mediante carta certificada remitida a los miembros de la Junta con ocho días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.

Art. 20. *Asamblea General: constitución.*—La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que represente, al menos, el 50 por 100 de los metros cuadrados. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida media hora desde la primera.

Los miembros podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación.

Art. 21. *Asamblea General: forma de adopción de acuerdos, cómputo de votos y quórum de votación.*—El Presidente de la Junta de Compensación, o quién estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates. Actuará como Secretario el que lo sea de la Junta de Compensación o su sustituto.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los presentes o representados. Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

Art. 22. *Asamblea General. Actas.*—De cada reunión de la Asamblea General, el Secretario levantará acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

La Asamblea podrá determinar que la redacción y aprobación del acta se lleve a efecto por el Presidente o Secretario en el plazo que se señale, si bien en este último caso deberá ratificarse en la siguiente Asamblea que se celebre.

Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario y uno de los miembros asistentes si así lo solicitase el mismo.

A requerimiento de los miembros o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Art. 23. *Junta Directiva.*—La Junta Directiva estará compuesta por: el Presidente, el Secretario, el Tesorero y dos vocales que serán miembros pertenecientes a la Junta de Compensación elegidos por la Asamblea General y que se encargarán de relaciones con la Administración Urbanística y de las relaciones con la Administración.

El Vicepresidente de la Junta de Compensación solo formará parte de la Junta Directiva en sustitución del Presidente, cuando no pueda asistir a las reuniones.

La Junta Directiva se reunirá, sin necesidad de previa convocatoria, una vez al mes, bajo la presidencia del Presidente o, en su ausencia, del Vicepresidente.

También podrá reunirse siempre que la convoque el Presidente o lo soliciten dos miembros de la Junta.

Para la validez de los acuerdos de la Junta Directiva, será necesaria la presencia de tres de sus miembros, tomándose los acuerdos por mayoría simple de los asistentes a sus sesiones y siendo sus decisiones vinculantes para todos sus miembros y obligarán a la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación desde el momento que se ratifiquen por la Asamblea General.

Corresponde a la Junta Directiva, por delegación directa de la Asamblea General, las facultades de Administración, gestión y representación de la Junta y, además, las siguientes:

1. Decidir sobre el ejercicio o desistimiento de toda clase de acciones judiciales y de cualquier otra naturaleza.
2. Decidir sobre la apertura de negociaciones y conclusión de acuerdos con la Administración Urbanística en orden a la regulación de la situación de la urbanización.
3. Constituir y retirar depósitos, abrir cuentas corrientes y de Ahorro y disponer de sus fondos para atender las necesidades de la Junta de Compensación.
4. Regular el funcionamiento económico de la Junta de Compensación, exigir cobros y realizar pagos.
5. Contratar el personal técnico y administrativo de la Junta de Compensación.
6. Convocar las Asambleas Generales, Ordinarias o Extraordinarias.
7. Ser árbitro en las relaciones entre los miembros de la Junta de Compensación sobre la aplicación de los Estatutos o del Proyecto de Compensación, su decisión será potestativa, que se convertirá en vinculante una vez ratificada por la Asamblea General.
8. Las mismas funciones atribuidas a la Asamblea General, con carácter potestativo-delegado y sujetos a su aprobación para su validez.

Las funciones de los integrantes de la Junta Directiva serán las mismas que las establecidas para sus cargos en la Junta de Compensación y, en concreto, para los vocales:

- a) Con respecto al Vocal de Información le corresponde cuidar del adecuado conocimiento por los miembros de la Junta de Compensación del estado en que se encuentra la defensa de sus intereses y la actividad de la misma. Organizará y coordinará la recogida de documentos, firmas de apoderamiento, celebración de Reuniones y Asambleas.
- b) Con respecto al Vocal de Relaciones con la Administración Urbanística, será responsable de las tareas de colaboración con la Administración tanto Autonómica como Municipal al objeto de regularizar la situación Urbanística de la Urbanización.

Art. 24. *Presidente: nombramiento.*—El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento será con carácter anual, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

Art. 25. *Presidente: facultades.*

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea y de la Junta Directiva, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.

- b) Ostentar la representación judicial y extra judicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- c) Autorizar las Actas de la Asamblea y de la Junta Directiva, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Ejercer, en la forma que la Asamblea determine, cualesquiera actividades bancarias, que exija el funcionamiento de la Junta.
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea.
- f) Ostentar la Firma de la Junta de Compensación.
- g) Velar por el fomento y desarrollo de los intereses comunes.
- h) Otorgar poderes a Procuradores, Abogados y otros mandatarios.
- i) Resolver, en casos extraordinarios y urgentes, lo que estime conveniente para los intereses de la Junta de Compensación, comunicando su decisión a la Junta Directiva en la primera reunión que se celebre.

Art. 26. *Vicepresidente: nombramiento.*—El Vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente.

Art. 27. *Vicepresidente: facultades.*

- a) Ejercer todas las facultades que corresponden al Presidente, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de éste.
- b) Sustituir al Presidente en los casos en que éste le delegue sus funciones.

Art. 28. *Secretario: nombramiento.*—El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente y, en el caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro de la Asamblea General designado por su Presidente. No se requiere la condición de miembro, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto.

Art. 29. *Secretario: facultades.*—Son facultades del Secretario:

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General.
- b) Levantar acta de las sesiones, transcribiéndola en el Libro de Actas correspondiente.
- c) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- d) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

Art. 30. *Tesorero.*—Corresponde al Tesorero:

1. Custodiar los Fondos de la Asociación, respondiendo de las cantidades de que se haya hecho cargo, conservando los fondos que la Junta Directiva estime convenientes para el normal desenvolvimiento de la Junta de Compensación e ingresando los demás en la cuenta o cartilla abierta a nombre de la misma, de la que no se podrán extraer si no es, por mediación de órdenes o talones autorizados por la firma de dos miembros de la Junta Directiva.

2. Hacerse cargo de las cantidades que se ingresen en la Junta de Compensación, archivando sus justificantes e igualmente de los pagos que se haga efectivos.

3. Presentar a la Junta Directiva, dentro de los primeros siete días de cada mes, una relación de ingresos y pagos habidos en el mes anterior.

4. Revisar y poner su informe en todas las cuentas rendidas.

5. Elaborar los balances y los anteproyectos de presupuestos con carácter anual.

Art. 31. *Vocales.*—Serán miembros de la Junta de Compensación cuya elección, funciones y actuación es la regulada en el artículo 23 de los Estatutos.

Art. 32. *Medios personales.*—1. La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus miembros salvo que dicha prestación fuere insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

2. No obstante, podrá efectuarse excepcionalmente la contratación de personal que se considere necesario, que deberá ser retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios por la Asamblea General.

3. La Asamblea General podrán requerir la asistencia a sus reuniones, con voz pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Art. 33. *Aportaciones: clases.*—Las aportaciones de los miembros de la Junta están constituidas por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación. Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.

Art. 34. *Aportación de terrenos.*—La participación en los terrenos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización, viene determinada en proporción a la superficie de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios.

Si los terrenos estuvieren 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 declaraciones 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.

Las cargas incompatibles por el planeamiento correrán por cuenta de la Junta de Compensación, como gastos de urbanización del propietario de la finca que las haya aportado.

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 que señalan las Bases.

Art. 35. *Cuotas: sus clases.*—Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, que se recogerán en los presupuestos anuales. Se considera cuota ordinaria como cuota de ingreso y constitución aquella fijada hasta la aprobación de la Junta de Compensación por importe de 60 euros/mensuales por parcela.

Son cuotas extraordinarias las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

Art. 36. *Cuotas: cuantía y pago.*—El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta (por metro cuadrado).

El pago se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento por la Asamblea General. Su falta producirá las consecuencias siguientes:

- Gastos de devolución, más un recargo del interés básico del Banco de España, incrementado en dos puntos, si se pagase la cuota en el mes siguiente a la expiración del plazo indicado.

Pasado este plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio, o se utilizará la vía judicial.

La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento, siendo beneficiaria la Junta, transcurridos los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

Art. 37. *Recaudación.*—1. La Entidad podrá recabar de los miembros las aportaciones aprobadas para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios.

2. En caso de incumplimiento en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, la Entidad podrá, por acuerdo de la Asamblea General, solicitar del Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado para que ingrese en el plazo de un mes, la exacción por vía de apremio.

3. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimiento bancario, designado por la Asamblea General, a nombre de la Entidad.

4. Para disponer de los fondos de la Entidad será preceptiva la intervención mancomunada de dos miembros de la Junta Directiva, de entre los designados al efecto.

Art. 38. *Contabilidad.*—La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en soportes adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

Art. 39. *Ejecutividad de los acuerdos de la Junta.*—Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Entidad, tomados dentro de sus respectivas atribuciones, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Art. 40. *Impugnación de los acuerdos de la Junta.*—Los acuerdos de los órganos de la Entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso. La impugnación se efectuará a través de los recursos siguientes:

- a) Los acuerdos de la Presidencia podrán ser impugnados, en el plazo de quince días hábiles desde su notificación, ante la Junta Directiva, que deberá resolver en el

plazo de tres meses, transcurrido el cual sin haber recaído resolución, se entenderá desestimada la impugnación.

- b) Contra los acuerdos de la Junta Directiva, expresos o por silencio, cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento en el plazo de quince días hábiles desde su notificación o desestimación presunta por silencio.

No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante, amén de los miembros que no estén al día en el pago de sus cuotas.

Art. 41. *Normas sobre la disolución de la Junta.*—1. Son causas de disolución de la Junta:

- a) Por mandato judicial o prescripción legal.
- b) Por resolución firme de la Administración actuante sustituyendo el Sistema de Compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.
- c) Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se creó.
- d) En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General adoptado con el quórum del 80 por 100, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación, de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar. La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica o a la transformación de la Junta en Sociedad Civil o mercantil.

2. En los dos últimos supuestos del número anterior, la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Art. 42. *Normas sobre liquidación de la Junta.*—Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta, en la forma siguiente:

1. El Presidente procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

2. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los miembros en proporción a su participación en la Entidad urbanística.

Art. 43. *Entidad de Conservación.*—1. Procederá, en ejecución de planeamiento y por tanto como régimen general, la creación y constitución de la entidad de Conservación correspondiente, para la conservación y mantenimiento de infraestructuras, dotaciones e instalaciones de servicios públicos, desde que las mismas sean recibidas por el Ayuntamiento de La Cabrera.

2. Hasta el momento de la recepción provisional la conservación de la urbanización, dotación, etcétera. Correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas para el pago de las cuotas de conservación, en referencia al aprovechamiento resultante.

3. En los compromisos anteriores a la constitución de la Entidad de Conservación, entre los miembros de la Junta y los adquirentes de las fincas resultantes, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que, de conservación los futuros propietarios.

Para ello, los miembros de la Junta deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de estos compromisos por los adquirentes y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efecto ante dicha Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

La Cabrera, a 15 de septiembre de 2010.—El alcalde, Cristo Peinado González.

(02/9.637/10)