

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

96**SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX****URBANISMO**

En sesión celebrada con fecha 28 de octubre de 2010, la Junta de Gobierno Local, por delegación del alcalde, adoptó acuerdo de aprobación inicial de los proyectos de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación del SAU-8, "Los Ardales", presentados por don Fernando Huerta González, en representación de la Comisión Gestora del Sector, con fecha 19 de octubre de 2010.

En cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente y lo ordenado en el citado acuerdo municipal, se procede a someter dicho acuerdo y los citados proyectos a información pública durante el plazo de veinte días, a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en el Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento. Durante dicho plazo podrán ser consultados y examinados por cualquier persona que se pueda considerar afectada, la cual podrá plantear por escrito las alegaciones que estime convenientes, que habrán de presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento y solicitar, en su caso, su incorporación a la Junta de Compensación.

BASES DE ACTUACIÓN

PRIMERA.- De los criterios para valorar las fincas aportadas.

- 1.- La valoración de las fincas aportadas se determinará, en primer lugar, por acuerdo entre todos los propietarios afectados siempre que dichos acuerdos no sean contrarios a la ley o al planeamiento, ni lesivos para el interés público o de terceros y con arreglo a lo dispuesto en la Ley 2/2008, de 20 de junio, de Suelo y demás legislación aplicable.
- 2.- El valor de las fincas se determinará por su superficie real, dentro de la delimitación física del Sector a desarrollar, aplicando el mismo módulo por metro cuadrado a la totalidad de los terrenos afectados.
- 3.- Las superficies computables 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, acompañando a dicha declaración jurada croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como recibo justificativo del pago de la contribución territorial, certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre, etc. En caso de discrepancia entre la superficie registral y la real según medición reciente, preponderará en todos los casos ésta sobre aquélla.

Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas a las que se refiere el artículo 13 de los presentes Estatutos y Bases de Actuación, por convenio entre los interesados, y en su defecto, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes. Provisionalmente se tomará la superficie acreditada en el Registro de la Propiedad para determinar las cuotas.

- 4.- Cuando alguna de las fincas aportadas a la compensación hubiera sido objeto de doble inmatriculación, fuera de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida y, de conformidad con el artículo 10 del real Decreto 1093/1997, 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, se aplicarán las siguientes reglas:
 - a) En caso de fincas doblemente inmatriculadas, se considerarán interesados en el proceso los titulares registrales, lo que supondrá el mantenimiento de la situación de doble inmatriculación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su posterior inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el Juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional

civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.

- b) Cuando la finca de origen fuera de titular desconocido, la finca de resultado se adjudicará provisionalmente y se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviera en ignorado paradero, la defensa de sus intereses durante el proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviera designado representante con facultades suficientes.
 - c) Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso, la finca de resultado se adjudicará y se inscribirá a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.
- 5.- En el supuesto de discrepancias sobre la propiedad de terrenos no inmatriculados o en la fijación de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, de modo provisional, para la confección del Proyecto de Reparcelación, si bien no se adjudicará hasta tanto no se resuelva por acuerdo entre los interesados acreditada mediante comparecencia u otra forma fehaciente, o resolución judicial.
- 6.- Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponderá a los Tribunales Ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de litigiosa o dudosa conforme a lo dispuesto en el artículo 103.4 del Reglamento 3288/1978 de Gestión Urbanística, según proceda, siendo la Administración actuante la que asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades en litigio a efectos de la tramitación del expediente.
- En el caso de ser litigiosa y constar en el Registro de la Propiedad anotación preventiva de demanda de propiedad, se estará a lo dispuesto en el R.D. 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. En todo caso, si el carácter litigioso o dudoso viene referido a una superficie concreta, los efectos de la controversia no se extenderán al resto de la finca o fincas afectadas.
- Los gastos que resulten imputables a las titularidades referidas se harán efectivos por cada una de las partes contendientes en su totalidad y podrán hacerse efectivas por la vía de apremio, en caso de impago. Esta situación se mantendrá en tanto no se determine por el órgano jurisdiccional correspondiente a quién corresponde el mejor derecho sobre la finca litigiosa o dudosa de que se trate.
- 7.- De conformidad con lo establecido en el artículo 167.1 a) del Reglamento de Gestión Urbanística y el artículo 27 de la Ley 2/2008, de 20 de junio, de suelo, los criterios para valorar las fincas aportadas podrán ser distintos a los expuestos cuando así se acuerde por unanimidad entre todos los sujetos afectados.

SEGUNDA.- De los criterios de valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres y derechos personales que les afecten.

- 1.- Las cargas y cualesquiera otros derechos reales que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al propietario del inmueble afectado. No obstante, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento también incompatibles con el planeamiento o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización a sufragar por todos los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, salvo que los arrendamientos u otros derechos personales o reales se hubieran establecido con posterioridad a la anotación marginal del inicio del procedimiento de compensación, en cuyo caso carecerán de derecho a indemnización.
- 2.- La tasación de estos derechos se efectuará en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a las normas contenidas en los artículos 21 y siguientes de la Ley 2/2008, de 20 de junio, de Suelo.
- 3.- Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicaciones o por gastos de urbanización y de proyecto.

- 4.- Para los supuestos de transformación de derechos o cargas se estará a lo dispuesto en el vigente artículo 168 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, aprobado por Real Decreto 1/1992, de 26 de junio.
- 5.- Los derechos de naturaleza real o derechos de arrendamiento que gravan las fincas aportadas que no deban extinguirse como consecuencia de la urbanización de la Unidad de Ejecución, subsistirán en las mismas condiciones, trasladándose, en su caso, en virtud del principio de subrogación real a las nuevas fincas resultantes que se adjudiquen al propietario de la finca gravada en el Proyecto de Reparcelación.
- 6.- En el supuesto de no declararse alguna carga o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el Proyecto de Reparcelación serán a cargo del propietario que hubiera cometido la omisión, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.
- 7.- El valor de los demás bienes y derechos afectados por el Proyecto de Reparcelación se determinará por convenio de los interesados, y en su defecto, por la aplicación de lo dispuesto en los artículos 21 y siguientes de la Ley 2/2008, de 20 de junio, de Suelo.

TERCERA.- De los criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

- 1.- A excepción de los cauces y el arbolado natural existente, las plantaciones, cultivos y labores, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que por no poder conservarse deban ser destruidas o demolidas se valorarán con independencia del suelo en el Proyecto de Reparcelación y su importe se satisfará al propietario interesado, en concepto de gastos de urbanización. No obstante, estas indemnizaciones serán, en todo caso, objeto de compensación con las cantidades de que resulte deudor el interesado por aportaciones que deba realizar a la Junta.
- 2.- Se entenderá que dichos elementos no pueden conservarse en los siguientes casos:
 - a) Cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan.
 - b) Cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a un mismo propietario o en terrenos de cesión al Ayuntamiento.
 - c) Cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación prevista incluso como uso provisional.

CUARTA.- De los criterios para valorar las aportaciones de empresas Urbanizadoras.

- 1.- De conformidad con el art. 165 del Reglamento de Gestión Urbanística y 108.3 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios de la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para el cumplimiento de las obligaciones asumidas.
- 2.- Se entenderán como empresas urbanizadoras, no solo aquellas que lleven a cabo las obras de urbanización por cuenta de la Junta, sino también aquellas que desarrollen los trabajos de gestión urbanística y de redacción de los documentos técnicos precisos para el desarrollo urbanístico del ámbito.
- 3.- La valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras y la compensación que por dicha aportación deba satisfacerse a aquellas por la Junta de Compensación, se determinará libremente por las partes y se aprobará por la Asamblea al acordarse su incorporación con arreglo a las reglas fijadas por el artículo 11 de los Estatutos. En todo caso para fijar dicha valoración se tendrá en cuenta el coste del presupuesto del proyecto de urbanización y los acuerdos económicos alcanzados en los contratos de servicios suscritos, conviniéndose en el momento de su incorporación entre la empresa y la Junta si esa cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes.
- 4.- La participación de la empresa urbanizadora disminuirá proporcionalmente la de los miembros de la Junta, ostentando la empresa los derechos previstos en los Estatutos.
- 5.- La empresa urbanizadora deberá garantizar la correcta ejecución de las obras mediante las cauciones que de acuerdo con los Estatutos se establezcan.

QUINTA.- Del procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización, y en su caso de edificación.

- 1.- La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de sus órganos de gobierno.
- 2.- Asimismo, la ejecución de las obras de urbanización, ejecución de los trabajos de gestión y la elaboración de proyectos técnicos podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta de Compensación, con los requisitos y efectos señalados en los presentes Estatutos y Bases de Actuación y de acuerdo con los contratos suscritos al efecto.
- 3.- En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico las siguientes circunstancias:
 - a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados y en los plazos fijados.
 - b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
 - c) Aquellos supuestos de incumplimiento que pueden dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características de las obras o de los plazos de ejecución.
 - d) La retención que de cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta en garantía de la correcta ejecución de las obras.
 - e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

SEXTA.- Costeamiento de la Urbanización.

- 1.- Todos los titulares del Sector, y por los terrenos adjudicados en los términos del Proyecto de Reparcelación, participarán necesariamente en los costes de urbanización, pudiendo abonarlos mediante pago en metálico o por aportación de terrenos en la unidad de actuación debidamente valorados. En este caso, siempre que la Administración actuante lo autorice, las cargas de afección en garantía de la correcta ejecución de las cargas de urbanización a que se refieren los artículos 178 del RGU y 19 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, podrán concentrarse recayendo exclusivamente sobre las parcelas cedidas en pago o compensación de los gastos de urbanización y liberando las restantes parcelas que le fueren adjudicadas al cedente una vez deducido el aprovechamiento destinado a compensar dichas cargas. En estos casos de concentración de las cargas de afección, habrá de justificarse que las parcelas gravadas son garantía suficiente para cubrir las responsabilidades económicas que pudieren derivarse conforme con la Cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación.
- 2.- Este criterio podrá ser aplicado a solicitud de los miembros de la Junta siempre que la Administración actuante lo autorice. En estos supuestos, podrán concentrarse las cargas de afección urbanística exclusivamente sobre las parcelas adjudicadas o que van a ser adjudicadas a un miembro de la Junta en compensación de la asunción por éste de los gastos de urbanización que le correspondieren por razón de su aportación y de la aportación de otro miembro, en la proporción que establecieren y con base en los acuerdos alcanzados al efecto que, en todo caso, deberán ser debidamente acreditados ante la Junta de Compensación.
- 3.- Serán estimados como costes de urbanización, los gastos de toda índole que genere la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.
- 4.- El pago de los costes de urbanización a la entidad urbanizadora, en su caso, podrá realizarse bien mediante abono de prestación económica avalada, bien con suelo en el sector, según el acuerdo alcanzado por la Asamblea General y conforme a los contratos suscritos al efecto entre las partes.
- 5.- El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación, en caso de no incorporación, será satisfechos por los juntacompensantes, en proporción a sus respectivas participaciones.

- 6.- La distribución de los costes de urbanización, mediante fijación individualizada y concreta de las cuotas que corresponda satisfacer a cada juntacompensante se efectuará en el Proyecto de Reparcelación que se elabore en desarrollo de las presentes bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidos.
- 7.- En todo caso del cumplimiento del pago de los costes de urbanización, así como de la cuota parte que se adeudase por indemnizaciones en procesos expropiatorios y demás gastos que hubiesen sido abonados por la Junta de Compensación, responderá el titular con los terrenos adjudicados, que quedarán gravados con carácter real a tal efecto en la forma que se establece en los números precedentes.

SÉPTIMA.- De los criterios de valoración de las fincas resultantes.

- 1.- A los fines de hacer posible la consecución del justo y equitativo reparto de los beneficios y las cargas urbanísticas entre los miembros de la Junta, la Asamblea General adoptará acuerdo de aprobación de los coeficientes que hayan de tenerse en cuenta a fin de ponderar entre sí los distintos usos y tipologías previstos en el planeamiento que se ejecuta. Dichos coeficientes se señalarán teniendo en cuenta el valor de mercado y su actualización al momento en el que se elabore el Proyecto de Reparcelación con el fin de acercar dichos valores a la situación económica existente. El acuerdo de aprobación de dichos coeficientes deberá de adoptarse por la Asamblea con el quórum establecido en el artículo 24.4 de los Estatutos.
- 2.- De no mediar acuerdo entre los propietarios, para la valoración de las fincas resultantes se estará a las reglas que para la reparcelación se establecen en los artículos 88 a 93 y siguientes del Reglamento de Gestión.

OCTAVA.- De las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes y derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.

- 1.- La adjudicación de fincas a los miembros de la Junta se efectuará, en primer lugar, con arreglo a lo convenido por los interesados, siempre que no sea contrario o a la Ley o al Planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros.
- 2.- De no mediar acuerdo entre los propietarios, las adjudicaciones de fincas se efectuarán en proporción a los bienes y derechos aportados, con sujeción a las normas establecidas en los artículos 88 y siguientes del Reglamento de Gestión.
- 3.- Se procurará, siempre que lo permitan las exigencias de la reparcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas en más de un 50% de su superficie, en terrenos destinados por el plan que se ejecuta a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.
- 4.- Se tratarán de evitar las adjudicaciones en proindiviso mediante la aplicación de la previsión contenida en la Base de Actuación Séptima.

No obstante la previsión anterior, si resultase inevitable, los excesos o defectos de adjudicación serán compensados en metálico con ocasión de la primera derrama que se gire a los miembros de la Junta tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación. El valor será aprobado por la Asamblea General mediante acuerdo de la mayoría de sus miembros que, al mismo tiempo, representen dos tercios de las cuotas de participación, siendo tomado como valor de referencia el valor de mercado propio del momento en el que se practique la compensación.

- 5.- Siempre que concurra alguno de los requisitos del artículo 89 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se podrá efectuar la reparcelación económica.
- 6.- Toda la superficie que con arreglo al Plan sea susceptible de propiedad privada aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación, de forma independiente o en cuotas indivisas, en el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación, siendo válida también la adjudicación a la propia Junta.
- 7.- Cuando se hubiere acordado que el pago por la aportación de la empresa Urbanizadora incorporada a la Junta se efectúe en solares o fincas resultantes, éstas se adjudicarán libres de cargas y gravámenes, salvo que se acordare la asunción por ésta de los gastos de urbanización, en cuyo caso las parcelas adjudicadas quedarán gravadas con la afección real prevista en el artículo 178 del Reglamento de Gestión Urbanística y, ello, sin perjuicio de la posibilidad de que las partes acuerden la afección de algunas de las parcelas adjudicadas a la correcta

ejecución de las obras o servicios contratados. Asimismo, las cargas de afección urbanística podrán concentrarse únicamente sobre las parcelas de resultado adjudicadas la Empresa Urbanizadora como pago por su aportación si, a juicio de la Administración Actuante, estas parcelas son garantía suficiente de la urbanización del ámbito, liberando las parcelas de resultado de los restantes miembros de la Junta.

- 8.- En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
- 9.- En el supuesto contenido en el artículo 96.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los terrenos correspondientes a dicha cesión podrán ser adquiridos por la Junta o por aquellos propietarios adheridos que manifiesten su interés mediante comunicación fehaciente al Presidente del Consejo. Los propietarios para ejercitar dicha facultad dentro del plazo de 15 días a contar desde la recepción por éstos de la notificación del valor fijado por la Administración actuante. Los aprovechamientos se repartirán entre los interesados en proporción a sus cuotas, salvo acuerdo entre los mismos.

NOVENA.- De los supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que dará lugar a la expropiación de sus bienes y derechos.

- 1.- Conforme a lo dispuesto en los artículos 167.1 y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística y 108.3 c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística, relativas al subvenir a las cargas del sistema y de la Junta de Compensación, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.
- 2.- Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al socio moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio.
- 3.- El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del Acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.
- 4.- El procedimiento de expropiación será el establecido en la legislación urbanística, para actuaciones aisladas.

DÉCIMA.- De los criterios para la valoración y fijación del precio de venta a terceros de los inmuebles propiedad de la Junta.

Cuando la Junta de Compensación disponga la enajenación de los terrenos propiedad de la misma, o para el caso de que quede facultada para la construcción de inmuebles, la valoración de los mismos y la fijación del precio mínimo de licitación para su enajenación en concurso o subasta, se determinará en asamblea general mediante el acuerdo de la mayoría de sus miembros que al mismo tiempo representen dos tercios de las cuotas de participación.

UNDÉCIMA.- De la forma y plazos en que los miembros de la Junta han de realizar las aportaciones a la misma.

- 1.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 35 de los Estatutos, la Asamblea General, al señalar las cantidades que deben satisfacer los socios ingresados en la Junta de Compensación, decidirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.
- 2.- Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que por la Junta de Compensación se les hubiera notificado el acuerdo de la Asamblea General en que hubiere sido acordado el pago. Transcurrido dicho plazo el socio moroso incurrirá en un recargo que será equivalente al interés anual del 20% de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de quince días a contar desde el requerimiento que por el Consejo Rector o por la Asamblea a través de su Presidente se le practique.
- 3.- Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, el Consejo Rector o por acuerdo de la Asamblea, procederá contra el socio moroso por vía de apremio, judicial o utili-

zando el derecho de expropiación forzosa en favor de la Junta, a través del Órgano Municipal competente.

DUODÉCIMA.- De la reglas para la distribución de beneficios y cargas.

- 1.- Salvo acuerdo o pacto en contrario, el alcance de las obligaciones de urbanización en el sistema de compensación será el establecido en los artículos 98 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística con expresa mención al reintegro de las cantidades en metálico a quienes las hubiesen anticipado con los gastos que hubiesen comportado, incrementadas con el interés legal correspondiente por el plazo transcurrido, conforme a lo señalado en el apartado 4 del artículo 100 del citado texto legal.
- 2.- La distribución de beneficios y cargas se efectuará conforme lo dispuesto en los artículos 157 del Reglamento de Gestión, 86 y 108 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 13 de los Estatutos de la Junta, es decir, de forma solidaria y con arreglo a la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda, computándose en cada momento las participaciones de los socios incorporados a la Junta.

DECIMOTERCERA.- De los supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación.

- 1.- Las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, se valorarán teniendo en cuenta los criterios adoptados por la Asamblea General en la valoración de fincas resultantes y se incluirán en la cuenta de liquidación provisional del proyecto para ser compensadas en la misma, como indemnizaciones a quien correspondan.
- 2.- También se incluirán en dicha cuenta para ser compensados como diferencias de adjudicación los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios por virtud de lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento de Gestión y 87 f) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

DECIMOCUARTA.- Del momento en que puedan edificarse los solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por empresas Urbanizadoras.

- 1.- Las parcelas resultantes, adjudicadas por la Junta, podrán edificarse desde el momento en que sea firme en vía administrativa la aprobación del Proyecto de Reparcelación y el respectivo interesado haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora tengan la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, conforme con lo dispuesto en los artículos 19 a 21 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid y las Normas Subsidiarias vigentes.

PROYECTO DE ESTATUTOS

TITULO I - De la denominación, ámbito, objeto, domicilio y duración

Artículo 1.- Denominación

Para la ejecución del desarrollo urbanístico del sector mediante el sistema de compensación se constituye la que se denomina JUNTA DE COMPENSACIÓN del Sector SAU-8 "LOS ARDALES" que se regirá por los presentes Estatutos y en lo no dispuesto por éstos por la Ley 2/2008, de 20 de junio, de suelo, el Reglamento de Gestión Urbanística y por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 2.- Naturaleza

La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. La personalidad jurídica se adquirirá a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas sin más limitaciones que las que puedan establecerse en los presentes Estatutos.

Las aportaciones de terrenos incluidos en el ámbito de actuación de la Junta y las adjudicaciones que se realicen a favor de los propietarios miembros de la misma y en proporción a los terrenos incorporados por aquellos, estarán exentas con carácter permanente del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Artículo 3.- Domicilio

Se establece el domicilio de la Junta en la Calle Méndez Alvaro nº 56, código postal 28045 de Madrid. Dicho domicilio podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea General con traslado a la Administración actuante para su inscripción en el Registro de Entidades.

Artículo 4.- Delimitación

El ámbito de actuación de la Junta de Compensación será el definido por el Plan Parcial del ámbito denominado SAU-8 “*Los Ardales*” de las Normas Subsidiarias de San Agustín del Guadalix.

Artículo 5.- Órgano Urbanístico

El órgano urbanístico bajo cuya tutela actuará la Junta de Compensación será el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, el cual controlará la gestión y ante el cual podrán interponerse los recursos de alzada que pudieran efectuarse contra sus acuerdos.

Artículo 6.- Objeto y fines

El objeto de la Junta de Compensación es la formulación del Proyecto de Reparcelación, la gestión y ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre los terrenos ordenados por el Plan Parcial del Sector SAU-8 “*LOS ARDALES*” en el término municipal de San Agustín del Guadalix.

El fin primordial de la Junta es la agrupación de los propietarios de fincas comprendidas en el Sector, quienes se someterán a la gestión común, con el fin de distribuirse equitativamente las cargas y beneficios en la proporción que a cada uno corresponda, de acuerdo con el sistema de compensación, manteniendo la titularidad de sus terrenos, que quedarán, no obstante afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes a dicho sistema, para lo cual la Junta de Compensación actuará como fiduciaria, con pleno poder dispositivo sobre las fincas afectadas.

Para el cumplimiento de dichos fines, la Junta de Compensación tendrá las siguientes facultades:

- a) Adquirir, poseer y enajenar bienes de su titularidad, así como suscribir toda clase de contratos y concertar créditos, así como la emisión de títulos, para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos de su titularidad que se hubiere reservado a estos fines.
- b) Solicitar del órgano urbanístico correspondiente el ejercicio de la expropiación forzosa a favor de la Junta, respecto de las parcelas cuyos propietarios no se incorporen a la Junta, en la forma, en plazo y condiciones establecidos en los presentes Estatutos, conforme a lo dispuesto en los artículos 162.5 y 163.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como las parcelas de aquellos propietarios que incumplan las obligaciones contraídas a tenor de lo establecido en el artículo 181 del mismo texto legal y 108.3 c) de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid .
- c) La gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Autonomía o Municipio, así como ante los jueces y tribunales, en todos los grados y jurisdicciones, y los particulares.
- d) La solicitud de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en la ley.

- e) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según los textos legales vigentes. Y entre otros, hacer cesiones al Ayuntamiento, adquirir y enajenar bienes.

Artículo 7.- Duración

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 39 de los Estatutos.

TITULO II - De los socios, sus derechos y obligaciones

CAPITULO 1 - SOCIOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 8.- Composición de la Junta de Compensación.

Podrán ser miembros de la Junta de Compensación las siguientes personas físicas o jurídicas:

- A) Los propietarios del suelo incluido en el polígono.
- B) Los propietarios del suelo exterior al polígono ocupado para la ejecución de sistemas generales que hayan de hacer efectivos sus derechos en el mismo.
- C) Las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar, gestionar o elaborar los trabajos técnicos necesarios para el desarrollo urbanístico del polígono. Esta incorporación, tras ser aprobada por la Asamblea General conforme con los pactos y acuerdos alcanzados, deberá de formalizarse ante notario y trasladarse a la Administración actuante. La empresa urbanizadora designará a un representante dentro de la Junta.
- D) Un representante de la Administración actuante.

La transmisión de los terrenos por algún miembro de la Junta llevará consigo la subrogación de los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

Artículo 9.- Clases de Socios

Los socios de la Junta de Compensación 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.

Artículo 10.- Socios fundadores

Serán socios fundadores los propietarios que hubieren firmado la solicitud de aprobación de estos Estatutos y de las Bases de actuación de la Junta de Compensación.

Artículo 11.- Socios adheridos

1. Serán socios adheridos las personas físicas y jurídicas recogidas en el artículo 8 que se incorporen a la Junta de Compensación dentro del plazo fijado al efecto.
2. Para su incorporación a la Junta de Compensación deberán solicitarlo del órgano actuante dentro del plazo señalado, mediante escrito en el que se haga constar expresamente la aceptación del contenido de los Estatutos definitivamente aprobados. La eficacia de la adhesión deberá de formalizarse ante Notario y se condicionará al abono de las cantidades que resulten del certificado expedido por el Secretario de la Junta como cantidades abonadas por sus miembros hasta la fecha y que resulten de la cuota que por razón de su aportación les correspondiere según acuerdo de la Asamblea. El plazo para su abono será de un mes desde la notificación de la misma.

3. El hecho de no presentar en el Registro General del órgano actuante la solicitud prevista en el párrafo 2º, facultará a la Junta para utilizar el derecho de expropiación mencionado en el artículo 6.b) de estos Estatutos.

Artículo 12.- Terrenos en usufructo

En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y el usufructo a otra, la cualidad de socio de la Junta de Compensación corresponderá a la primera.

Artículo 13.- Cuotas sociales

1. La participación de los socios de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes, así como la determinación de las parcelas resultantes que han de ser adjudicadas a cada uno de aquellos, vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.
2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a las reglas contenidas en la Base Primera.
3. Las cuotas de participación podrán modificarse como consecuencia de la incorporación de empresas urbanizadoras, en cuyo caso, el reajuste de las cuotas se producirá de forma automática utilizando iguales criterios que los inicialmente utilizados para su fijación.

CAPÍTULO 2 - DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Artículo 14.- Derechos de los miembros de la Junta de compensación

Los miembros de la Junta tendrán los siguientes derechos:

- A Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad o las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea General; sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, el planeamiento urbanístico y los acuerdos de los órganos rectores de la Junta de Compensación.
- B Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- C Participar, como elector o candidato, en la designación de los miembros del Consejo Rector.
- D Enajenar, gravar o realizar cualquier otro pacto de disposición de sus fincas o cuotas respectivas; quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones comunitarios del vendedor.
- E Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en el proyecto de reparcelación y proporcionalmente a sus cuotas respectivas, y percibir en metálico las diferencias de adjudicación, si proceden.
- F Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos rectores de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el título IV de estos Estatutos. Presentar proposiciones y sugerencias.
- G Todos cuantos otros derechos se deriven de los presentes estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

Artículo 15.- Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación

1º.- Los miembros de la Junta tendrán las siguientes obligaciones:

- A.- Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- B.- Entregar al Consejo Rector en el plazo de un mes, a contar de la fecha de su incorporación a la Junta de Compensación, los documentos acreditativos de su titularidad. Si los terrenos estuvieren gravados, deberá acompañarse relación de

los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

- C.- Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos que hubiere lugar.

Determinar un domicilio a efectos de notificaciones. Dicho domicilio, así como sus modificaciones ulteriores, se harán constar de manera fehaciente a la Junta.

- D.- Satisfacer y responder puntualmente de las cantidades y garantías prestadas que sean necesarias para atender a los gastos de la Junta de Compensación en función de la cuota que le hubiere sido atribuida y en el modo y plazos fijados por la Asamblea General.

- E.- Notificar las condiciones de la transmisión de sus terrenos o de sus derechos en la Junta en el plazo máximo de cinco días a contar desde la transmisión, así como cualquier incidencia que pudiera afectar a sus terrenos o a su libre disposición sobre los mismos.

- F.- Permitir la ocupación de sus fincas, sean aportadas o resultantes, para la ejecución de las obras de urbanización.

- G.- Someter al Consejo Rector, a título de laudo arbitral y con carácter previo al ejercicio de las acciones jurisdiccionales correspondientes, las diferencias surgidas con otros socios de la Junta de Compensación en la determinación de los derechos respectivos.

- 2º.- Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar por mayoría del 50% de las cuotas de interés en el proindiviso una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de las obligaciones derivadas de su condición. Del mismo modo se procederá cuando apareciesen discrepancias entre los copropietarios y fuera necesario adoptar una posición común. Si en el plazo que se señale al efecto no se designara representante, lo nombrará el órgano actuante.

Artículo 16.- Incumplimiento por parte de los miembros de la Junta

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 181.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y 108.3 b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y desarrolladas en dicho Reglamento, relativas al subvenir a las cargas del sistema y de la Junta de Compensación, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a favor de la junta que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.
2. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al socio moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio.
3. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que proceda, realizándolo en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.
4. El procedimiento de expropiación será el establecido en la legislación urbanística para actuaciones aisladas.

TITULO III - De los órganos de gobierno

Artículo 17.- Órganos de gobierno

Los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán:

- A) La Asamblea General
- B) El Consejo de Administración

También ostentarán facultades los siguientes cargos:

- C) El Presidente
- D) El Secretario.

Estos cargos deberán recaer necesariamente en personas físicas.

CAPITULO 1 - LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 18.- Naturaleza.

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación, y estará compuesta por todos los miembros de la Junta que estén al corriente de sus obligaciones, socios, fundadores o adheridos, con la participación definida en el artículo 13.1 de estos Estatutos, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales pertinentes.

Artículo 19.- Clases de Asamblea General.

Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Artículo 20.- La Asamblea General Ordinaria.

La Asamblea General Ordinaria se reunirá dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural. Celebrará sesiones para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, previo informe, si así se señala por la Asamblea, de los censores de cuentas designados al efecto.

Asimismo se celebrará sesión para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, fijando las cuotas correspondientes y las cantidades a satisfacer por los socios, así como su forma de ingreso y condiciones, nombrar en su caso, a los censores de cuentas para dicho ejercicio, y designar y remover a los miembros del Consejo Rector.

Serán asimismo, atribuciones de la Asamblea General Ordinaria, las señaladas en el punto 3 del artículo siguiente.

Artículo 21.- La Asamblea General Extraordinaria.-

1. Toda reunión de Asamblea General que no sea la señalada en el artículo anterior, tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.
2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten socios que representen, al menos, el 20 por 100 de las cuotas definidas en el artículo 13.1 de estos Estatutos, debiendo expresar en la solicitud los asuntos a tratar.

3. Serán atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria:
 - A) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior por los órganos urbanísticos competentes.
 - B) La aprobación del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, en su caso, sus modificaciones ulteriores, así como la adjudicación del contrato para la ejecución de las obras de urbanización, en el caso de que se constituyera la Junta antes de la aprobación definitiva de estos Proyectos o la citada adjudicación del contrato, en otro caso serán facultades de la actual Comisión Gestora.
 - C) La imposición de cuotas ordinarias y/o extraordinarias para atender los conceptos contemplados en el presupuesto anual e incluso gastos no previstos en el mismo, o enjugar el déficit temporal de éste.
 - D) Nombrar y cesar a los miembros de dicho Consejo Rector.
 - E) El nombramiento, si procede, de los censores de cuentas.
 - F) Acordar la formalización de créditos, incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos de su propiedad que se hubiere reservado a estos fines, para financiar las obras de urbanización, así como constituir las garantías o afianzamientos que sean precisos para el cumplimiento de sus fines.
 - G) Acordar la formalización de créditos, incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos afectados, para financiar las obras de urbanización, así como constituir las garantías o afianzamientos que sean precisos para el cumplimiento de sus fines.
 - H) Acordar la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras.
 - I) Cuantos sean precisos para la gestión común y no correspondan a la Asamblea General Ordinaria o al Consejo Rector.

Artículo 22.- Convocatoria

1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria y extraordinaria, serán convocadas por el presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada remitida a los socios de la Junta o a través de cualquier otro medio que garantice su recepción, con cinco días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse. Podrá utilizarse también la comunicación vía telemática o telefax con igual antelación siempre que exista consentimiento por escrito para ello.
2. La celebración de las Asambleas Extraordinarias, a petición de los socios en la forma dispuesta en el artículo 21.2 de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo de Rector dentro de los diez días siguientes al requerimiento practicado y la reunión deberá tener lugar entre los veinte y cuarenta días siguientes a dicho requerimiento.
3. La convocatoria señalará lugar, día, hora de la reunión así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General. Sólo se adoptarán acuerdos en relación con aquellas materias incluidas en el Orden del Día, sin perjuicio de la introducción de aquellos otros cuya resolución se declare urgente.
4. La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estarán a disposición de los socios, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión la memoria y cuentas del ejercicio económico anterior, con el informe de los censores en su caso y el presupuesto para el ejercicio siguiente.

Artículo 23.- Constitución.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o representada, al menos la mitad de las cuotas definidas en el artículo 13.1 de estos Estatutos.
2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

3. Los socios podrán designar a otra persona para que les represente en la Asamblea General, por escrito y con carácter especial para cada reunión.
4. Si hallándose presente o representada la totalidad de los socios, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General Extraordinaria, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad previa de convocatoria.

Artículo 24.- Régimen de sesiones

1. El presidente del Consejo de Administración o quien reglamentariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo, si procediese; actuando como secretario el que lo sea del Consejo Rector.
2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas, computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 13 de los Estatutos. En caso de empate, se procederá a sucesivas votaciones.
3. Si a consecuencia de aportaciones extraordinarias o después de practicadas las compensaciones que se acuerden, quedaran modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que corresponda a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos comunitarios.
4. Los acuerdos de modificaciones de los Estatutos de la Junta de Compensación, cese de los miembros del Consejo Rector, señalamiento de cuotas, rectificación de éstas, fijación de los coeficientes de ponderación a los que se refiere la Base Séptima y la disolución de la propia Junta requerirán, en todo caso, el voto favorable de aquellos socios que representen el 60 por 100 de dichas cuotas.

En caso de no obtener esta mayoría, el presidente convocará, dentro de los términos del artículo 21.1 y en el plazo de diez días, una nueva Asamblea con carácter de extraordinaria cuyo orden del día será el acuerdo no conseguido, bastando la mayoría simple del número 2 de este artículo.

5. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo prescrito en los presentes Estatutos.

Artículo 25.- Actas y Certificaciones.

De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, e irán firmadas por el Presidente y el Secretario. Podrán solicitarse certificaciones del contenido del Libro de Actas que serán expedidas por el Secretario con el Visto Bueno del Presidente.

CAPITULO 2 - EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 26.- Composición.

1. El Consejo de Administración estará compuesto por 6 miembros, 5 de ellos designados por la Asamblea General de entre los miembros de la Junta o personas propuestas por éstos y un miembro designado por la Administración actuante. Los miembros del Consejo Rector elegirán, por mayoría entre ellos, a un Presidente y a un vicepresidente.
2. El representante designado por la Administración actuante, salvo que ostente una cuota de titularidad sobre las fincas aportadas, en cuyo caso su cuota vendrá determinada en la forma señalada en el artículo 13 de estos Estatutos, tendrá voz pero no voto.
3. En el caso de que el miembro del Consejo Rector dejare de tener la condición de propietario, cesará de forma automática en la función de miembro del órgano de gobierno de la Junta de Compensación. De igual forma se procederá en los casos de miembros elegidos a propuesta de un propietario cuando éste hubiere perdido su condición.
4. El Consejo Rector designará un Secretario que asistirá a las reuniones con voz pero sin voto, salvo que también sea Consejero.

5. La elección de los miembros del Consejo de Administración se efectuará por la Asamblea General por mayoría absoluta computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 13 de los Estatutos.

Artículo 27.- Duración del cargo

El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General, todo ello sin perjuicio de la facultad de remoción o cese de la propia Asamblea General contenida en el artículo 20 de los presentes Estatutos y Bases de Actuación.

En caso de fallecimiento, renuncia o cese, el Consejo Rector designará de entre los miembros de la Junta un sustituto provisional hasta la celebración de la siguiente Asamblea General

Los cargos del Consejo Rector no serán remunerados, salvo que la Asamblea dispusiera lo contrario.

Artículo 28.- Competencias.

1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados.
2. La representación de la Junta de Compensación y de su órgano de gobierno será ostentada por el Presidente del Consejo Rector, quien podrá delegar en cualquiera de los demás miembros del Consejo o en otro miembro de la Junta, otorgando los poderes correspondientes.
3. Serán funciones específicas del Consejo Rector:
 - A.- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
 - B.- Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
 - C.- Proponer a la Asamblea general el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida correspondiente.
 - D.- Ostentar la representación jurídica de la Junta de Compensación.
 - E.- Autorizar la celebración de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
 - F.- Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada al pago.
 - G.- Realizar toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones y permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación.
 - H.- Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueran pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de compensación.
 - I.- Nombrar y separar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
 - J.- Proponer a la Asamblea General las derramas necesarias para atender a los gastos comunes y la forma y plazos en que han de satisfacerse, así como proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan. El Consejo de Administración podrá, en casos de urgencia, establecer cuotas extraordinarias para hacer frente a gastos imprevistos o no contemplados en el Presupuesto aprobado y requerir su pago a los miembros de la Junta de Compensación

debiendo, en todo caso, someter la ratificación de las mismas en la primera Asamblea General que se celebre.

- K.- Formular la licitación de la ejecución de las Obras de Urbanización, designando la empresa que se considere más adecuada y proponerla a la Asamblea General para su aprobación.

Artículo 29.- El Presidente.

El Presidente de la Junta de Compensación será designado de entre los miembros del Consejo de Administración por mayoría de votos, ostentando la presidencia de la Asamblea General y, por tanto, de la propia Junta de Compensación. El Consejo Rector determinará el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etc. El Presidente podrá delegar en cualquiera de los demás miembros del Consejo o en otro miembro de la Junta, otorgando los poderes correspondientes.

Son funciones del Presidente:

- A.- Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- B.- Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, previo acuerdo del Consejo.
- C.- Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones y cuantos documentos lo requieran.
- D.- Ejercer la administración ordinaria de la Junta, tales como la realización de todas aquellas tareas administrativas, financieras y contables necesarias para el buen funcionamiento de la Junta, incluyendo en estos fines la apertura de cuentas corrientes o de crédito en bancos y cajas a nombre de la Junta, ingresando y retirando fondos; realizar transferencias, pedir movimientos, negociar y descontar letras de cambio u otros documentos de giro; constituir depósitos bancarios de todo tipo; librar y aceptar, endosar, avalar, intervenir, negociar, descontar y protestar toda clase de efectos, y en general, todos cuantos actos sean necesarios al objeto de la buena marcha económica y financiera de la Junta, incluyendo las operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorros, sociedades, empresas particulares, etc.
- E.- El Presidente podrá delegar en cualquiera de los demás miembros del Consejo o en otro miembro de la Junta, otorgando los poderes correspondientes.

Artículo 30.- El Secretario.

El Consejo Rector designará un Secretario, sin que se le requiera necesariamente la cualidad de propietario de terrenos incluidos en la Junta. Ostentará igual cargo respecto de la Asamblea General.

En caso de vacante, ausencia o enfermedad será sustituido provisionalmente por la persona que designe el Presidente del Consejo Rector.

Son funciones del Secretario:

- A.- Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector con voz pero sin voto, si no es Consejero.
- B.- Levantar acta de las sesiones y transcribirlas en los correspondientes libros de actas, expidiendo certificaciones con el correspondiente visto bueno del Presidente.
- C.- Llevar los libros-registro en los que se relacionan los socios integrantes de la Junta de compensación, con expresión de sus circunstancias y cambios.
- D.- Representar a la Junta a efectos puramente administrativos.
- E.- Organizar los servicios de régimen interior de la Junta

F.- Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea o por el Consejo Rector.

G.- Asesorar, en su caso, sobre la legalidad de los acuerdos y decisiones que se adopten por los órganos colegiados.

Artículo 31.- Régimen de sesiones.

1. El Consejo de Administración se reunirá cuantas veces sea necesario para el interés común, a iniciativa de cualquiera de sus miembros.
2. La convocatoria la hará el secretario de orden del Presidente mediante cualquier medio que permita dejar constancia de su recepción, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, quedando válidamente constituido el Consejo de Administración cuando concurra a la reunión, presente o representado, al menos la mitad de sus miembros, quienes podrán delegar en otra persona por escrito y por cada sesión.
3. Reunida la totalidad de los miembros del Consejo, quedará éste válidamente constituido si así lo acuerdan por unanimidad.
4. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos. En caso de empate el Presidente gozará de voto dirimente para resolver el empate.
5. Dichos acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hubieren sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos.

Artículo 32.- Actas y certificaciones.

De cada reunión del Consejo Rector se levantará acta, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, las cuales irán firmadas por el presidente y el secretario.

TITULO IV - Del régimen económico y jurídico

CAPITULO I - RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 33.- Ingresos de la Junta de Compensación.

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A.- Las aportaciones iniciales de los socios.
- B.- Las cantidades satisfechas por los socios con carácter ordinario y extraordinario.
- C.- Las subvenciones, donaciones, legados, créditos, etc., que se obtengan.
- D.- El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- E.- Las aportaciones, en su caso, de empresas urbanizadoras.
- F.- Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.

Artículo 34.- Gastos de la Junta de Compensación.

Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- A- Ejecución de las obras de urbanización, que acuerden los órganos de gobierno.
- B- Los gastos en los que haya incurrido el Promotor de la iniciativa con anterioridad a la constitución de la Comisión Gestora, así como aquellos costeados por la propia Comisión.
- C- Abono de honorarios profesionales, administración, guardería, vigilancia, etc.
- D- Expropiación de bienes y derechos, en el supuesto b) del artículo 6º de estos Estatutos.
- E- Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Artículo 35.- Pago de aportaciones.

1. La Asamblea General, al señalar las cantidades que deben satisfacer los socios ingresados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.
2. Salvo acuerdo en contrario, la cuantía de las aportaciones será proporcional a las cuotas fijadas a tenor del artículo 13 y el ingreso de las cantidades a satisfacer se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo de la Asamblea General en que hubiese sido acordado el pago. Transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo que será equivalente al interés del 20 por 100 anual de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida con dicho recargo en un plazo de quince días, a contar del requerimiento que por el Consejo Rector se le practique. Además el socio moroso correrá con los gastos que se produjeran a fin de hacer efectivo el cobro, incluidos los de abogado y procurador, aun cuando su actuación no fuera preceptiva.
3. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, el Consejo Rector procederá contra el socio moroso por la vía de apremio, judicial o utilizando el derecho de expropiación a que se refiere el artículo 6º b) de estos Estatutos, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del presidente, la oportuna certificación que tendrá fuerza ejecutiva. En todos los casos será la propia Junta de Compensación la beneficiaria de tales actuaciones.
4. El propietario moroso y hasta la efectividad del pago de sus cuotas quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación a decisión del Consejo de Administración.

CAPITULO 2 - RÉGIMEN JURÍDICO**Artículo 36.- Vigencia de los Estatutos.**

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados por el órgano urbanístico actuante, tendrán naturaleza obligatoria para los socios de la Junta de Compensación, en relación con las disposiciones y normas aplicables.
2. Cualquier modificación de estos Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.3.A), requerirá la aprobación definitiva del órgano urbanístico actuante.
3. Los presentes Estatutos tendrán vigencia indefinida. Los mismos surtirán efectos en tanto no sean modificados o disuelta la Junta de Compensación.
4. Corresponde al Consejo de Administración la interpretación y aplicación de estos Estatutos, sin perjuicio de que sus decisiones puedan recurrirse ante la Asamblea.

Artículo 37.- Órgano del control urbanístico.

El control urbanístico de la actuación de la Junta de Compensación se realizará por el Excmo. Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix.

Artículo 38.- Recursos administrativos.-

1. Los socios de la Junta de Compensación podrán formular reclamaciones ante la Asamblea General contra los acuerdos del Consejo Rector dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la fecha de notificación de éstos, debiendo resolver y notificar el acuerdo al interesado en un plazo máximo de treinta días también hábiles, a contar desde la formulación del recurso. Transcurrido el plazo sin contestación expresa se entenderá denegada la reclamación.
2. Contra los acuerdos de la Asamblea General se podrá formular el correspondiente recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento, de acuerdo con lo previsto en el art. 108 la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Dicho recurso deberá interponerse ante la Administración Actuante en el plazo de un mes, si el acto fuera expreso y, si no lo fuera, el plazo será de tres meses y se contará para el solicitante y otros posibles interesados a partir del día siguiente a aquél en que, de acuerdo con el párrafo precedente, se produzcan los efectos del silencio negativo.
3. Dicho recurso deberá resolverse en los casos, formas y plazos previstos, siempre que concurran los siguientes requisitos:
 - A) Versar sobre materias urbanísticas o administrativas.
 - B) Haber votado el socio recurrente por sí o por representación, en el supuesto de haber concurrido a la sesión, contra la adopción del acuerdo impugnado.
4. Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, serán considerados definitivos, si no fueron impugnados en el plazo y condiciones señalados en los párrafos precedentes.
5. Los acuerdos de la Junta son ejecutivos y la interposición de los recursos señalados no suspenderá su ejecución, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso.

Artículo 39.- Acciones Jurisdiccionales.

En materias civiles, los socios de la Junta de Compensación, con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a los jueces y tribunales de Madrid.

TITULO V - De la disolución y liquidación de la junta de compensación**Artículo 40.- Causas de disolución.**

1. La Junta de Compensación se disolverá, previa la autorización del órgano urbanístico de control, por cualquiera de las siguientes causas:
 - A.- Cumplimiento de los fines señalados en el artículo 6º de estos Estatutos.
 - B.- Acuerdo de la Asamblea General, adoptado por la mayoría prevista en el artículo 24.4 de estos Estatutos, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades que hubiere lugar.
 - C.- Transformación en sociedad civil o mercantil con los requisitos y efectos del apartado anterior.
2. El Consejo de Administración estará facultado, si la Asamblea General lo acuerda, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Artículo 41.- Destino del patrimonio común.

En los supuestos del apartado A) y B), del número 1 del artículo anterior, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a la cuota de participación que hubieran tenido en la Junta en el momento de su disolución.

Artículo 42.- Liquidación de los bienes de la Junta.

La Junta disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. Durante este tiempo deberá añadir a su denominación, la frase "en liquidación".

Una vez disuelta la Junta se abrirá periodo de liquidación, actuando el Consejo Rector como liquidador, salvo que la Junta acordase realizar la liquidación de manera distinta.

No obstante los antiguos consejeros, si fuesen requeridos, deberán prestar su concurso para la práctica de las operaciones de liquidación.

Artículo 43.- Junta general.

Durante el periodo de liquidación se observarán las disposiciones de los Estatutos en cuanto a la convocatoria y reunión de la Asamblea General ordinaria y extraordinaria, a las que darán cuenta los liquidadores de la marcha de la liquidación para que acuerden lo que convenga al interés común.

Artículo 44.- Funciones de los liquidadores.

Incumbe a los liquidadores de la Junta de Compensación:

1. Suscribir en unión de los consejeros, si hubieren cesado, el inventario y balance de la Junta al tiempo de comenzar sus funciones con referencia al día en que se inicie la liquidación.
2. Llevar y custodiar los documentos de la Junta y velar por la integridad de su patrimonio.
3. Realizar aquellas operaciones pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la Junta.
4. Enajenar los bienes comunes.
5. Percibir los créditos y las cuotas acordados al tiempo de iniciarse la liquidación. También podrán exigir el pago de otras cantidades en proporción a las cuotas representadas en la Junta hasta completar el importe en la cuantía necesaria para satisfacer a los acreedores.
6. Concertar transacciones y compromisos cuanto así convenga a los interesados comunes.
7. Pagar a los acreedores y a los miembros atendiendo a las normas que se establecen en el artículo 46 de estos Estatutos.
8. Ostentar la representación de la Junta para el cumplimiento de los indicados fines.

Artículo 45.- Terminación del cargo de liquidador.

Termina la función de los liquidadores:

1. Por haberse realizado la liquidación.
2. Por revocación de sus poderes acordado en Asamblea General.

Artículo 46.- División del haber común.

1. Los liquidadores no podrán repartir entre los propietarios el patrimonio común sin que hayan sido satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos.

Cuando existan créditos no vencidos se asegurará previamente el pago.

2. El activo resultante después de satisfacer los créditos contra la Junta, se repartirá entre los propietarios en proporción a las cuotas.
3. En esta misma proporción sufrirán las eventuales pérdidas, en el caso de que el activo común no bastase para cubrir los créditos.

Artículo 47.- Publicidad periódica.

Los liquidadores harán llegar periódicamente a conocimiento de los propietarios y de los acreedores, por los medios que en cada caso se reputen más eficaces, el estado de la liquidación.

Artículo 48.- Balance final y cuenta de liquidación.

Terminada la liquidación, los liquidadores formarán el balance final, que será censurado por los interventores, si hubiesen sido nombrados.

También determinarán la cuota del activo común que deberá repartirse por cada propietario.

Artículo 49.- Extinción de la Junta.

Aprobado el Balance final, los liquidadores tomarán las medidas legales oportunas para su extinción.

En San Agustín del Guadalix, a 5 de noviembre de 2010.—El alcalde, Jesús Sainz Arias.

(02/11.378/10)