

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

10

ALCORCÓN

URBANISMO

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, adoptado en sesión celebrada el día 12 de abril de 2010, fueron aprobados inicialmente las Bases y Estatutos de la futura Junta de Compensación del “Distrito Norte”, de Alcorcón, aprobación inicial cuya eficacia se hacía depender de la subsanación de los aspectos contenidos en el mismo. Por la Junta de Gobierno Local de 4 de enero de 2011, se ha acordado continuar la tramitación de las Bases y Estatutos aportados en este Ayuntamiento con fecha 23 de diciembre de 2010, significando que con anterioridad a su aprobación definitiva deberá estarse al contenido del informe jurídico que acompaña a la resolución.

Por tanto, se procede a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del texto íntegro de la propuesta de Bases y Estatutos, a tenor de lo preceptuado en el artículo 161.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que el expediente al que se refiere el mencionado acuerdo queda sometido a información pública por el plazo de veinte días, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, al objeto de que durante el expresado período de tiempo, cuantas personas se consideren interesadas puedan examinar el expediente en las Oficinas Municipales del Área de Desarrollo Territorial, Sección de Planeamiento y Gestión, calle Fábricas, número 8, con vuelta a la calle Industrias, así como formular por escrito, que habrá de presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento, cuantas alegaciones estimen pertinentes a su derecho.

PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 10, “DISTRITO NORTE”, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCORCÓN

Base primera. *Ámbito territorial y finalidad*

1. Las presentes Bases de Actuación regulan conjuntamente con los Estatutos las actuaciones de la Junta de Compensación del Sector 10, “Distrito Norte”, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón.

El ámbito de actuación de la Junta de Compensación constituye como Unidad de Ejecución única el Sector 10, “Distrito Norte”, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, tal y como es delimitado en el anexo normativo del instrumento de planeamiento por el que se levanta el aplazamiento de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Alcorcón para el “Distrito Norte”, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 27 de noviembre de 2008 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de fecha 29 de diciembre de 2008), y en el Plan Parcial de desarrollo de aquel, que se concretará sobre la realidad durante el proceso de reparcelación.

En relación con lo anterior, las referencias a los límites definidos por los términos municipales adyacentes deben entenderse que se corresponden con los fijados por los expedientes de delimitación de términos municipales. Asimismo, las referencias a los límites definidos por infraestructuras viarias que fueron objeto de expropiación forzosa, debe entenderse que se corresponden con los fijados en los expedientes definitivos y firmes de los proyectos de expropiación tramitados al efecto.

2. La finalidad de estas bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos y, en su caso, de aprovechamiento urbanístico inscrito comprendidos en el Sector 10, “Distrito Norte”, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón; la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos que deban adjudicarse a las Administraciones Públicas de acuerdo con lo previsto en el planeamiento urbanístico que se ejecuta y la adjudicación a la Junta de Compensación, a sus miembros y al Ayuntamiento de Alcorcón y demás personas o entidades pú-

blicas o privadas que corresponda en la proporción correspondiente las fincas de resultado concretadas en el Proyecto de Reparcelación.

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

4. De conformidad con lo establecido en el artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de los Actos de Naturaleza Urbanística, una vez otorgada la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, se practicará la nota marginal de afección que determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema de compensación. Dicha nota marginal de afección tendrá una duración de tres años, prorrogables por otros tres a instancias de la Junta de Compensación o de la Administración Pública actuante.

Base segunda. *Régimen legal y reglamentario aplicable*

1. La actividad de la Junta de Compensación del Sector 10, “Distrito Norte”, se regirá por lo establecido en los Estatutos de la misma y en las presentes Bases de Actuación, que serán de obligado cumplimiento por parte de los miembros de la Junta de Compensación, y en lo no previsto por unos y otras, por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSM); por las normas del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL); por la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954; por el Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957; por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de 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 adelante, RDLH), y supletoriamente por lo dispuesto en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante, RGU), y el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante, RPU), así como por las restantes normas legales y reglamentarias que puedan resultar de aplicación.

2. En todo caso, deberán observarse las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón y, en particular, lo dispuesto en el Instrumento de planeamiento por el que se levanta el aplazamiento de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Alcorcón para el “Distrito Norte”, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 27 de noviembre de 2008, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de fecha 30 de diciembre de 2008 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 310), rectificada por corrección de errores publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de fecha 10 de febrero de 2009 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 34), tal y como fueron publicadas sus normas urbanísticas y el “Anexo normativo-ficha del Sector” en el citado Boletín Oficial de fecha 29 de diciembre de 2008 (suplemento al BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 309), así como las previsiones del Plan Parcial que se apruebe como desarrollo de dicho Sector.

3. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, serán de obligado cumplimiento los diversos convenios y acuerdos firmados en interés del desarrollo de la actuación urbanística objeto de las presentes Bases de Actuación y que afectan al desarrollo del Sector y, en particular, los siguientes:

- Convenio suscrito por el Ayuntamiento con propietarios del ámbito denominado “Área Norte” de Alcorcón y con la entidad “Club Atlético de Madrid, SAD”, de fecha 2 de diciembre de 2005, y ratificación al mismo de fecha 15 de diciembre de 2008.
- Protocolo de intenciones para el desarrollo urbanístico del ámbito “Alcorcón Área Norte” del término municipal de Alcorcón, y el establecimiento en el mismo de la ciudad deportiva del “Club Atlético de Madrid, SAD”, de fecha 20 de enero de 2006, suscrito por la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Alcorcón, el “Club Atlético de Madrid SAD”, y la comisión gestora “Ámbito Ciudad Norte”.
- Acuerdo entre el Ayuntamiento de Alcorcón y la comisión gestora “Ámbito Ciudad Norte”, del término municipal de Alcorcón, de fecha 28 de marzo de 2007.
- Adenda al Protocolo de intenciones de 20 de enero de 2006 para el desarrollo urbanístico del ámbito “Alcorcón Área Norte”, del término municipal de Alcorcón, y el establecimiento en el mismo de la ciudad deportiva del “Club Atlético de

Madrid, SAD”, de fecha 1 de octubre de 2007, suscrita por la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Alcorcón, el “Club Atlético de Madrid, SAD”, y la comisión gestora “Ámbito Ciudad Norte”.

- Los convenios y acuerdos que puedan ser suscritos por la Junta de Compensación para el cumplimiento de los fines que le son propios.

4. En el mismo sentido, deberán observarse los convenios y acuerdos que en el futuro puedan ser suscritos por la Junta de Compensación para el cumplimiento de los fines que le son propios.

5. Toda modificación de las presentes bases exigirá su aprobación por la asamblea general, con el voto favorable establecido en los Estatutos al efecto, debiendo darse a la modificación el trámite previsto en el artículo 107 de la LSM y en los artículos 161 y 162 del RGU, siendo el plazo de audiencia e información pública de veinte días.

Base tercera. Criterios de valoración de las fincas aportadas y cuotas de participación

1. Todos los terrenos de titularidad privada y, en su caso, los de titularidad pública susceptibles de generar aprovechamiento lucrativo comprendidos en el Sector y aportados a la Junta de Compensación, se valorarán por igual en función únicamente de su superficie con independencia de su emplazamiento.

2. Teniendo en cuenta las características de extensión superficial concurrentes en el ámbito y conforme permite el artículo 87 de la LSM, el derecho de los miembros de la Junta de Compensación, tanto fundadores como adheridos, será proporcional a la superficie real de las parcelas respectivas aportadas.

En todo caso, el correspondiente coeficiente o porcentaje que se fije determinará la cuota de participación para el reconocimiento de derecho en el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación, y consecuentemente, la cuota de participación para el cumplimiento de las obligaciones de su propietario como miembro de la Junta de Compensación, sin perjuicio de lo regulado en las presentes bases en relación tanto con los titulares de unidades de aprovechamiento urbanístico, con la posible incorporación de empresas urbanizadoras, con los excesos o defectos de adjudicación, y con cualquier otra situación que conlleve, de acuerdo con estas Bases, la modificación de las cuotas de participación.

El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación habrá de referirse en cada momento a la cuantía de las cuotas de participación a ellos asignados.

3. Con arreglo, asimismo, al artículo 87.1.a) de la LSM, y dentro de los límites establecidos en la letra b) de dicho precepto legal, los criterios para valorar las fincas aportadas podrán ser distintos de los previstos por la legislación general, si así se establece voluntariamente por la mayoría de cuotas de participación. Tales criterios no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

4. En los supuestos de doble inmatriculación, titularidad desconocida o controvertida sobre la finca de origen y titular en ignorado paradero, se aplicarán las reglas contenidas en el artículo 10 del RDLH. A las fincas vacantes les será de aplicación lo dispuesto en los artículos 17 y 190 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Las fincas vacantes, respecto a las cuales el Patrimonio del Estado no solicite su incorporación a la Junta de Compensación y las fincas cuyo titular se encuentre en ignorado paradero, una vez transcurrido el plazo de incorporación que se previene en el artículo 12.1 de los Estatutos de la Junta de Compensación, quedarán sujetas a expropiación conforme a los artículos 108.3.b) de la LSM y 168.2 del RGU.

En los supuestos de doble inmatriculación de fincas o de titularidad controvertida, el Proyecto de Reparcelación considerará separadamente la porción de las fincas no afectadas por la situación conflictiva como aportación independiente; quedando el resto de las mismas, al igual que las demás fincas en dichas situaciones, sujetas al procedimiento señalado en el primer párrafo de este apartado. En ningún caso, la representación de la porción conflictiva de una finca o fincas podrá superar la cuota de participación correspondiente a dicha porción. En ese supuesto y salvo que exista resolución judicial cautelar que establezca otra cosa, los derechos políticos derivados de la porción conflictiva serán divididos por el número de personas que digan ostentar su propiedad, sin perjuicio del cumplimiento íntegro de la totalidad de las obligaciones derivadas de las cuotas de participación.

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

6. Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

Para la identificación de las fincas y su titular se atenderá a los datos que figuren en el Registro de la Propiedad y/o en los títulos aportados. En relación con ello, para la determinación de la superficie de las mismas, se atenderá a lo dispuesto en el catastro vigente y, en su caso, a los antecedentes catastrales que pudieran existir, elaborándose con base en todo ello, el pertinente listado de propietarios. No obstante lo anterior, la delimitación del Sector será realizada de acuerdo con lo establecido en la base primera.

Al objeto de que la Junta de Compensación pueda obtener los datos necesarios para realizar las operaciones antes citadas, los miembros de la misma autorizan expresamente a los representantes de la Junta de Compensación para que puedan obtener de los Registros Públicos correspondientes la información necesaria.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad de las fincas, prevalecerá esta sobre aquellos en el expediente de reparcelación.

Si a la vista de la documentación requerida en esta base, se apreciase de forma clara y manifiesta la falta de acreditación de titularidad de terrenos comprendidos en el ámbito, el consejo rector o quien tenga su delegación a estos efectos podrá oponerse a la adhesión de quien diga ser propietario, informando al efecto a la Administración actuante.

7. Hasta tanto se apruebe por el Ayuntamiento de Alcorcón el Proyecto de Reparcelación, las fincas intervienen con una superficie y una ubicación puramente estimativa y provisional.

8. En la asamblea general constituyente de la Junta de Compensación y atendiendo a las respectivas superficies catastrales vigentes, se fijarán las cuotas de participación que inicialmente correspondan a las fincas aportadas a la Junta. Dichas cuotas se aplicarán provisionalmente hasta que su fijación definitiva sea aprobada con el Proyecto de Reparcelación. Por excepción, en los casos en que se aprecien desajustes significativos entre la superficie catastral vigente y la realmente incluida en la Unidad de Ejecución única, la asamblea general de la Junta de Compensación, a propuesta del consejo rector, podrá establecer otros criterios para la fijación provisional de las cuotas de participación iniciales correspondientes a aquellas fincas.

9. El aprovechamiento urbanístico, una vez deducidas las cesiones a favor del Ayuntamiento o, en su caso, de otras Administraciones Públicas establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, tal y como se describe en el apartado 2 de la base segunda, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación, entre los propietarios que se hubieran integrado en la Junta de Compensación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13.2.c) de los Estatutos de la Junta de Compensación y de lo dispuesto en los apartados siguientes. Los bienes y derechos de los titulares no incorporados a la Junta quedarán en situación de expropiación forzosa, siendo beneficiaria la Junta de Compensación y órgano expropiante el Ayuntamiento de Alcorcón.

10. La Junta de Compensación establecerá los mecanismos oportunos para reflejar en su funcionamiento interno los posibles pactos celebrados por los miembros de la Junta, particularmente, por los propietarios de terrenos comprendidos en su ámbito territorial, y en especial, aquellas transmisiones del aprovechamiento urbanístico que sea objeto de equidistribución.

A tal efecto, los miembros de la Junta de Compensación deberán notificar al consejo rector aquellas transmisiones y/o distribuciones de aprovechamiento que realicen, las cuales en todo caso deberán ser formalizadas en escritura pública.

En el supuesto de transmisión de unidades de aprovechamiento urbanístico con anterioridad a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, la cuota de participación de los titulares del aprovechamiento correspondiente equivaldrá a la cuota de participación que, en virtud de la escritura pública de transmisión, sea detraída de la parcela o parcelas de origen de las que derivan las concretas unidades de aprovechamiento urbanístico.

11. En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de empresas promotoras, en el momento de su integración en aquella, se procederá, en su caso, al reajuste de las participaciones porcentuales de los propietarios, en función de los acuerdos adoptados por la asamblea general.

12. Asimismo, los excesos o defectos de adjudicación de aprovechamiento urbanístico establecidos en el proyecto de reparcelación producirán el correspondiente reajuste de las cuotas de participación.

13. A partir del aprovechamiento urbanístico adjudicado a cada parcela y una vez realizadas las operaciones anteriores, la cuota de participación en la actuación tras la reparcelación se corresponderá con la cuota de carga que cada parcela haya de soportar en dicha actuación, sin perjuicio de las reservas de derechos políticos que sean pactadas.

14. En el marco del procedimiento de reparcelación, la Junta de Compensación promoverá la incoación de los procedimientos adecuados en orden a la desafectación y modificación del trazado de las vías pecuarias que se ubican en el Sector, si así fuere necesario para llevar a cabo las previsiones establecidas al efecto en el planeamiento, a la vista igualmente de lo dispuesto en la correspondiente normativa sectorial aplicable.

Sin perjuicio de los derechos que corresponden a los propietarios en la reparcelación, y en particular, sin perjuicio del derecho al aprovechamiento urbanístico derivado de los terrenos sobre los que discurrirá el nuevo trazado de las vías pecuarias, la Junta de Compensación, en ejercicio de sus facultades fiduciarias, ocupará los terrenos necesarios para aportarlos en sustitución de los ocupados por el trazado originario, con la finalidad de asegurar la integridad y continuidad de la vía pecuaria. Con carácter previo, mediante convenio celebrado al efecto, podrá garantizarse la citada aportación.

Base cuarta. Controversias entre los propietarios integrados en la Junta de Compensación

1. Cualquier controversia entre propietarios integrados en la Junta de Compensación relativa a la cabida, superficie, titularidad, derechos reales, o linderos de las fincas, podrá resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente.

2. Dejando a salvo la regulación específica que pueda ser aplicable a propiedades de naturaleza o titularidad especial, y para todas aquellas cuestiones que no sean de naturaleza administrativa o registral y que afecten al desarrollo de las funciones de la Junta de Compensación, los miembros de la Junta de Compensación, con renuncia a ejercitar su derecho ante la jurisdicción ordinaria, podrán someterse al arbitraje de derecho de un árbitro único a designar por la corte de arbitraje del Colegio de Abogados de Madrid. De conformidad con ellos, podrán ser objeto de arbitraje aquellos conflictos entre miembros de la Junta de Compensación derivados de la propiedad de fincas adyacentes, tales como linderos, titularidades o derechos reales. El procedimiento será el establecido en el Reglamento de esa Corporación y, en caso de duda, se estará a lo que acuerde el árbitro. Asimismo, los miembros de la Junta de Compensación se obligan a cumplir, tanto las resoluciones interlocutorias como el laudo que finalmente se dicte.

Base quinta. Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones, así como de derechos reales sobre fincas y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de aquellas

a) Acerca de la valoración de los derechos reales, derechos mineros, arrendamientos, derechos personales y edificaciones de cuya titularidad se priva a su propietario

1. Los derechos reales, arrendamientos y derechos personales que pudieran estar constituidos sobre las fincas afectadas y sean incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico deberán cancelarse o extinguirse en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, siendo valorados con arreglo a lo dispuesto en la legislación aplicable. Los arrendamientos u otros derechos personales o reales que pudieran haberse establecido con posterioridad a la aprobación del Plan Parcial que se ejecuta, carecerán de derecho a indemnización. Por consiguiente, solo se valorarán los derechos reales, personales, arrendamientos, construcciones u otras instalaciones existentes a la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial.

2. Las indemnizaciones por la extinción de derechos mineros o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios del ámbito en proporción a sus cuotas de participación.

3. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres

prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización.

4. En el supuesto de que los derechos reales y personales fuesen compatibles con el planeamiento, continuarán los mismos subsistentes sobre las correlativas finca o fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

5. Aquellas edificaciones e instalaciones que no deban demolerse, pero de cuya titularidad por cualquier razón admisible en Derecho se prive a su propietario, se valorarán con arreglo a los criterios legalmente establecidos y serán abonadas a la Junta por sus adjudicatarios cualquiera que sea naturaleza pública o privada. A estos efectos, la determinación de las edificaciones e instalaciones citadas deberá quedar establecida en el Proyecto de Reparcelación.

b) Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones existentes que se ajusten a la legalidad y que deban demolerse por ser incompatibles con el Plan Parcial

1. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial, y que deban derruirse por ser incompatibles con las determinaciones del citado Plan Parcial, no se considerarán como valores o derechos aportados a efectos de determinar la cuota de participación, sino que serán objeto de indemnización, con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

2. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados en el apartado anterior cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización, o su conservación sea radicalmente incompatible con el planeamiento.

3. La valoración se efectuará de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación aplicable.

c) Pago de las indemnizaciones

1. El pago de las cantidades correspondientes a las indemnizaciones previstas en la presente Base de Actuación será realizado en metálico. No obstante, la asamblea general, a propuesta del consejo rector, podrá acordar las condiciones conforme a las cuales los propietarios que resultaren acreedores de cantidades en concepto de indemnización puedan percibir dichas cantidades mediante fórmulas alternativas al pago en metálico, siempre que tales propietarios así lo decidan voluntariamente.

2. En el supuesto general de pago en metálico, el propietario acreedor recibirá el importe de la indemnización mediante compensación, parcial o total, con las primeras aportaciones económicas ordinarias o extraordinarias que el respectivo propietario esté obligado a satisfacer a la Junta de Compensación para la administración y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización, salvo que expresamente manifieste su voluntad de recibir la indemnización sin pago en compensación.

3. Las operaciones señaladas en el presente apartado habrán de quedar, en su caso, reflejadas en la cuenta de liquidación final de la Junta de Compensación.

4. El devengo de las indemnizaciones aquí previstas no tendrá lugar hasta que haya transcurrido el mes desde la publicación y notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación para la interposición de recurso de reposición o, habiendo sido interpuesto este, el mismo haya sido resuelto, siempre que el propietario acreedor conste en ese momento al corriente de pago de cuantos gastos le hayan sido girados por la Junta de Compensación hasta la fecha.

Base sexta. *Proyecto de Urbanización*

1. Dada la necesaria realización de obras de urbanización para la ejecución del planeamiento en el Sector, ha de procederse a la formulación y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización presentado simultáneamente con el expediente de iniciativa, al que el artículo 80 de la LSM define como instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas para la ejecución material de:

- a) La ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento urbanístico.
- b) Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante prevista en el planeamiento.

2. El Proyecto de Urbanización del Sector no podrá contener, con arreglo a lo previsto en el artículo 80.2 de la LSM, determinaciones propias del planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para el citado proyecto de urbanización establezca aquel y las normas reguladoras de las obras y los servicios municipales de urbanización previstas en los artículos 18.2 y 97 del mismo texto legal, así como incorporar el contenido de los convenios y acuerdos mencionados en el artículo 5 de los Estatutos de la Junta de Compensación.

3. Las obras de urbanización correspondientes se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el Proyecto de Urbanización. El coste de las cargas de urbanización se distribuirá en el proceso de equidistribución materializado en el Proyecto de Reparcelación.

4. Con independencia de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización se ejecutarán las complementarias que sean precisas para llevar a cabo esta actuación, previa a la redacción de los proyectos de obras complementarios y, en su caso, de los instrumentos de planeamiento, tales como planes especiales de infraestructuras, ambos de iniciativa privada. Dichos Planes Especiales podrán ser iniciativa pública siempre que tras el necesario requerimiento a la Junta de Compensación, esta no inicie el procedimiento.

5. La Junta de Compensación tendrán derecho a resarcirse con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios de los gastos relativos a las obras precisas para el primer establecimiento y mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua, gas, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de estos, no deba ser asumida por los usuarios.

Base séptima. *Ocupación de suelo*

1. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria sobre las fincas aportadas a la actuación cuya ocupación sea precisa para el estudio, proyecto y ejecución de las obras de urbanización a partir de la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, en los términos establecidos tanto por la LSM, como por los Estatutos de la Junta de Compensación. Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, las ocupaciones que sean realizadas en el ejercicio de la facultad fiduciaria lo serán sin perjuicio del derecho de propiedad y, particularmente, del derecho al aprovechamiento urbanístico de los propietarios de las parcelas originarias afectadas.

2. A tales efectos se distinguen dos supuestos:

- a) De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos de la Junta de Compensación, desde el momento en que se requiere su disponibilidad material dentro del proceso de urbanización.
- b) De los propietarios no adheridos al sistema de compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

3. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán ejercer acción posesoria alguna cuando la Junta ocupe bienes que sean precisos para la realización de las obras de urbanización aprobadas por el Ayuntamiento de Alcorcón en desarrollo del planeamiento urbanístico.

4. Sin perjuicio de lo anterior, la ocupación de las fincas de resultado tendrá lugar una vez sea elevado a público o certificado por la Administración el proyecto de reparcelación, en todo caso tras la firmeza en vía administrativa del mismo, para lo que con carácter previo deberán haberse procedido al abono o consignación de las indemnizaciones y compensaciones económicas señaladas, respectivamente, en las bases quinta y decimoctava.

Base octava. *Criterios para valorar las aportaciones de empresas promotoras*

1. El artículo 15 de los Estatutos de la Junta de Compensación prevé la posibilidad de la incorporación de empresas promotoras a la Junta para participar en la gestión de la Unidad de Ejecución única, tanto para participar en la ejecución material de la obra de urbanización como para satisfacer cualesquiera gastos derivados de la actuación. Su incorporación habrá de acordarse por la asamblea general, que deberá determinar la valoración de sus aportaciones, la cuota de participación de la empresa o empresas promotoras y el ajuste de las cuotas del resto de los propietarios provocada por dicha incorporación, su participación en los derechos políticos de la Junta de Compensación, las condiciones y forma de participación en los órganos de la misma, el régimen regulador de la sustitución del pago en terrenos por pago metálico para los propietarios que decidan tal forma de pago de los costes de la ac-

tuación, así como el establecimiento, en todo caso, de las garantías necesarias que aseguren el cumplimiento de sus obligaciones por la empresa o empresas promotoras.

2. De acuerdo con lo anterior, la cuota de participación que, en virtud del preceptivo acuerdo a adoptar por la asamblea general de la Junta de Compensación, haya de asignarse a las empresas promotoras, disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta. No obstante, cualquier miembro de la Junta podrá eximirse de contribuir con terreno (o con cuota de participación) a las empresas promotoras en pago de su actividad, cuando así lo haga constar dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo de la asamblea general por el que se haya aprobado la incorporación de la empresa promotora a la Junta de Compensación, en cuyo caso deberá satisfacer los gastos de urbanización que le correspondan proporcionalmente en efectivo metálico, contra la acreditación por parte de la empresa o empresas promotoras del cumplimiento de las obligaciones de la actuación a que se haya comprometido esta.

3. El Proyecto de Reparcelación materializará a favor de la empresa o empresas promotoras el aprovechamiento urbanístico del que resulten adjudicatarias en función de su cuota de participación, constituyendo la correspondiente afección económica que, para su constancia registral, grave con carácter real las parcelas resultantes en que se concrete dicho aprovechamiento urbanístico, en beneficio de las parcelas resultantes en las que se concrete el aprovechamiento del resto de titulares de cuotas de participación en el Sector, salvo de aquella propiedad de los miembros que hayan formalizado su voluntad de abonar en metálico los gastos de la actuación.

Base novena. *Ejecución de las obras de urbanización*

1. Tal y como se señala en la base octava, la ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas promotoras incorporadas a la Junta de Compensación. En otro caso, la ejecución de las obras de urbanización, o en su caso, de las fases de las que aquellas se componen, se podrán realizar por la empresa o empresas constructoras que se determinen por la asamblea general, de acuerdo con los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación.

2. En cualquiera de los casos, en los correspondientes contratos de ejecución de obras de urbanización se harán constar, necesariamente, todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico:

- a) El compromiso de la empresa o empresas contratistas de realizar las obras que corresponda de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.
- b) La obligación de la empresa o empresas urbanizadoras de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o plazos de ejecución, o por comisión de alguna infracción urbanística tipificada en la normativa aplicable.
- d) El modo y plazos para el abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de las obras realizadas.
- e) Las garantías que, en su caso y para responder del cumplimiento del contrato y correcta ejecución de las obras, se presten por la empresa contratista o empresas contratistas a favor de la Junta de Compensación.

3. La recepción de las correspondientes obras de urbanización se realizará con arreglo a lo dispuesto en la base undécima de las presentes Bases de Actuación.

Base décima. *Financiación de las obras de urbanización*

1. Para financiar las obras de urbanización y otros gastos de la actuación, la Junta podrá contar, entre otros, con las aportaciones económicas o derramas que deberán abonar los miembros de la Junta, los créditos y otras fuentes de financiación previstas en los Estatutos, y podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que en su caso, se hubiesen reservado con este fin en el Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo previsto en los Estatutos de la Junta de Compensación.

A tal efecto, podrá exigir derramas con la finalidad de constituir un fondo de reserva que podrá servir de garantía para financiar las obras de urbanización.

2. Las fincas resultantes del acuerdo de reparcelación definitiva quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad y la cuota que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional y, en su día, en

la cuenta de liquidación definitiva, según lo establecido en los artículos 105 de la LSM y 178 del RGU, y, en su caso, en lo señalado en la base octava.

Según el artículo 19.3 del RDLH, no será necesaria la constancia de la afección cuando el Proyecto de Reparcelación resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.

En su caso, la caducidad y cancelación de la afección se ajustará a las reglas establecidas en el artículo 20 del RDLH, pudiendo cancelarse, antes de su fecha de caducidad, cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del Ayuntamiento de Alcorcón que refleje que la obra de urbanización ha quedado recibida total o parcialmente, y certificación de la Junta de Compensación acreditativa del pago de la obligación a su favor. La Junta de Compensación no podrá expedir esta certificación hasta que el Ayuntamiento haya recibido, totalmente o parcialmente, las obras de urbanización (en este segundo supuesto, de la zona o fase de urbanización sobre la que se localicen las parcelas afectadas).

3. Asimismo, la Junta de Compensación estará facultada para concertar créditos para la realización de las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria sobre aquellas fincas originarias que hubiera adquirido por cualquier título, así como las fincas de resultado que se hubiere reservado a tal fin.

De igual modo, la Junta de Compensación podrá acordar la cesión anticipada a su favor de unidades de aprovechamiento y su correspondiente cuota de participación con la finalidad de financiar frente a los gastos de la actuación.

4. La Junta de Compensación podrá emitir títulos, así como pignorar las unidades de aprovechamiento y su correspondiente cuota de participación.

5. La Junta de Compensación podrá acometer cualesquiera actividades económicas en los terrenos que se reserve o prestar cualesquiera servicios al desarrollo urbanístico del ámbito con la finalidad de generar beneficios que deberán contribuir necesariamente a lograr el objetivo de financiación de la actuación.

6. Específicamente, la Junta de Compensación podrá actuar como promotora de cualquier tipo de edificaciones sobre las parcelas de resultado que se hubiese adjudicado. Previamente, el consejo rector deberá aprobar el correspondiente estudio, justificando la opción elegida y estableciendo los criterios conforme a los cuales se deberá encargar el proyecto de edificación.

La enajenación deberá llevarse a cabo conforme a criterios objetivos que permitan maximizar el precio de venta. Igualmente se podrá constituir derechos de superficie o cualquier otra figura que permita una adecuada retribución de la edificación. En todo caso, la enajenación o cualquier otro acto disposición o gravamen deberá ser autorizada por la asamblea general con el quórum establecido en el artículo 28.5.A.b) de los Estatutos.

7. Sin perjuicio de lo anterior, la Junta de Compensación podrá articular cualquier mecanismo de financiación que se encuentre previsto en la normativa vigente.

8. En caso de impago de sus aportaciones económicas o derramas, o de realizar actuaciones en perjuicio de las operaciones de financiación ejecutadas por la Junta de Compensación, los miembros de aquella deberán asumir los gastos o perjuicios causados al interés común como consecuencia de su actuación individual.

Base undécima. *Cesión de las obras de urbanización*

1. La cesión de las obras de urbanización se efectuará por la Junta de Compensación a favor de la Administración actuante en un plazo no superior a tres meses contado desde su recepción por la Junta. En el supuesto de que la Administración no resolviera, de conformidad a las previsiones del artículo 135.8 de la LSM, bastará el ofrecimiento formal de cesión, a los efectos de entender recibidas las obras.

2. Dicha recepción podrá referirse a una parte del Sector, aun cuando no se haya completado la urbanización en ese ámbito territorial, siempre que, con arreglo al artículo 135.7 de la LSM, se trate de obras de urbanización susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio público correspondiente. Este precepto se deberá aplicar igualmente en relación con las fases de urbanización que prevean tanto el Plan Parcial como, en su caso, el Proyecto de Urbanización.

3. Las cesiones indicadas serán formalizadas en acta que suscribirán la Administración actuante y la junta de Compensación, comenzando a computarse desde la fecha de la respectiva acta de recepción parcial o total de la urbanización, el plazo de garantía que no podrá ser inferior a un año.

4. Levantada el acta, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes con arreglo a la legislación hipotecaria, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 135.6 de la LSM.

Base duodécima. Simultaneidad de las obras de urbanización y edificación

1. Las obras de edificación se podrán desarrollar simultáneamente a las obras de urbanización, en los términos previstos en la LSM, en el artículo 42.2 del RGU y en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, teniendo presente asimismo las determinaciones establecidas al efecto en la base decimosexta, en relación con la posibilidad de que la actuación pueda ser ejecutada en varias fases de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización.

2. En el supuesto de que, antes de haberse recibido total o parcialmente por el Ayuntamiento de Alcorcón las obras de urbanización, de conformidad con lo señalado en la base anterior, los miembros de la Junta formulen solicitud de licencias de nueva planta para edificar en las parcelas resultantes de la reparcelación, deberán comunicarlo previamente al consejo rector y acreditar ante la Junta de Compensación mediante certificación expedida por el secretario, que están al corriente en el pago de los gastos de la actuación. El consejo rector podrá imponer las condiciones y garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas del peticionario frente a la Junta, sin perjuicio del otorgamiento de la obtención de las restantes licencias que procedan con sujeción a lo dispuesto en la legislación vigente.

3. En particular, a los efectos de que las obras de edificación no interfieran indebidamente en las obras de urbanización, se establecen en las presentes Bases de Actuación las siguientes condiciones, sin perjuicio de que, en todo caso, la Junta de Compensación y los promotores de obras simultáneas de edificación deban formalizar los convenios de simultaneidad en los que se regulen y fijen las condiciones de desarrollo de las obras de edificación y las garantías a prestar, según decisión del consejo rector:

- a) Las obras de edificación estarán subordinadas a las de urbanización. El consejo rector establecerá una serie de condicionantes y obligaciones para las operaciones de edificación, con la finalidad de que en ningún caso puedan obstaculizar las obras de urbanización.
- b) Serán vinculantes, aceptándose y sumiendo su cumplimiento, cuantas instrucciones u órdenes dimanen del coordinador de seguridad de las obras de urbanización, que tengan por objeto permitir una compaginación de las obras de edificación con las de urbanización.
- c) En caso de conflicto entre la persona que está edificando y la Junta de Compensación, primarán los intereses de esta última, debido a la primacía de la urbanización de la Unidad de Ejecución sobre la edificación.

El incumplimiento de los requerimientos hechos por la Junta de Compensación podrá dar lugar a que el consejo rector acuerde, dando cuenta al Ayuntamiento de Alcorcón, la adopción de cualquier medida que pueda resultar necesaria para proteger las obras de urbanización, entre las que se incluiría, en su caso, la prohibición de proseguir la ejecución de la obra de edificación en tanto no se proceda a restituir y a asegurar la correcta ejecución de la obra urbanizadora de la Unidad de Ejecución.

4. De acuerdo con el grado de desarrollo de la urbanización, el consejo rector podrá establecer la cuantía y forma de las garantías tendentes a asegurar la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la parcela de que se trate.

5. Teniendo en cuenta que la experiencia en la ejecución de las obras de urbanización determina que estas pueden resultar dañadas en alguna medida por la ejecución de las obras de edificación, en todo caso los promotores, tanto públicos como privados, de la edificación deberán constituir o abonar las garantías o cánones que podrá fijar el consejo rector con la finalidad de garantizar inicialmente la reparación de los daños, si los hubiera, por dichos conceptos.

Base decimotercera. Criterios de valoración de las parcelas de resultado

1. Para la valoración de las parcelas de resultado se podrán aplicar en primer lugar los criterios expresamente manifestados por acuerdo unánime de todos los miembros de la Junta de Compensación, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento urbanístico ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros.

2. En su defecto, las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el Sector, en función de los usos y de la edificabilidad asignada a cada una de ellas conforme a las determinaciones aprobadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón y sus correspondiente Plan Parcial de desarrollo, así como, en su caso, conforme a otras circunstancias que pudieran constituir un hecho diferencial, expresada en metros cuadrados edificables homogeneizados/metro cuadrado de suelo.

Para la homogeneización de las edificabilidades de distinta naturaleza y su traducción en las unidades correspondientes, objeto de reparto entre los miembros de la Junta de Compensación, se atenderá a los coeficientes establecidos para cada uso en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón y en el Plan Parcial que lo desarrolla, así como, en el caso de que así sea acordado por la asamblea general, a la ponderación de otras circunstancias que pudieran constituir un hecho diferencial, tales como topologías, usos y fase de urbanización a la que pertenezcan las parcelas de resultado, estableciéndose al efecto coeficientes correctores en el proyecto de reparcelación.

3. El valor obtenido se expresará en “unidades de reparto”, esto es, una vez transformado el aprovechamiento urbanístico originario por la aplicación de los coeficientes correctores citados anteriormente, las cuales habrán de tasarse en dinero, a efectos de determinar el importe de las compensaciones que en su caso procedan por diferencias de adjudicación.

4. Dadas las características de extensión superficial concurrentes en el ámbito y los criterios de proporcionalidad establecidos en la base tercera, punto 2, no se tendrá en cuenta la localización como factor de corrección de la valoración para la adjudicación de las fincas resultantes dentro del perímetro territorial correspondiente a cada una de las fases establecidas para la ejecución de las obras de urbanización. Tampoco será un factor de corrección el grado de urbanización dentro de cada fase, por no representar un elemento diferencial de beneficios y cargas singularizado.

5. En los supuestos excepcionales contemplados en las presentes Bases de Actuación, los adjudicatarios, cualquiera que sea su naturaleza pública o privada, de parcelas de resultado, ya sean lucrativas o de cesión, deberán abonar los conceptos indemnizatorios que correspondan por recibir bienes o derechos en las parcelas de resultado de los que no eran propietarios o titulares originarios y que dan a las referidas parcelas de resultado mayor valor que si hubiesen sido adjudicadas sin edificar. En todo caso, tales conceptos, tanto en lo que respecta al acreedor como al deudor, serán incluidos en la cuenta de liquidación de la Junta de Compensación.

Base decimocuarta. *Proyecto de Reparcelación*

1. En desarrollo de estas Bases de Actuación, la Junta de Compensación elaborará y propondrá a la aprobación definitiva del Ayuntamiento de Alcorcón un Proyecto de Reparcelación que contendrá, como mínimo, las determinaciones siguientes:

- a) Descripción de las propiedades originarias, según los títulos aportados y los datos catastrales, con las correcciones procedentes. Se expresarán las cargas y gravámenes, existencia de edificaciones y otros elementos patrimoniales, condiciones y demás derechos que les afecten, el respectivo propietario y su cuota de participación.
- b) Descripción de las fincas de resultado, titulares a quienes se adjudiquen para cada una de las fases de urbanización que se establezcan. Se expresará respecto de cada finca de resultado la originaria a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación, así como las cargas y gravámenes, condiciones, existencia de edificaciones y otros elementos patrimoniales, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento, y las unidades de aprovechamiento urbanístico que a cada finca corresponda.
- c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- d) Superficies o parcelas que, con referencia a determinados usos, la propia Junta de Compensación se reserve a su favor para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.
- e) Compensaciones en metálico, sin fueren procedentes, por diferencias de adjudicación.
- f) Cuantía y cuota de participación de cada una de las fincas de resultado en los costes de la actuación, a los que quedan aquellas gravadas con carga real.
- g) Determinación de las parcelas en que se localice el aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada, de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

2. El procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 88 de la LSM, aplicándose supletoriamente las previsiones establecidas al efecto en el RGU.

Base decimoquinta. *Adjudicación de las fincas de resultado*

1. La adjudicación de las parcelas de resultado a los miembros de la Junta de Compensación deberá de hacerse en función de las cuotas de participación respectivas y con arreglo a los siguientes criterios:

- a) La adjudicación del aprovechamiento urbanístico a los miembros de la Junta de Compensación quedará necesariamente concretada en la totalidad de los usos lucrativos resultantes del planeamiento urbanístico en proporción a sus respectivas cuotas de participación, con excepción del uso de ciudad deportiva que se destinará a la entidad deportiva prevista en el planeamiento, y, en su caso, de aquellos usos o parcelas que se asignen a la Junta de Compensación en concepto de reserva para su autofinanciación.
- b) La adjudicación de las parcelas resultantes a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación se producirá, con arreglo a los criterios señalados en el presente apartado, en alguna de las dos formas establecidas en el artículo 87.2 de la LSM, realizándose proporcionalmente en cada una de las fases de urbanización que se establezcan, de acuerdo con los criterios expresados en la base decimosexta.
- c) Como consecuencia de la materialización de los criterios indicados en los apartados anteriores, no resultará de aplicación la regla de proximidad establecida en los artículos 87.1.e) de la LSCM y 95.1 del RGU.
- d) No podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación.
- e) El Proyecto de Reparcelación podrá instrumentar las operaciones de adjudicación consecuentes a aquellos acuerdos sobre cambios de aprovechamiento entre usos y/o fases de urbanización que, sin afectar a terceros, se formalicen entre dos o más miembros de la Junta de Compensación y que se acrediten ante la misma de la forma que prevea el consejo rector; otorgando preferencia a aquellos celebrados como consecuencia de los efectos derivados de la implementación de las fases de urbanización que se prevean, con la finalidad de que el mayor número de propietarios posible accedan a la propiedad íntegra de parcelas de resultado.
- f) Cuando la cuantía del derecho de un miembro de la Junta de Compensación no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de una o varias parcelas resultantes como tales parcelas independientes, la adjudicación por dicha cuantía escasa o por la que supere la necesaria para la adjudicación de parcelas independientes habrá de realizarse en proindiviso, sin perjuicio de la regla siguiente.
- g) Cuando la cuantía de los derechos de los propietarios no alcance el 15 por 100 de la parcela edificable, la adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico, la cual se valorará de conformidad con la normativa aplicable.
- h) La adjudicación se producirá en exceso en los supuestos en los que se trate de mantener la situación del propietario de la finca aportada en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución, sin perjuicio en su caso de la compensación monetaria que proceda en ejercicio de las compensaciones monetarias previstas en la base decimoctava.

2. La Junta de Compensación deberá adoptar las previsiones adecuadas para que la parcela con destino de ciudad deportiva sea adjudicada a la entidad deportiva prevista en el planeamiento.

A tal fin, la Junta de Compensación deberá reflejar en el procedimiento de reparcelación los posibles pactos privados que, por la válida y suficiente asignación de unidades de aprovechamiento urbanístico, sean adecuados para dar lugar a la adjudicación de la referida parcela con destino de ciudad deportiva a favor de la entidad que corresponda de acuerdo con lo indicado en el párrafo anterior, siendo tales contratos oponibles frente a la Junta de Compensación siempre que sus cláusulas sean conformes con la legislación vigente y no sean contrarios al interés general.

En caso de inexistencia o pérdida de vigencia de tales pactos, la Junta de Compensación podrá reservarse tal parcela con la finalidad de adjudicarla a la entidad adecuada.

3. Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento de Alcorcón procederá a expedir documento administrativo con los requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos y el contenido expresado en el artículo 7 del RDLH, que será inscrito en el Registro de la Propiedad, produciéndose la subrogación con plena eficacia real de las fincas antiguas por las nuevas parcelas. En consecuencia, la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por la Administración actuante determinará la adjudicación de las fincas de resultado que correspondan a los miembros de la Junta y a la propia Administración actuante.

4. Las adjudicaciones resultantes del Proyecto de Reparcelación estarán exentas fiscalmente en los términos que establece la normativa aplicable.

5. Los propietarios incorporados a la Junta de Compensación, el Ayuntamiento en relación al aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada que le corresponde de conformidad con el Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón y, en su caso, las empresas promotoras, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas lucrativas resultantes.

6. En el presupuesto de incorporación de empresa o empresas promotoras urbanizadoras a la Junta de Compensación, serán adjudicatarias de fincas resultantes en el Proyecto de Reparcelación en proporción a la cuota de participación acordada con la Junta de Compensación, de acuerdo con los criterios de valoración y reglas de adjudicación de las fincas resultantes contenidas en estas Bases de Actuación, sin perjuicio del derecho del propietario a contribuir en metálico en los costes de urbanización.

7. Será de aplicación supletoria a las reglas anteriores, en lo que no estuviera en contradicción con ellas, lo dispuesto en los artículos 89 y siguientes del RGU.

Base decimosexta. Repercusión en el Proyecto de Reparcelación de las fases para desarrollar la urbanización

1. Habida cuenta que los instrumentos de planeamiento y ejecución urbanística del Sector podrán prever que las obras de urbanización se ejecuten por fases, los titulares de las cuotas de participación tendrán derecho, en proporción a la respectiva superficie, a la adjudicación de fincas resultantes situadas dentro del perímetro territorial correspondiente a cada una de las fases establecidas para la ejecución de las obras de urbanización.

2. Para alcanzar la finalidad enunciada en el apartado anterior, el Proyecto de Reparcelación podrá partir de una serie de coeficientes, que se establecerán tomando como dividiendo el aprovechamiento urbanístico lucrativo materializado por el Plan Parcial dentro del perímetro de cada una de las fases de urbanización que se determinen, y como divisor el aprovechamiento urbanístico lucrativo total del Sector.

A tal efecto, a cada propietario se le aplicarán dichos coeficientes sobre su cuota de participación, obteniendo así el aprovechamiento a materializar dentro del perímetro territorial de cada una de las fases de urbanización, excluyéndose del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios el porcentaje de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Alcorcón.

3. Este régimen será también aplicable al Ayuntamiento de Alcorcón respecto a las fincas aportadas de que sea propietario, así como respecto a las fincas de resultado en las cuales haya de materializarse su cesión obligatoria.

Base decimoséptima. Cesiones obligatorias

1. Serán objeto de adjudicación al Ayuntamiento de Alcorcón las siguientes parcelas de resultado de cesión obligatoria y gratuita:

- a) Parcelas en que se localice la cesión obligatoria que le corresponde de conformidad con el Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 96.2 de la LSM y de los convenios y acuerdos firmados en interés del desarrollo del Sector.
- b) Parcelas que, con arreglo al Plan Parcial aprobado, hayan de quedar destinadas a localizar las redes públicas locales y generales de infraestructuras, equipamientos y servicios, no susceptibles de aprovechamiento lucrativo.

2. Serán objeto de adjudicación a la Comunidad de Madrid y, en su caso, a la Administración General del Estado, los terrenos libres de cargas y gravámenes destinados a localizar las redes públicas supramunicipales en la proporción establecida en la LSM.

Base decimoctava. *Compensaciones en metálico*

1. Cuando hayan de establecerse compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación, dichas compensaciones se determinarán atendiendo a lo dispuesto en los artículos 27.2 del TRLS y 100.1 del RGU.

2. Las compensaciones se fijarán en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con el artículo 172.e) del RGU. En los saldos provisionales de la carga de financiación del Proyecto de Reparcelación se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se produzcan, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía.

3. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Alcorcón, el abono de la correspondiente compensación en metálico, para el caso de que proceda este de acuerdo con lo previsto en la cuenta de liquidación de la Junta de Compensación, se deberá hacer efectivo dentro del plazo que se fije por el consejo rector de la Junta de Compensación, sin que puedan transcurrir, en cualquier caso, más de tres meses desde la citada firmeza.

Base decimonovena. *Registro de la Propiedad*

a) Anotación del inicio del procedimiento de reparcelación

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 4 del RDLH, están sujetos al procedimiento de equidistribución las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico comprendidos en la Unidad de Ejecución.

2. El Registrador de la Propiedad, a requerimiento del Ayuntamiento de Alcorcón o de la Junta de Compensación, practicará la nota al margen de cada finca afectada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 del RDLH, expresando la iniciación del procedimiento; y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas.

La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres, produciendo los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes del RDLH.

b) Título inscribible

1. La certificación del acuerdo municipal acreditativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título para la inscripción en el Registro de la Propiedad según el artículo 6 del RDLH, pudiendo también otorgarse escritura pública con la misma finalidad.

La certificación aludida podrá protocolizarse mediante el acta a que se refiere el artículo 211 del Reglamento notarial.

2. El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos que puedan exigirse en su caso por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por el artículo 7 del RDLH.

3. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título suficiente, como resulta del artículo 8 del RDLH, para la inmatriculación de fincas aportadas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito, así como para la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas aportadas que han de ser incluidas en el Sector.

4. Los supuestos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas aportadas, de doble inmatriculación, de titularidad desconocida o controvertida o de titular en ignorado paradero, así como el régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas aportadas se regulan por los artículos 9, 10 y 11 del RDLH, debiendo tener presente a estos efectos que los laudos, en su caso, arbitrales dictados como consecuencia del convenio arbitral recogido en la base Cuarta producirán efectos de cosa juzgada, teniendo los mismos efectos que las sentencias judiciales firmes.

5. Los derechos o cargas compatibles con la ordenación urbanística o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuese posible por la situación, características o usos de la parcela resultante, quedan sujetos a las normas específicas del artículo 12 del RDLH, debiendo el Registrador de la Propiedad hacerlo constar así en el asiento respectivo.

c) Inscripción de las parcelas de resultado

1. La inscripción de las parcelas de resultado se practicará según el artículo 13 del RDLH, a favor del titular registral, salvo los supuestos de reanudación del tracto o lo previsto en los artículos 14 y siguientes del texto citado.

Si las fincas de origen constasen inscritas a favor de varios titulares en pro indiviso o de personas casadas en régimen de gananciales y el Proyecto de Reparcelación no especificase la forma de adjudicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de los presentes Estatutos, las parcelas resultantes se inscribirán en la proporción en que constasen inscritas las fincas aportadas o con sujeción, en su caso, al régimen matrimonial que a estas fuese aplicable.

2. La inscripción del Proyecto de Reparcelación se practicará con arreglo a lo previsto en el artículo 18 de RDLH.

d) Caducidad y cancelaciones de la afectación

1. La afectación de las parcelas resultantes caducará, procediéndose a su cancelación, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 20 del RDLH.

2. Como regla general se establece la caducidad a los siete años de la fecha del asiento registral.

No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del Proyecto de Reparcelación, la caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años a contar de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo; sin que, en ningún caso, pueda exceder de siete años desde la fecha originaria de la afectación.

3. La cancelación de la afectación antes de producirse su caducidad procederá cuando, a la solicitud del titular de la parcela resultante, se acompañe certificación del Ayuntamiento de Alcorcón, expresiva de haber sido recibidas las obras de urbanización y certificación de la Junta de Compensación acreditativa del pago de las obligaciones económicas a favor de la misma.

e) Inscripción de las cesiones obligatorias

1. Los artículos 29 a 32 del RDLH regulan la inscripción de las cesiones obligatorias previstas en la legislación urbanística a favor de la Administración y para su afectación al destino previsto en el planeamiento.

Los terrenos objeto de cesión deberán estar libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

2. La inscripción registral de las cesiones obligatorias consecuentes a las operaciones urbanísticas de equidistribución se efectuará en virtud de la certificación administrativa del Proyecto de Reparcelación.

3. Las cesiones de terrenos que no tengan legalmente el carácter de obligatorias o que no resulten de convenios urbanísticos tipificados en la legislación sobre el suelo, se ajustarán a los requisitos formales exigidos para las donaciones de bienes inmuebles.

Base vigésima. *Expropiación por falta de incorporación a la Junta de Compensación o por incumplimiento de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema*

1. De conformidad con el artículo 108.3.b) de la LSM, serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación las fincas pertenecientes a propietarios que no hayan participado en la iniciativa ni hayan solicitado su incorporación a la Junta de Compensación una vez transcurridos los plazos previstos en el artículo 12.1 de los Estatutos de la Junta de Compensación, así como aquellas de los propietarios que no hayan formalizado su adhesión en el plazo citado en el artículo 16.4 de los mencionados Estatutos.

2. La Junta de Compensación podrá solicitar al Ayuntamiento de Alcorcón que promueva la expropiación forzosa mediante el sistema de tasación conjunta, desplegándose en su caso todos los efectos previstos tanto en el artículo 30 del TRLS y los artículos 22 a 28 del RDLH.

En tal caso, una vez tomada la anotación preventiva a que se refiere la legislación expropiatoria, el Proyecto de Reparcelación se tramitará y concluirá en forma ordinaria; y, una vez aprobado definitivamente, la parcela o parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a la finca aportada ocupada se inscribirán a favor de la Junta de Compensación en concepto de beneficiaria de la expropiación, sin perjuicio de las acciones atribuidas al propietario por la legislación urbanística en orden a la determinación del justiprecio.

3. De conformidad con los artículos 108.3.c) de la LSM y 181 del RGU, el Ayuntamiento de Alcorcón también quedará habilitado para expropiar, a favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición de beneficiaria, los terrenos y derechos de los miem-

bros de la Junta en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

- a) El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario, una vez cumplido el trámite previsto en el artículo 181.3 del RGU.
 - b) En general, el incumplimiento de cuantas obligaciones resulten de los Estatutos, de las presentes Bases de Actuación y de la legislación urbanística vigente.
4. Previo acuerdo al efecto del consejo rector, por acuerdo entre los afectados y la Junta de Compensación, podrá convenirse el pago del justiprecio en especie mediante la adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 del TRLS y 132 de la LSM.

Base vigésimo primera. De las obligaciones de la Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de Alcorcón de la urbanización completa del Sector y de las demás obligaciones que resulten del planeamiento urbanístico, siendo exigible la responsabilidad de urbanizar, tanto en lo que afecte a las características técnicas como a los plazos en que estas deban terminarse y entregarse al Ayuntamiento de Alcorcón.

2. El Ayuntamiento de Alcorcón únicamente podrá sustituir el sistema de compensación por un sistema de ejecución pública por los siguientes motivos:

- a) En caso de incumplimiento de los deberes, obligaciones y compromisos inherentes al sistema de compensación que impidan o dificulten apreciablemente la conclusión de la ejecución, con perjuicio grave para el interés público o para los intereses legítimos de terceros. En este supuesto, el incumplimiento deberá ser declarado en procedimiento dirigido a tal fin, en el que deberá darse audiencia a los interesados, y celebrarse información pública por el plazo mínimo de veinte días hábiles. No obstante, podrá rehabilitarse el sistema de compensación, terminando el procedimiento mediante convenio en el que se establecerán las condiciones que permitan la normal continuación del procedimiento, siempre que cuente con las garantías adecuadas para llevar a cabo la actuación urbanística.
- b) Por la comisión por parte de la Junta de Compensación, con motivo del desarrollo de la actividad de ejecución, de una infracción urbanística muy grave, o de dos o más infracciones graves, siempre que habiendo sido declaradas mediante resolución sancionadora firme, pongan de manifiesto la imposibilidad o dificultad apreciable de continuar con la actuación urbanística, con perjuicio grave para el interés público, y así se declare el procedimiento dirigido a tal fin por el Ayuntamiento de Alcorcón.

Base vigésimo segunda. Forma y plazos para realizar las aportaciones por los miembros de la Junta

1. Los miembros de la Junta de Compensación vienen obligados a abonar las aportaciones económicas o derramas que correspondan a sus respectivas cuotas de participación en la cuantía, forma y plazos previstos en los Estatutos de la Junta de Compensación.

2. El pago se hará en efectivo. Excepcionalmente, y previo acuerdo al efecto adoptado en asamblea, por pacto entre el obligado y el consejo rector, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta. De no prosperar este acuerdo, el obligado satisfará el importe de la cuota en efectivo, conforme a la regla general establecida en esta base.

3. En los supuestos de no realizarse el pago, la Junta de Compensación podrá solicitar del Ayuntamiento el cobro de las cuotas de urbanización por vía de apremio.

4. Con posterioridad a la constitución de la Junta y por causas diversas, legal o estatutariamente previstas (incorporación de empresas promotoras, expropiaciones por no incorporación o por incumplimiento, compensaciones en metálico, o cualesquiera otras que modifiquen las proporciones tenidas en cuenta), las cuotas de participación podrán ser revisadas para su debida actualización.

5. El consejo rector, cuando concurra alguna de las circunstancias indicadas, procederá a calcular las nuevas cuotas resultantes actualizadas, que entrarán en vigor desde el mismo momento de su aprobación por la asamblea general.

Base vigésimo tercera. *Distribución de beneficios y pérdidas, balance y liquidación*

a) Distribución de beneficios y pérdidas

La distribución entre los miembros de la Junta de Compensación de los beneficios y pérdidas resultantes de la actuación urbanística se efectuará en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

b) Balances económicos

1. En la memoria y cuentas de cada ejercicio económico, cuya formulación anual compete al consejo rector para su aprobación ulterior por la asamblea general, deberá contenerse el balance económico correspondiente a la actuación de la Junta de Compensación, en el período a que se refieran los documentos contables, a los efectos de la distribución de beneficios y pérdidas.

2. La asamblea general podrá acordar transferir al ejercicio económico siguiente tales resultados, o bien distribuir entre los miembros de la Junta de Compensación los beneficios obtenidos o imputarles las pérdidas producidas; señalando en este último supuesto la forma y cuantía de pago de las cuotas extraordinarias.

c) Liquidación de la Junta de Compensación

1. Llegado el momento de la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a la distribución del patrimonio común, si lo hubiere, entre los miembros de aquella, en proporción a sus cuotas de participación.

2. En el supuesto de que en tal momento existieren obligaciones pendientes de cumplimiento deberá procederse a su cancelación o afianzamiento antes de que el órgano competente del Ayuntamiento apruebe la disolución de la Junta de Compensación.

Base vigésimo cuarta. *Exacción de las cuotas de conservación hasta la recepción total o parcial de las obras de urbanización por el Ayuntamiento*

1. Las obras de urbanización serán conservadas con cargo a la Junta de Compensación hasta su entrega, parcial o total, a favor de la Administración actuante, de acuerdo con los artículos 135 y 136 de la LSM, y 180 del RGU. En consecuencia, la exacción de las cuotas de conservación tendrá el mismo carácter que las aportaciones ordinarias o extraordinarias.

2. En los supuestos en que se autorice la edificación simultánea conforme a lo previsto en la base duodécima, el consejo rector podrá imponer obligaciones adicionales a los propietarios interesados respecto a la conservación de la urbanización, cuando pueda presumirse un uso o un deterioro excepcional por tal motivo.

Base vigésimo quinta. *Utilización de medios telemáticos*

1. La asamblea general podrá acordar que los actos de comunicación con la Junta de Compensación se realicen utilizando solo medios electrónicos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 27 y 28 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos. No obstante, quedarán dispensados aquellos miembros de la Junta que manifiesten su voluntad de que las comunicaciones de la Junta de Compensación le sean notificadas mediante correo certificado o cualquier otra forma válida en Derecho.

2. En todo caso, en la posible utilización de medios electrónicos, informáticos y telemáticos se respetará lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y en las demás Leyes específicas que regulan el tratamiento de la información y en sus normas de desarrollo, así como los derechos al honor y a la intimidad personal y familiar.

3. Los miembros de la Junta de Compensación podrán conocer el estado de tramitación de los asuntos relativos a la gestión del Sector a través del punto de acceso electrónico de la Junta de Compensación.

**PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL SECTOR 10, “DISTRITO NORTE”, DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCORCÓN**

TÍTULO I

Generalidades

Artículo 1. *Denominación y naturaleza.*—Con la denominación de «Junta de Compensación del Sector 10, “Distrito Norte”», se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción administrativa en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid y la de la constitución de sus órganos directivos.

Art. 2. *Régimen jurídico.*—1. La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón y, en particular, por lo dispuesto en el Instrumento de planeamiento por el que se levanta el aplazamiento de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Alcorcón para el Distrito Norte, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 27 de noviembre de 2008, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de fecha de 30 de diciembre de 2008 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 310), rectificada por corrección de errores publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de fecha 10 de febrero de 2009 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 34), tal y como fueron públicas sus normas urbanísticas y el “Anexo normativo-ficha del Sector” en el citado “Boletín Oficial” de fecha 29 de diciembre de 2008 (suplemento al BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 309); por el Plan Parcial que se apruebe como desarrollo de dicho ámbito; por los presentes Estatutos y las Bases de Actuación; por las normas de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSM) que resulten de aplicación; por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (en adelante, RDLH), y por las normas de aplicación supletoria establecidas en el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante, RGU), y el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante, RPU).

2. Asimismo, la Junta de Compensación podrá asumir y suscribir todos aquellos acuerdos o convenios que puedan ser beneficiosos para el logro de sus objetivos y fines específicos.

Art. 3. *Ámbito.*—1. El ámbito de actuación de la Junta de Compensación lo constituye como Unidad de Ejecución Única el Sector 10, “Distrito Norte”, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, tal y como es delimitado en el Anexo Normativo del Instrumento de planeamiento por el que se levanta el aplazamiento de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Alcorcón para el Distrito Norte, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 27 de noviembre de 2008, y en el Plan Parcial de desarrollo de aquel, que se concretará sobre la realidad durante el proceso de reparcelación.

2. En relación con lo anterior, las referencias a los límites definidos por los términos municipales adyacentes deben entenderse que se corresponden con los fijados por los expedientes de delimitación de términos municipales. Asimismo, las referencias a los límites definidos por infraestructuras viarias objeto de expropiación forzosa, debe entenderse que se corresponden con los fijados en los expedientes definitivos y firmes de los proyectos de expropiación aprobados al efecto.

Art. 4. *Domicilio.*—1. El domicilio de la Junta de Compensación queda establecido en Alcorcón, calle Ebanistas, número 4.

2. Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar del término municipal por acuerdo de la asamblea general, que deberá ser notificado al Ayuntamiento de Alcorcón para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Art. 5. *Objeto.*—1. La Junta de Compensación tendrá como objeto primordial llevar a cabo la gestión urbanística del Sector 10, “Distrito Norte”, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón. Dicha gestión comprende la distribución justa de beneficios y cargas mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación y la ejecución de las obras de urbanización de los terrenos incluidos en dicho Ámbito, todo ello en cumplimiento de

las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón y de los diversos convenios y acuerdos contemplados en el mismo y que afectan al desarrollo del Ámbito y, en particular, los siguientes:

- Convenio suscrito por el Ayuntamiento con propietarios del ámbito denominado “Área Norte”, de Alcorcón, y con la entidad “Club Atlético de Madrid, SAD”, de fecha 2 de diciembre de 2005, y ratificación al mismo de fecha 15 de diciembre de 2008.
 - Protocolo de intenciones para el desarrollo urbanístico del ámbito “Alcorcón Área Norte”, del término municipal de Alcorcón, y el establecimiento en el mismo de la ciudad deportiva del “Club Atlético de Madrid, SAD”, de fecha 20 de enero de 2006, suscrito por la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Alcorcón, el “Club Atlético de Madrid, SAD”, y la comisión gestora “Ámbito Ciudad Norte”.
 - Acuerdo entre el Ayuntamiento y Alcorcón y la comisión gestora “Ámbito Ciudad Norte” del término municipal de Alcorcón de fecha 28 de marzo de 2007.
 - Adenda al Protocolo de intenciones de 20 de enero de 2006 para el desarrollo urbanístico del ámbito “Alcorcón Área Norte”, del término municipal de Alcorcón, y el establecimiento en el mismo de la ciudad deportiva del “Club Atlético de Madrid, SAD”, de fecha 1 de octubre de 2007, suscrita por la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Alcorcón, el “Club Atlético de Madrid, SAD”, y la comisión gestora “Ámbito Ciudad Norte”.
 - Los convenios y acuerdos que puedan ser suscritos por la Junta de Compensación para el cumplimiento de los fines que le son propios.
2. Son fines y medios de la Junta todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, sin que supongan limitación, los siguientes:
- a) Agrupar a los propietarios de terrenos y distribuir equitativamente entre los miembros de la Junta de Compensación las cargas y beneficios resultantes de la actuación.
 - b) Llevar a cabo las operaciones jurídicas que han de materializarse en el Proyecto de Reparcelación.
 - c) Ejecutar a su cargo las obras definidas en el Proyecto de Urbanización del Ámbito, así como las demás obras complementarias, que podrá concertar con empresas promotoras o urbanizadoras en los términos previstos en los presentes Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
 - d) Solicitar del órgano actuante la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, tanto respecto a los propietarios que no se incorporen a la misma como de los que incumplan sus obligaciones, en los términos señalados en las Bases de Actuación.
 - e) De acuerdo con el artículo 108.3.e) de la LSM, la Junta de Compensación podrá recaudar de sus miembros, por delegación del municipio, las cantidades adeudadas por estos por la vía de apremio, pudiendo, no obstante, formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento de Alcorcón.
 - f) Asumir las obligaciones y compromisos establecidos en los Acuerdos y Convenios relacionados en el artículo 5 de los presentes Estatutos.
 - g) Ceder a las Administraciones Públicas en pleno dominio y libre de cargas la titularidad de todos los terrenos que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita de acuerdo con lo establecido en los artículos 96 y concordantes de la LSM y de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón.
 - h) Solicitar de los correspondientes Registros de la Propiedad, la constancia, mediante nota marginal, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en el Sector una vez aprobados definitivamente las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, así como solicitar, en su caso, la prórroga de la vigencia de la citada nota marginal y la inscripción de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación.
 - i) Elaborar e interesar del Ayuntamiento la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación con adjudicación de las parcelas resultantes a favor de la Junta de Compensación, de sus miembros y de las Administraciones Públicas en la medida que corresponda, en los términos previstos en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
 - j) Ceder al Ayuntamiento las obras de urbanización, instalaciones, servicios y dotaciones, cuya ejecución estuviera prevista en el Proyecto de Urbanización, de conformidad con lo previsto en los artículos 180 del RGU y 135 de la LSM.

- k) Satisfacer la totalidad de los gastos originados y que se originen por la gestión, hasta su completa realización, acordando las cuantías, calendario y forma de las provisiones de fondos, derramas extraordinarias y demás aportaciones económicas precisas, conforme a la cuota de cada miembro, conforme a lo previsto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- l) Actuar con facultades fiduciarias sobre las fincas de los propietarios miembros de la Junta, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos y en la normativa de aplicación.
- m) Acordar la constitución de las garantías que resulten necesarias para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación, y formalizar cualesquiera operaciones de crédito para atender los costos de la actuación urbanística, con o sin garantía hipotecaria sobre las fincas propiedad de la Junta, ya sean de origen, adquiridas por expropiación o cualquier otro título, o parcelas de resultado que le sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, así como emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender a la cobertura de los gastos de la actuación del Sector, afectando en su caso como garantía o contragarantía las fincas citadas.
- n) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de Madrid para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
- o) Solicitar la concesión de los beneficios fiscales aplicables a la gestión urbanística.
- p) Adquirir, poseer, hipotecar, gravar y enajenar los bienes y derechos necesarios para el cumplimiento de sus fines, incluyendo el pleno poder de disposición sobre las fincas de reemplazo que en el Proyecto de Reparcelación puedan adjudicarse a favor de la Junta de Compensación.
- q) Asumir la representación y defensa de los intereses de la Junta de Compensación y de los comunes de sus asociados ante cualquier autoridad u organismo del Estado, Comunidad Autónoma, municipio u organismos autónomos de cualquier clase, particulares, así como ante los Tribunales de Justicia en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.
- r) Con carácter general, el ejercicio de cuantas actuaciones, derechos o facultades le corresponda según estos Estatutos, las Bases de Actuación, la LSM y demás disposiciones aplicables.

Art. 6. *Duración y ejercicio económico.*—1. Tal y como se señala en el artículo 1 de los presentes Estatutos, la Junta de Compensación adquiere su personalidad jurídica a partir de la inscripción de su escritura de constitución en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Podrá, no obstante, iniciar sus actividades al otorgarse la escritura pública de constitución, sin perjuicio de la convalidación posterior por la asamblea general de los actos que así lo requiriesen, una vez efectuada la inscripción de la Junta en el Registro citado.

2. La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de su objeto hasta su liquidación, salvo que se produzca su disolución anticipada en los términos establecidos en los artículos 64 y siguientes de los presentes Estatutos.

3. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural. No obstante, el primer ejercicio económico será el que medie entre la fecha de constitución de la Junta de Compensación y el último día del año natural en que haya tenido lugar.

TÍTULO II

Administración actuante

Art. 7. *Administración actuante.*—La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Alcorcón, que tendrá carácter de Administración actuante, todo ello sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad de Madrid.

Art. 8. *Facultades.*—En el ejercicio de su función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento de Alcorcón:

- a) Tramitar y aprobar, inicial y definitivamente, de acuerdo con lo establecido en la LSM y, supletoriamente, en el RPU y el RGU, los instrumentos de planeamiento y gestión que han de acompañar a la iniciativa.
- b) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107

de la LSM y en los artículos 161 y 162 del RGU, siendo el plazo de audiencia e información pública de veinte días.

- c) Designar su representante en la Junta de Compensación en el acto de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.
- d) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación y solicitar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- e) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa de terrenos en los supuestos previstos en estos Estatutos y en las disposiciones legales de aplicación, en beneficio de la Junta de Compensación.
- f) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización, así como las modificaciones y complementos al mismo, de conformidad con la normativa vigente.
- g) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación y en su caso sus modificaciones y operaciones jurídicas complementarias, y solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- h) Aplicar o delegar en la Junta de Compensación la instrumentación de la vía de apremio administrativo para que esta pueda recaudar de sus miembros las cantidades adeudadas por estos, y exigir el cumplimiento de las obligaciones económicas respecto a la misma; pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.
- i) Resolver los recursos contra los acuerdos de los órganos de la junta.
- j) Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones y adoptar, en su caso, las medidas previstas en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 175.3 del RGU.
- k) Proteger la legalidad urbanística, y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.
- l) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
- m) Formalizar la recepción por el municipio de las obras de urbanización.
- n) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- o) Cuantas facultades le estén atribuidas por los Estatutos o las Bases de Actuación, o resulten de la normativa vigente.

TÍTULO III

Componentes de la Junta de Compensación

Art. 9. *Composición.*—1. La Junta de Compensación se compone de:

- a) Las personas físicas o jurídicas, propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 3 de los presentes Estatutos, que voluntariamente se incorporen a ella, en los términos establecidos en los presentes Estatutos, y en su caso, por la asamblea general.
- b) Las personas físicas o jurídicas titulares de unidades de aprovechamiento urbanístico que le hayan sido transmitidas por los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación, en Escritura Pública, y que lo hayan notificado a la Junta de Compensación en los términos establecidos en los presentes Estatutos, y en su caso, por la asamblea general.
- c) Cualquier entidad pública titular de bienes incluidos en el ámbito de actuación, ya tenga carácter demanial o patrimonial, sea o no promotora de la Junta.
- d) En su caso, las empresas promotoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para el desarrollo de la actuación, en las condiciones que se establezcan por la asamblea general, conforme a lo previsto en los presentes Estatutos y en el artículo 165 del RGU.

2. 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 sobre las fincas de origen incluidas en el Sector y pertenecientes a propietarios adheridos a aquella, de conformidad con lo previsto en el artículo 108.3.d) de la LSM.

Con arreglo a los artículos 105 de la LSM y 168 del RGU, la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución única del Sector quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y sus propietarios a la observancia de estos Estatutos y de las Bases de Actuación.

Art. 10. *Clases de miembros.*—Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, sin que la incorporación pueda ser más gravosa para unos pro-

pietarios que para otros, en virtud de lo dispuesto en el artículo 166.e) del RGU, por lo que los miembros adheridos asumirán idénticos derechos y obligaciones que los miembros fundadores de la Junta de Compensación, una vez constituida aquella.

Art. 11. *Miembros fundadores*.—Serán miembros fundadores los que, personalmente o debidamente representados, hubiesen firmado el escrito de formalización de la iniciativa regulada en el artículo 106 de la LSM, constituyéndose en promotores de la Junta de Compensación y que representen más del 50 por 100 de la superficie comprendida en la Unidad de Ejecución única del Sector.

Art. 12. *Miembros adheridos*.—1. Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas que sean titulares de fincas comprendidas en el ámbito territorial definido en el artículo 3 de los presentes Estatutos, y que, no habiendo participado en el iniciativa, expresen su voluntad de integrarse en la Junta:

- 1.º Dentro de los veinte días siguientes a la notificación personal del acuerdo de aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- 2.º Dentro del mes siguiente a la notificación individual de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

2. La incorporación a la Junta de Compensación deberá ser solicitada al Ayuntamiento de Alcorcón, haciendo constar expresamente la adhesión a la Iniciativa Urbanística formulada para la ejecución del Planeamiento, Estatutos y Bases de Actuación y restantes documentos aportados con la misma, debiendo aportar la documentación acreditativa de la propiedad y en su caso de la representación, de acuerdo con lo dispuesto en el punto 6 de la base tercera.

Si a la vista de la documentación requerida en la citada base tercera, se apreciare de forma clara y manifiesta la falta de acreditación de titularidad de terrenos comprendidos en el ámbito, el consejo rector o quien tenga su delegación a estos efectos podrá oponerse a la adhesión de quien diga ser propietario, informando al efecto a la Administración actuante.

3. Transcurrido el plazo de incorporación formal a la Junta previsto en el apartado 1 de este artículo, se entenderá que los propietarios no adheridos renuncian a este derecho, quedando excluidos de la misma a todos los efectos y sus fincas sujetas a expropiación conforme a lo dispuesto en los artículos 108.3.b) de la LSM, y 168.2 del RGU.

4. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (en adelante, LRJ-PAC).

Art. 13. *Transmisión de bienes y derechos*.—1. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de bienes y derechos localizados en el Sector, por lo que la transmisión intervivos o mortis causa de la propiedad de aquellos opera con carácter automático la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente aunque no se haga constar expresamente dicha circunstancia en el título.

A tal efecto, el adquirente en las transmisiones intervivos o mortis causa deberá acreditar la adquisición mediante copia autorizada de la escritura pública otorgada o con certificación registral del dominio y cargas, y en tanto no se haya producido dicha entrega en la Secretaría de la Junta de Compensación, no será reconocido el carácter de miembro de esta del nuevo titular o titulares.

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

- a) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente, a los efectos de la necesaria constancia.
- b) El adquirente por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y obligaciones vinculados a la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.
- c) La condición de miembro de la Junta es inseparable de la titularidad de terrenos y/o cuotas de participación. No obstante lo anterior, en la escritura pública de transmisión intervivos de aquellos el transmitente podrá retener los derechos políticos o de participación en los órganos de la Junta de Compensación, lo que deberá ser puesto de manifiesto a la misma a los efectos oportunos de la forma expresada en el apartado 5 del presente artículo.

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

4. La Junta de Compensación podrá gravar y enajenar los terrenos adquiridos por expropiación, así como las fincas de resultado que sean adjudicadas a su favor en el Proyecto de Reparcelación para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, previo acuerdo adoptado por la asamblea general con el quórum previsto por el artículo 28.5.A.b) de los presentes Estatutos.

El adquirente quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

5. La Junta de Compensación establecerá los mecanismos oportunos para reflejar en su funcionamiento interno los posibles pactos celebrados por los miembros de la Junta, particularmente, por los propietarios de terrenos comprendidos en su ámbito territorial y, en especial, aquellas transmisiones del aprovechamiento que sea objeto de equidistribución.

A tal efecto, los miembros de la Junta de Compensación deberán notificar al consejo rector aquellas transmisiones y/o distribuciones de parcelas o aprovechamiento que realicen, las cuales, en todo caso, deberán ser formalizadas en escritura pública, en los términos previstos en el RDLH.

Art. 14. *Titularidades especiales.*—1. Los cotitulares de derechos sobre fincas originarias incorporados a la Junta de Compensación designarán mediante documento autorizado notarialmente a una sola persona física para el ejercicio de sus facultades como miembros de la misma respecto a tales fincas o parcelas en situación de copropiedad, respondiendo solidariamente todos ellos de cuantas obligaciones dimanen de tal condición, y si en el plazo de un mes a partir del requerimiento formulado por el consejo rector de la Junta de Compensación no designaran tal representante, el Ayuntamiento designará representante al cotitular que tenga mayor cuota de participación, y si fuesen varios, al que de entre ellos figure primero en la inscripción registral.

No obstante lo anterior, por acuerdo unánime de los cotitulares de una finca o fincas originarias, estos podrán incorporarse a la Junta de Compensación con la consideración de titulares de cuotas de participación independientes, cada una de ellas equivalente a la proporción que en la totalidad del ámbito represente la cuota de participación del cotitular en la parcela en proindiviso.

2. En el supuesto de que alguna o algunas de las fincas afectadas pertenezcan a menores de edad o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten su representación legal.

3. En el supuesto de concurrir cualquier derecho real limitativo de dominio sobre una finca o de la existencia de un arrendamiento sobre la misma, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a su propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba, en su caso, en rendimiento económico correspondiente a la eventual pérdida de su derecho.

4. En el caso de la existencia de usufructos, la cualidad de miembro de la Junta se reconocerá al nudo propietario sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba en su caso el rendimiento económico correspondiente. Serán de cuenta del nudo propietario las aportaciones económicas o derramas que establezca la asamblea general o, por su delegación, el consejo rector, por razón de los terrenos incluidos en el Sector sobre los que recaiga la nuda propiedad.

5. En los supuestos de doble inmatriculación, titularidad desconocida o controvertida sobre la finca de origen y titular en ignorado paradero, se aplicarán las reglas contenidas en el artículo 10 del RDLH y, en su caso, en los artículos 17 y 190 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Art. 15. *Empresas promotoras.*—1. La asamblea general podrá adoptar, con el quórum establecido en el artículo 28.5.C.a) de los presentes Estatutos, una vez constituida la Junta de Compensación, el acuerdo de incorporar a esta a la empresa o empresas promotoras que participarán en la ejecución del planeamiento urbanístico, asumiendo la financiación total o parcial de los costes de la actuación.

La incorporación podrá acordarse igualmente antes de la constitución de la Junta por los propietarios de terrenos que representen el mencionado quórum establecido en el artículo 28.5.C.a) de los presentes Estatutos, siendo necesaria su ratificación por la asamblea general. En tal caso, no será formalizada la incorporación de la empresa o empresas promotoras hasta que la asamblea general adopte el citado acuerdo de ratificación.

2. El acuerdo correspondiente de la asamblea general definirá las formalidades para la incorporación de la empresa o empresas promotoras, el contenido y valoración de sus aportaciones y de las adjudicaciones a su favor, la cuota de participación de la empresa o empresas promotoras y la adecuación de las cuotas del resto de los miembros de la Junta de

Compensación provocada por dicha incorporación, su participación en los derechos políticos de la Junta de Compensación, las condiciones y forma de participación en los órganos de la misma, el régimen regulador de la sustitución del pago en terrenos por pago metálico para los propietarios que decidan tal forma de pago de los costes de la actuación, así como el establecimiento, en todo caso, de las garantías necesarias que aseguren el cumplimiento de sus obligaciones por la empresa o empresas promotoras, todo ello de conformidad con lo previsto en la base octava de las Bases de Actuación.

3. En cualquier caso, será competencia de la asamblea general la elección de la empresa o empresas constructoras que ejecuten las obras de urbanización.

4. La totalidad de las empresas promotoras estará representada en la Junta por una sola persona, conforme al artículo 166.f) del RGU que, en su caso, podrá, previo acuerdo de la asamblea general, participar en el consejo rector o en otros órganos de administración o técnicos que se puedan crear, de conformidad con lo previsto en el apartado 2 del presente artículo.

TÍTULO IV

Constitución de la Junta de Compensación

Art. 16. *Acto de constitución.*—1. Conforme a lo previsto en el artículo 163.1 del RGU, el Ayuntamiento requerirá a los interesados para la constitución de la Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública dentro del plazo que al efecto se señale en el propio requerimiento o, en su defecto, dentro de los tres meses siguientes a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

2. A tal efecto, los propietarios que han presentado la iniciativa de ejecución del Sector designarán el notario autorizante y la fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública aludida y lo notificarán a los miembros fundadores y adheridos y al Ayuntamiento de Alcorcón (y, en su caso, a las Administraciones y Entidades Públicas titulares de bienes en el Sector) con una antelación de quince días naturales a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento, expresando el objeto de la convocatoria y el orden del día de la sesión constitutiva de la Junta de Compensación.

3. El acto de otorgamiento tendrá el carácter de asamblea fundacional, quedando la Junta válidamente constituida con la concurrencia, personal o representada, de propietarios titulares de terrenos que representen más del 50 por 100 de la superficie total del Sector.

4. Los propietarios que no hubieran concurrido al otorgamiento de la escritura de constitución, bien habiendo participado en la presentación de la iniciativa, o bien habiendo solicitado la adhesión a aquella en los plazos señalados en el artículo 12.1 de los presentes Estatutos, podrán formalizar su incorporación mediante escritura pública de adhesión a la Junta a otorgar dentro del plazo de un mes desde el otorgamiento de la escritura de constitución.

La no incorporación a la Junta de Compensación tendrá como consecuencia la expiación de los bienes y derechos a favor de la Junta de Compensación.

5. Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior y con carácter excepcional, por acuerdo de la asamblea general se podrá admitir la adhesión de propietarios que hayan incumplido las formalidades previamente citadas con las formalidades que dicha asamblea determine.

6. Una vez aprobada por la asamblea general la procedencia y justificación de los compromisos asumidos y de los gastos satisfechos anticipadamente por los promotores de la Junta de Compensación a que se refiere la disposición adicional única de los presentes Estatutos, la incorporación a la Junta de Compensación conlleva la obligación de abonar, dentro del plazo máximo de un mes los gastos que hasta ese momento hayan realizado los promotores fundadores, en proporción a la superficie a que según el adherido corresponda al suelo de su propiedad, junto con los correspondientes intereses al tipo legal respecto a las cantidades anticipadas a la Junta de Compensación por los propietarios pertenecientes a la comisión gestora.

Art. 17. *Escritura de constitución.*—La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación deberá, al menos, contener las siguientes circunstancias:

- a) Comparecientes en el acto.
- b) Relación de los propietarios otorgantes de la escritura y, en su caso, de las Administraciones y Entidades Públicas titulares de bienes en el Sector, con indicación de sus respectivos domicilios.

- c) Relación de las fincas de las que sean titulares dichos propietarios y, en su caso, las Administraciones Públicas aludidas, con indicación de la superficie total del Sector y del porcentaje global provisional representado por los comparecientes.
- d) Acuerdo de constitución.
- e) Personas que hayan de constituir el consejo rector de la Junta de Compensación, cuya designación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 32 de los presentes Estatutos.

Art. 18. *Aprobación e inscripción.*—1. Se presentará en el Ayuntamiento copia autorizada de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, así como, en su caso, de las actas notariales de adhesión, adoptándose por el órgano competente del Ayuntamiento acuerdo aprobatorio, si procede, de la constitución de la Junta de Compensación.

2. Aprobada dicha constitución, el Ayuntamiento elevará certificación del acuerdo, junto con la copia autorizada de la escritura pública de constitución y, en su caso, de las actas notariales de adhesión a la Comunidad de Madrid para la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. De conformidad con lo establecido en el artículo 5.2 del RDLH, una vez otorgada la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación se practicará la nota marginal de afección que determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema de compensación. Dicha nota marginal de afección tendrá una duración de tres años, prorrogables por otros tres a instancias de la Junta de Compensación o de la Administración Pública actuante.

TÍTULO V

Órganos de gobierno y administración

Art. 19. *Órganos.*—1. Los órganos que han de regir y administrar la Junta de Compensación, cada uno en el ámbito de sus facultades, son la asamblea general, el consejo rector, el presidente, el vicepresidente y el secretario.

2. Adicionalmente, por acuerdo del consejo rector, ratificado, en su caso, por la asamblea, podrán crearse, con las funciones que les sean asignadas o delegadas, otros órganos tales como comisiones delegadas, comisiones técnicas, comisiones mixtas o gerencia.

Capítulo 1

La asamblea general

SECCIÓN PRIMERA

Naturaleza y facultades

Art. 20. *Naturaleza.*—1. La asamblea general es el órgano superior de gobierno y administración de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados aquellos al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos previstos en el artículo 65 de los presentes Estatutos.

2. También formará parte de la asamblea general, en cuanto órgano máximo de Gobierno de la Junta de Compensación, el representante designado por el Ayuntamiento, con voz pero sin voto.

3. La asamblea general será presidida por el presidente del consejo rector o, en su defecto, por el vicepresidente o, en defecto de estos, por el consejero presente de mayor edad, actuando de secretario el del consejo rector, salvo que, en su ausencia, se designen sustitutos al inicio de la reunión, de conformidad con lo previsto en los presentes Estatutos.

Art. 21. *Facultades.*—1. La asamblea general, como órgano supremo de decisión, tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia para el cumplimiento del objeto y fines de la Junta.

2. Son facultades de la asamblea general:

- a) La designación cada tres años de los miembros del consejo rector, excepto el representante del Ayuntamiento.
- b) Examen y aprobación, en su caso, de la gestión del consejo rector, incluyendo la posibilidad de adoptar cuantos acuerdos sean necesarios ante el incumplimiento por parte de aquel de los requerimientos que le sean realizados por la asamblea.

- c) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, a propuesta del consejo rector.
- d) Aprobar la memoria y cuentas de cada ejercicio económico, previo informe, en su caso, de la auditoría externa, que podrá contratarse a tal fin, a decisión de la propia asamblea general.
- e) El cambio de domicilio social y cualquier modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento de Alcorcón.
- f) El señalamiento y la rectificación de cuotas de participación y la aprobación, previo conocimiento por los miembros de la Junta de Compensación, de la propuesta de Proyecto de Reparcelación que haya de elevarse al Ayuntamiento para su tramitación y aprobación definitiva.
- g) Acordar, a propuesta del consejo rector, la cuantía de las aportaciones económicas a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación.
- h) Acordar la formalización de créditos para costear la actuación y sus garantías de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos.
- i) Acordar la realización de actos de enajenación y gravamen de bienes y derechos de la Junta de Compensación y determinar el importe económico mínimo para la enajenación y el máximo para el gravamen por el cual esta facultad podrá ser expresamente delegada en el consejo rector.
- j) Acordar ampliar las actividades de la Junta a la edificación de parcelas resultantes que le sean adjudicadas en la reparcelación y autorizar su enajenación y gravamen.
- k) La aprobación, previo conocimiento por los miembros de la Junta de Compensación, de la propuesta de Proyecto de Urbanización que haya de elevarse al Ayuntamiento para su tramitación y aprobación definitiva.
- l) Acordar la incorporación a la Junta de Compensación de empresas promotoras y las condiciones de tal incorporación, a propuesta del consejo rector.
- m) Contratar las obras de urbanización que hubiere de ejecutar la Junta de Compensación.
- n) Acordar la iniciación de la ejecución material de las obras de urbanización.
- o) Ratificar los acuerdos del consejo rector sobre constitución de las garantías que puedan exigirse por el Ayuntamiento, por otras Administraciones Públicas o por terceros, para llevar a efecto las obras de urbanización o para asegurar el cumplimiento de otras obligaciones asumidas por la Junta de Compensación.
- p) Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación, conforme a lo establecido en las bases.
- q) Delegar expresamente en el consejo rector las facultades reconocidas a favor de la asamblea, excepto la aprobación de presupuestos, la aprobación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización y las cuentas de los ejercicios económicos, así como los actos que requieran un quórum especial.
- r) Acordar la disolución o transformación de la Junta.
- s) La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el consejo rector.

SECCIÓN SEGUNDA

Clases de asamblea y derecho de asistencia

Art. 22. *Clases de asamblea general.*—Las asambleas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Art. 23. *Asamblea general ordinaria.*—1. La asamblea general se reunirá dos veces al año en sesión ordinaria.

2. Dentro del primer semestre de cada año se celebrará sesión para censurar la gestión de la Junta de Compensación y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio económico anterior, previo informe de la auditoría externa contratada a tal fin.

3. En el cuarto trimestre de cada año se convocará para aprobar el presupuesto ordinario del ejercicio económico siguiente, contratar la auditoría externa para dicho ejercicio y elegir, cuando proceda, los componentes del consejo rector.

4. En las reuniones de la asamblea general ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos que figuren en el orden del día.

5. En caso de urgencia, podrá la asamblea general ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el orden del día.

Art. 24. *Asamblea general extraordinaria.*—1. Toda reunión de la asamblea general que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de asamblea general extraordinaria.

2. La asamblea general extraordinaria se reunirá cuando el consejo rector lo acuerde o cuando lo soliciten al presidente del consejo rector miembros de la Junta de Compensación miembros de la misma que representen, al menos, el 15 por 100 del total de las cuotas, debiendo expresarse en la petición de reunión extraordinaria el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

3. En caso de urgencia, podrá la asamblea general extraordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el orden del día.

Art. 25. *Derecho de asistencia.*—1. Podrán asistir a las reuniones de la asamblea general las personas físicas (o quienes acrediten poder notarial bastante otorgado por estas) y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación.

2. Asimismo, podrán asistir a las sesiones de la asamblea general los miembros del consejo rector de la Junta de Compensación, así como los técnicos, asesores y colaboradores que se estime oportuno por el consejo rector.

3. La presentación del documento justificativo de la representación al secretario de la Junta de Compensación y su bastanteo por parte del consejo rector o en quien este delegue tal función, será requisito indispensable para la asistencia y participación en la asamblea general.

4. El representante del municipio a que se refiere el artículo 108.3.f) de la LSM, será el nombrado por el Ayuntamiento de Alcorcón en el acuerdo de aprobación definitiva de las Bases y Estatutos según el artículo 162.3 del RGU o el que pueda designarse posteriormente en sustitución de aquel, quien a su vez podrá delegar en otra persona dependiente del Ente local su representación para cada reunión.

SECCIÓN TERCERA

Convocatoria y constitución

Art. 26. *Convocatoria.*—1. Las reuniones de la asamblea general serán convocadas, previo acuerdo del consejo rector y por orden de su presidente, mediante escrito del secretario de aquel remitido con quince días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, en su caso, por medio de notificación telemática, en los términos previstos en la base vigésimo quinta de las Bases de Actuación.

2. En caso de urgencia, la convocatoria de asamblea general extraordinaria podrá decidirse por el consejo rector con cinco días naturales de antelación.

3. La celebración de asamblea general extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación prevista en el artículo 24.2 de los presentes Estatutos, deberá tener lugar dentro de los treinta días naturales siguientes a la adopción de dicho acuerdo.

4. La convocatoria de la asamblea general señalará lugar, fecha y hora en que ha de celebrarse la reunión. Igualmente, en dicha convocatoria se especificarán los asuntos incluidos en el orden del día que han de someterse a conocimiento y resolución de la asamblea.

5. La convocatoria de la asamblea general ordinaria contendrá además la indicación de que, en el domicilio de la Junta de Compensación, estarán a disposición de los miembros de esta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio económico precedente, o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, así como el resto de documentación que el consejo rector decida.

Art. 27. *Constitución.*—1. La asamblea general, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, al 50 por 100 del total de las cuotas.

2. A tal fin, el secretario de la Junta de Compensación o quien ejerza accidentalmente o por delegación tales funciones, procederá a comprobar la legitimación de los asistentes, elaborando la relación de estos y cuantificando la cuota global correspondiente a los titulares presentes y representados.

3. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la asamblea general en segunda convocatoria, cualquiera que sea el porcentaje de cuotas de participación, presentes o representadas.

4. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación, acordasen por unanimidad celebrar asamblea general, quedará esta vá-

lidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria, pudiendo adoptarse cualesquiera acuerdos relacionados con el objeto de la Junta de Compensación.

SECCIÓN CUARTA

Acuerdos

Art. 28. *Adopción de acuerdos.*—1. El presidente del consejo rector presidirá la asamblea general, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo, si procediere.

2. En caso de ausencia del presidente de la Junta de Compensación asumirá tales funciones el vicepresidente de la misma.

3. Si ninguno de ellos estuviere presente se designará por la asamblea general entre los concurrentes antes de iniciarse la sesión la persona de más edad del consejo rector que se halle presente para ejercer accidentalmente tal función.

4. Actuará como secretario de la asamblea general el de la Junta de Compensación, y, en caso de ausencia, se designará por la asamblea general, entre los concurrentes, la persona que haya de ejercer accidentalmente tal función.

5. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas. Se exceptúan los siguientes acuerdos cuya aprobación requerirá el voto favorable de las cuotas de participación con las siguientes mayorías cualificadas:

A) De más del 50 por 100 de la totalidad de las cuotas de participación con derecho a voto:

- a) Aprobación de los presupuestos ordinarios y extraordinarios.
- b) Actos de enajenación y gravamen de las fincas iniciales y/o de resultado pertenecientes a la Junta de Compensación, así como de las edificaciones, en su caso, realizadas sobre tales parcelas.
- c) Acuerdos de delegación de facultades de la asamblea general en el consejo rector.

B) De, al menos, el 60 por 100 de la totalidad de las cuotas de participación con derecho a voto:

- a) Aprobación del Proyecto de Reparcelación y, en su caso, de sus modificaciones.
- b) Acuerdos de modificación de los presentes Estatutos o de las Bases de Actuación, salvo en lo que afecte a las facultades señaladas en la letra C) de este apartado.

C) De, al menos, el 70 por 100 de la totalidad de las cuotas de participación con derecho a voto, la aprobación del Proyecto de Urbanización y, en su caso, de sus modificaciones, así como la contratación de las obras de urbanización que hubiere de ejecutar la Junta de Compensación y el acuerdo de iniciación de la ejecución material de las citadas obras de urbanización.

D) De, al menos, el 90 por 100 de la totalidad de las cuotas de participación con derecho a voto, la incorporación de empresas promotoras a la Junta de Compensación.

6. El voto de cada miembro presente o representado en la asamblea general tendrá un valor directamente proporcional a su cuota de participación a la fecha de celebración de la asamblea, sin perjuicio de los supuestos de reserva de los derechos políticos formalizados de la manera prevista en los presentes Estatutos. Por tanto, el valor de los votos variará, entre otros supuestos, en el caso de abandono o exclusión de alguno de sus miembros, en el caso de que se incorporen empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en caso de ventas parciales de suelo o transmisiones de unidades de aprovechamiento, en el caso de declararse litigiosa parte de la propiedad de uno de los miembros, así como de cualquier circunstancia que de lugar al reajuste de las cuotas de participación de cada miembro.

7. Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la asamblea general. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

Art. 29. *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión de la asamblea general, con el visto bueno del presidente, se levantará un acta por el secretario o por quien hubiere ejercido accidentalmente las funciones de secretario para la correspondiente sesión de la asamblea general, en la que se hará constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados, pudiendo aprobarse en la misma sesión.

2. Si no fuera posible aprobar el acta en la propia asamblea, se procederá a la designación de dos interventores, quienes, con el visto bueno del presidente, aprobarán el acta redactada por el secretario en el plazo de veinte días, haciendo constar que el texto de los acuerdos que figura en la misma es el que fue aprobado por la asamblea.

3. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el libro de actas de la asamblea general, diligenciado por el presidente y el secretario, y serán firmadas por aquellos (o por quienes hubieren ejercido accidentalmente tales funciones en la asamblea general) y los dos interventores designados al efecto.

4. Una vez aprobada el acta de la sesión se procederá por el secretario a notificar los acuerdos adoptados en el plazo de diez días naturales, con indicación de los recursos procedentes.

5. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación o de los órganos administrativos o jurisdiccionales, deberá el secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del presidente de la misma, expedir certificaciones del contenido del libro de actas de la asamblea general.

Capítulo 2

El consejo rector

SECCIÓN PRIMERA

Naturaleza, composición, facultades y duración del cargo

Art. 30. *Naturaleza.*—1. El consejo rector es el representante permanente de la asamblea y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta, estando investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la entidad.

2. El consejo rector desarrollará sus funciones persiguiendo siempre el interés común de los miembros de la Junta de Compensación, estando orientado a la consecución de las finalidades previstas en los presentes Estatutos, a la vista de lo dispuesto en la normativa vigente.

Art. 31. *Composición.*—1. El consejo rector estará compuesto por 15 consejeros, figurando entre ellos un presidente, un vicepresidente, 12 vocales y el secretario. Además de los anteriores, formará parte del consejo rector, con voz pero sin voto, el representante designado por el Ayuntamiento con arreglo al artículo 162.3 del RGU o persona vinculada al Ente Local en quien haya delegado.

2. Respecto a la eventual integración del representante de las empresas promotoras, se estará a lo que se establezca en el correspondiente acuerdo de incorporación que apruebe la asamblea general.

3. Con carácter general, la composición del consejo rector se ajustará en lo posible a la representación proporcional en la Junta de Compensación de las cuotas de participación, de acuerdo con las normas que a continuación se señalan.

Art. 32. *Designación.*—1. Los miembros del consejo rector serán nombrados por la asamblea general por un período de tres años y podrán ser reelegidos una o más veces por períodos iguales, de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Los miembros de la Junta de Compensación podrán agruparse entre ellos con la finalidad de participar en el proceso de designación de miembros del consejo rector.
- b) Cada decimoquinta parte de las cuotas de participación con derecho a voto, individuales o agrupadas, tendrán derecho a designar un miembro del consejo rector.
- c) En el supuesto de que, a la vista de los apartados anteriores, no se cubrieran todas las vacantes, estas serán cubiertas teniendo en cuenta las cuotas de participación con derecho a voto de los miembros de la Junta de Compensación o agrupaciones de estos que no hayan participado en el nombramiento de algún consejero y los restos de quienes, habiendo usado el citado derecho, tras aplicarlo, dispongan de un residuo o fracción no consumido para nombramiento de otro consejero. La asignación de vacantes se hará ordenando dichas participaciones y restos de mayor a menor, atribuyendo la primera vacante a quien ostente la participación o resto que represente una mayor cuota y así sucesivamente.
- d) La designación deberá recaer en persona física o jurídica que ostente la condición de miembro de la Junta de Compensación. Si recayere en una persona jurídica, la misma deberá designar a la persona física que vaya a representarla en el desempeño del cargo. La Junta de Compensación notificará la identidad de la persona física desig-

nada al Ayuntamiento, con la finalidad de que se practique la pertinente inscripción en el Registro Administrativo de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2. Las propuestas de designación que se formulen de acuerdo con el apartado anterior podrán ser presentadas al presidente con anterioridad a la asamblea o realizadas durante el debate del concreto punto del orden del día previsto para la formación del consejo rector.

3. En el caso de vacantes, el Consejo designará a quien sea propuesto por la cuota de participación que hubiera sido empleada para designar al consejero cuyo cese origine la vacante.

Si en el plazo de quince días desde la producción de la vacante no se hubiere realizado una propuesta de designación por el titular o titulares de las cuotas de participación que designaron al consejero que causa la baja, el consejo rector podrá dirigirse a los titulares de cuotas no consumidas en la designación del resto de los consejeros vigentes, incluyendo las cuotas que designaron al consejero que causa la baja, para que, en el plazo de otros quince días procedan a realizar propuestas, designando consejero a aquel que represente una mayor cuota de participación.

Art. 33. *Cese*.—1. Todos los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fue nombrado el consejo, incluidos los designados en caso de vacantes, sin perjuicio de la posibilidad de reelección mencionada en el artículo 35 de los presentes Estatutos.

2. Asimismo, cesarán todos los consejeros y deberá procederse a un nuevo proceso de designación del consejo rector cuando así lo soliciten nuevos miembros que hayan adquirido cuota o miembros ya presentes, por sí o agrupados, que hayan aumentado la suya no utilizada en el nombramiento de algún consejero, en uno y otro caso hasta un porcentaje superior a una quinceava parte del total de las cuotas de participación con derechos a voto de la Junta de Compensación.

3. Los consejeros cesarán en los siguientes casos:

- a) Por muerte o incapacidad sobrevenida de la persona física o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad.
- b) Cuando resulten amonestados por la asamblea por haber infringido gravemente sus obligaciones como consejeros y la amonestación sea aprobada por mayoría absoluta de las cuotas de participación, a propuesta del consejo rector aprobada por las dos terceras partes de sus miembros.
- c) Cuando desaparezcan los motivos por los que fueron nombrados y, en particular, cuando las cuotas con derecho a voto que propusieron, requirieron o determinaron su nombramiento, sean vendidas o transmitidas en su totalidad, siendo necesario para ello que el adquirente manifieste ante el Consejo, expresamente y por escrito, su oposición al mantenimiento del consejero correspondiente.
- d) En el caso de que un miembro haya intervenido por sí mismo en la designación de un consejero y en agrupación con otros miembros en la designación de otro consejero, las transmisiones parciales que realice, se imputarán en primer lugar a la cuota empleada para designar consejero en agrupación con otros miembros.

4. En el caso de que una persona física representante de una persona jurídica cuyo consejero incurriera en alguno de los supuestos previstos en el apartado anterior, aquella quedará inhabilitada para ejercer dicha representación. En tal caso, el consejero representado deberá designar un nuevo representante.

5. El consejo rector podrá determinar su régimen de actuación a cuyo fin podrá aprobar su propia normativa de régimen interno reguladora de su funcionamiento. En defecto de acuerdo expreso el vocal de más edad sustituirá al presidente y al vicepresidente, el vocal de menos edad sustituirá al secretario.

6. La representación de los miembros del consejo rector para concurrir a las reuniones de este podrá otorgarse a favor de cualquier persona, con independencia de su pertenencia a la Junta de Compensación, siendo suficiente la designación en escrito dirigido al presidente.

7. Los miembros del consejo rector o sus representantes deberán guardar secreto sobre las informaciones de carácter confidencial aun después de cesar en sus funciones.

Art. 34. *Facultades*.—1. Corresponden al consejo rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al previo conocimiento y resolución de la asamblea general los asuntos que estatutariamente estén reservados a esta o por la misma se avoquen.

2. Con carácter enunciativo y no limitativo, serán funciones específicas del consejo rector:
- a) Acordar la convocatoria de las reuniones de la asamblea general, sin perjuicio de la excepción prevista en el artículo 24.2 de los presentes Estatutos.
 - b) Ejecutar los acuerdos adoptados por la asamblea general.
 - c) Llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación y contratar y despedir al personal de la Junta.
 - d) Representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades y organismos urbanísticos estatales, autonómicos y locales, empresas y particulares, y, ante juzgados, tribunales, corporaciones, autoridades, notarios y registradores y funcionarios de cualquier clase, rama, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y exigiendo toda clase de derechos, y reclamaciones en todos sus trámites, con o sin avenencia, y practicar requerimientos de toda clase.
 - e) Proponer a la asamblea general el presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente, y elevar a la asamblea general la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
 - f) Instar del Ayuntamiento la expropiación forzosa de terrenos localizados en el Sector cuyos propietarios no se hubieren incorporado a la Junta de Compensación, así como de los pertenecientes a miembros de la misma que hubieren incumplido sus obligaciones; y, en el supuesto de incumplimiento por miembros de la Junta de Compensación que ostenten sus derechos dominicales en régimen de cotitularidad que, en su caso, incumpliese sus obligaciones.
 - g) Enajenar y gravar bienes y derechos de la Junta, previa delegación de la asamblea general y con las limitaciones fijadas por esta.
 - h) Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación, autorizando pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa o su naturaleza jurídica, en ejecución de las disposiciones adoptadas, en su caso, por la asamblea general.
 - i) Abrir, mantener, disponer y cancelar cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, y realizar en ellos cuantas operaciones sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación, así como operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, con bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etcétera, todo ello con arreglo a las instrucciones que puedan ser acordadas, en su caso, por la asamblea general.
 - j) Proponer a la asamblea general la aprobación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueren pertinentes.
 - k) Proponer a la asamblea general la cuantía de las aportaciones económicas a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación en función de las previsiones presupuestarias y de las cuotas de participación de aquellos, fijando la forma y plazos en que han de satisfacerse.
 - l) Requerir el pago de las cantidades precisas para atender los gastos de la actuación; así como proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas, instando, en su caso, la vía de apremio.
 - m) Acordar el ejercicio de la facultad fiduciaria de disposición sobre bienes de los miembros de la Junta de Compensación en los supuestos de negativa a la ocupación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización del Sector.
 - n) Acordar la constitución de las garantías económicas que se exijan por el Ayuntamiento de Alcorcón para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Junta de Compensación.
 - o) Solicitar del Ayuntamiento de Alcorcón la recepción parcial y/o total de las obras de urbanización del Sector.
 - p) Suscribir convenios con suministradores u operadores de servicios, con las representaciones de otros ámbitos de desarrollo urbanístico o con cualquier Administración Pública en tanto que no se trate de actuaciones reservadas por estos Estatutos a la competencia de la asamblea general.
 - q) Delegar la ejecución de sus acuerdos en el presente, en cualquier otro de los miembros del consejo rector o, en su caso, en la gerencia de la Junta de Compensación.
 - r) Conferir poderes a favor de terceros, incluso con facultad de sustitución.

- s) Ejercer acciones, acordando la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios, así como seguir los procedimientos contenciosos ante cualquier jurisdicción, y, en general, ejercer todas las facultades previstas en las Leyes procesales de aplicación (incluso allanarse, desistir y transigir, dando cuenta en estos supuestos a la asamblea general) y acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores a tales fines.
- t) Definir la estructura organizativa más adecuada para la gestión de sus competencias, para lo cual podrá acordar el nombramiento de un gerente, encomendándole las funciones que estime convenientes.
- u) Contratar, en régimen laboral o de arrendamiento de servicios profesionales, a las personas físicas o jurídicas que considere pertinente para la mejor gestión de la Junta de Compensación. Asimismo, podrá constituir las comisiones de estudio, colaboración y participación que estime pertinentes, con la composición que determine.
- v) Autorizar la formalización de toda clase de contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, así como cualesquiera actos de dominio y administración relativos a los bienes propiedad de la Junta de Compensación, sin perjuicio de aquellos que estén reservados a la asamblea general de la Junta de Compensación.
- w) La resolución de cuantos asuntos no estén expresamente atribuidos a otro órgano de la Junta.

3. La Junta de Compensación asumirá, en su caso, los costes de todo tipo necesarios para la defensa, asistencia y cobertura de los componentes del consejo rector ante acciones de cualquier índole dirigidas contra los mismos como consecuencia de actuaciones ejercitadas por aquellos en el correcto desempeño de sus respectivos cargos y funciones y en cumplimiento y ejecución de los acuerdos válidamente adoptados por los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación, para lo que se suscribirán los correspondientes seguros.

Art. 35. *Duración del cargo.*—1. La duración del cargo de miembro del consejo rector será por el plazo que medie entre el nombramiento y la asamblea en la que se produzca la renovación de la composición del Consejo, salvo que antes fuesen removidos, renunciasen voluntariamente al cargo, o quedaren incapacitados por cualquier causa, y podrán ser reelegidos una o más veces por períodos iguales, de conformidad con las reglas previstas en el artículo 32 de los presentes Estatutos.

2. La designación del representante de la empresa o de las empresas promotoras, en su caso, tendrá duración indefinida; pudiendo ser sustituidos en cualquier momento por decisión de la empresa o empresas citadas.

3. El presidente, el vicepresidente y, en su caso, el secretario del consejo rector, en caso de que sean reelegidos miembros del Consejo, continuarán desempeñando los cargos que ejercieran con anterioridad en el seno del Consejo hasta que este designe los consejeros que desempeñen tales funciones.

SECCIÓN SEGUNDA

Convocatoria y constitución

Art. 36. *Convocatoria.*—1. El consejo rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa de su presidente o a petición de la mayoría de sus miembros.

2. La convocatoria, realizada por medio de correo electrónico o SMS, en su caso, por notificación telemática en los términos previstos en la base vigésimo quinta de las Bases de Actuación, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el secretario con un mínimo de dos días hábiles de antelación, y en caso de urgencia con veinticuatro horas.

3. Se entenderá también válidamente convocado el consejo para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que estén presentes la totalidad de los consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo, pudiendo adoptar en tal caso cualesquiera acuerdos en las materias de su competencia.

4. El consejero deberá proporcionar al consejo rector una dirección de correo electrónico, así como un número de teléfono fijo y/o móvil con el fin de que las reuniones del consejo rector puedan convocarse y celebrarse a través de estas vías, si así se deseara.

Art. 37. *Constitución.*—1. El consejo rector quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros.

SECCIÓN TERCERA

Acuerdos y actas

Art. 38. *Adopción de acuerdos.*—1. El presidente del consejo rector presidirá las sesiones de este.

2. En caso de ausencia del presidente del consejo rector asumirá tales funciones el vicepresidente y, en su defecto, el consejero presente de mayor edad.

3. En caso de ausencia del secretario, se designará por el consejo rector entre los presentes, antes de iniciarse la sesión, la persona que haya de ejercer accidentalmente tales funciones.

4. Los acuerdos del consejo rector serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados. Cada consejero tiene derecho a un voto. Los acuerdos del consejo rector serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos pertinentes que pudieran interponerse contra los mismos.

5. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos incluidos en el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, y previa declaración de urgencia acordada por la mayoría de los miembros que estatutariamente integran el consejo rector, podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras cuestiones que sean competencia del consejo rector, todo ello sin perjuicio de lo señalado para el consejo universal referido en el artículo 36.3 de los presentes Estatutos.

Art. 39. *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión del consejo rector se levantará acta por el secretario o quien hubiere ejercido accidentalmente tales funciones en la sesión, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados, procediéndose a su aprobación en la sesión siguiente de dicho órgano.

2. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el libro de actas del consejo rector, diligenciado por el presidente y el secretario, y serán firmadas por aquellas.

3. A solicitud de los miembros del consejo rector o de los órganos administrativos o jurisdiccionales, deberá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de actas del consejo rector.

Capítulo 3

El presidente

Art. 40. *Nombramiento.*—El presidente del consejo rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la asamblea general, se designará por acuerdo del consejo rector entre los miembros del mismo.

Art. 41. *Duración del cargo.*—El cargo de presidente tendrá una duración coincidente con el plazo que medie entre su nombramiento y la primera reunión del consejo rector que sea celebrada tras la asamblea en la que se produzca la renovación de la composición del citado consejo rector, salvo que antes fuese removido, renunciase voluntariamente al cargo o quedare incapacitado por cualquier causa, pudiendo procederse a su reelección indefinida por períodos iguales.

Art. 42. *Funciones.*—Serán funciones del presidente:

- a) Representar, en general, a la Junta de Compensación y convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la asamblea general y del consejo rector, dirigir las deliberaciones y hacer cumplir los acuerdos.
- b) Notificar a los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante los mismos.
- c) Ejercer acciones, acordando la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios y contestar a los mismos, así como seguir los procedimientos contenciosos, ante cualquier jurisdicción y, en general, ejercer todas las facultades previstas en las Leyes procesales de aplicación (incluso allanarse, desistir y transigir, dando cuenta en estos supuestos al consejo rector en la primera reunión de este que tenga lugar) y acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores a tales fines.
- d) Autorizar las actas de la asamblea general y del consejo rector a cuyas sesiones asista, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- e) Impulsar la ejecución y el cumplimiento de los acuerdos de la asamblea general y del consejo rector.
- f) Organizar y dirigir los servicios de régimen interior de la Junta.

- g) Realizar toda clase de actuaciones y formular escritos de cualquier naturaleza ante los Órganos de la Administración Pública, así como respecto a los particulares, sin perjuicio de las competencias de la asamblea general y del consejo rector.
- h) Otorgar poderes notariales a favor de abogados y procuradores para actuaciones jurisdiccionales.
- i) Cuantas otras funciones sean inherentes a su cargo, le sean delegadas por la asamblea general o el consejo rector y redunden en beneficio de la Junta de Compensación.

Capítulo 4

El vicepresidente

Art. 43. *Nombramiento*.—El vicepresidente del consejo rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la asamblea general, se designará por acuerdo del consejo rector entre los miembros del mismo.

Art. 44. *Duración del cargo*.—El cargo de vicepresidente del consejo rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la asamblea general, tendrá una duración coincidente con el plazo que medie entre su nombramiento y la primera reunión del consejo rector que sea celebrada tras la asamblea en la que se produzca la renovación de la composición del citado consejo rector, salvo que antes fuese removido, renunciase voluntariamente al cargo o quedare incapacitado por cualquier causa, pudiendo procederse a su reelección indefinida por períodos iguales.

Art. 45. *Funciones*.—1. Serán funciones del vicepresidente las atribuidas al presidente de la Junta de Compensación en el artículo 42 de los presentes Estatutos cuando actúe en sustitución de aquel.

2. El vicepresidente desempeñará cuantas otras funciones le sean encomendadas o delegadas por la asamblea general, por el consejo rector o por el presidente.

Capítulo 5

El secretario

Art. 46. *Nombramiento*.—1. El secretario del consejo rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la asamblea general, se designará por acuerdo del consejo rector entre los miembros del mismo.

2. La asamblea general, al proceder al nombramiento de los miembros del consejo rector, podrá acordar que el cargo de secretario del consejo rector no forme parte de los miembros electos del mismo, incrementándose en uno el número de vocales.

En dicho supuesto, el secretario tendrá voz pero no voto en las sesiones del consejo rector y será designado por este.

Art. 47. *Duración del cargo*.—El cargo de secretario del consejo rector tendrá una duración coincidente con el plazo que medie entre su nombramiento y la primera reunión del consejo rector que sea celebrada tras la asamblea en la que se produzca la renovación de la composición del citado consejo rector, salvo que antes fuese removido, renunciase voluntariamente al cargo o quedare incapacitados por cualquier causa, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso del consejo rector.

Art. 48. *Funciones*.—Serán funciones del secretario del consejo rector:

- a) Asistir a las sesiones de la asamblea general y del consejo rector, levantando actas de las mismas.
- b) Transcribir las actas de las sesiones de la asamblea general y del consejo rector, una vez aprobada, en los libros de actas diligenciados al efecto, y notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la asamblea general, así como, en su caso, los del consejo rector.
- c) Expedir certificaciones del contenido de los libros de actas con el visto bueno del presidente de la Junta de Compensación.
- d) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación, número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

- e) Asumir la responsabilidad de la custodia de todos los documentos de la Junta de Compensación.
- f) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean asignadas por la asamblea general o el consejo rector.

Capítulo 6

El gerente

Art. 49. *Nombramiento*.—El gerente de la Junta de compensación podrá designarse por acuerdo del consejo rector.

Art. 50. *Duración del cargo*.—El cargo de gerente tendrá duración indefinida, pudiendo ser cesado en el mismo en cualquier momento por acuerdo del consejo rector.

Art. 51. *Funciones*.—Podrán ser funciones del gerente:

- a) Asistir, con voz pero sin voto, a las sesiones de la asamblea general y del consejo rector.
- b) Impulsar la actividad de la Junta de Compensación con arreglo a las instrucciones del consejo rector.
- c) Ejercer la representación, a efectos administrativos y de gestión, de la Junta de Compensación, en los términos que acuerde el consejo rector.
- d) Llevar la contabilidad y el control de inversiones y gastos de la Junta de Compensación.
- e) Organizar los servicios de régimen interno de la Junta de Compensación y ostentar su jefatura.
- f) Ser depositario de la documentación de la Junta de Compensación.
- g) Prestar asistencia específica al presidente, vicepresidente y secretario de la Junta de Compensación cuando se lo requieran.
- h) Cuantas acuerden la asamblea general o el consejo rector de la Junta de Compensación.

Capítulo 7

La comisión delegada

Art. 52. *Composición y funciones*.—1. El consejo rector podrá nombrar una o varias comisiones delegadas de creación potestativa que, en su caso, estarán compuestas por el presidente y el vicepresidente de la Junta de Compensación y por cuatro vocales designados de entre los restantes miembros del consejo rector, requiriéndose el voto de las tres quintas partes del consejo rector, tanto para el nombramiento como para el cese de los miembros de la comisión delegada. En todo caso, deberá designarse una comisión delegada de control económico que se encargará de fiscalizar la gestión económica de la Junta de Compensación y elevar las correspondientes propuestas al consejo rector.

2. La comisión o comisiones delegadas representará a la Junta de Compensación ante las Administraciones Públicas y ante terceros en las funciones que le sean delegadas por el consejo rector y con respecto a las limitaciones que este le imponga.

3. La comisión o comisiones delegadas, en su caso, contará con la asistencia, en cuanto fuera menester, del secretario de la Junta de Compensación.

TÍTULO VI

Derechos y obligaciones de los miembros

Art. 53. *Derechos*.—Sin otras limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno, los miembros de la Junta ostentarán los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

- a) Ejercer el derecho de urbanizar previsto en la legislación vigente por medio de la Junta de Compensación.
- b) Ostentar las facultades dominicales que les correspondan sobre los bienes de su propiedad, tanto de las fincas aportadas como de las parcelas resultantes adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación del Sector, con las limitaciones resultantes de

los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y de la legislación del planeamiento urbanístico vigente.

- c) Ejercer plenas facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su titularidad (y, en consecuencia, sobre la cuota de participación que le haya sido asignada por la asamblea en representación de su aportación), que podrán enajenar, gravar o sobre los que podrán realizar otros actos de disposición o administración, sin perjuicio de su deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de la incorporación a la Junta y de establecer expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente, notificando en su caso a la Junta estas circunstancias, en los términos previstos en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- d) Adquirir la titularidad, individual o en copropiedad, de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación del Sector, así como percibir, en su caso, las compensaciones en metálico procedentes, conforme se regula en las Bases de Actuación de la Junta.
- e) Ser indemnizados del valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones de que sean propietarios, así como de los perjuicios por traslado de actividades económicas en el Sector incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- f) Tener garantizada la distribución equitativa de los beneficios y cargas resultantes de la actuación urbanística por medio del Proyecto de Reparcelación del Sector.
- g) Concurrir a las reuniones de la asamblea general e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación, sin perjuicio de los supuestos de reserva de los derechos políticos formalizados de la manera prevista en los presentes Estatutos.
- h) Participar como elector y candidato, en su caso, en la designación de los miembros electivos del consejo rector.
- i) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- j) Ser informado en todo momento, previa petición por escrito al secretario de la Junta de Compensación, de las actividades de esta, de los aspectos económicos de la actuación y demás circunstancias relacionadas con el cumplimiento de su objeto estatutario.
- k) Solicitar al consejo rector la adopción del acuerdo de instar la cancelación en el Registro de la Propiedad de las afecciones económicas de la parcela o parcelas que le hubieren sido adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación del Sector, una vez cumplidas íntegramente sus obligaciones económicas en el seno de la Junta de Compensación.
- l) Percibir al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación la parte de patrimonio de esta, si lo hubiere, que le corresponda por su cuota de participación.
- m) Los demás derechos que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, así como en las disposiciones legales vigentes.

Art. 54. Obligaciones.—Serán obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación, además de los deberes enunciados en la legislación urbanística, las siguientes:

- a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente aplicable al Sector y de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- b) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la asamblea general o el consejo rector y acatar la autoridad de sus representantes sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- c) Determinar en el momento de incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efecto de notificaciones, sin perjuicio de las previsiones establecidas en las Bases de Actuación en relación con los medios de notificación telemáticos.
- d) Regularizar, en su caso, la titularidad dominical y la situación registral y las cargas de los terrenos de su propiedad y, en su caso, aprovechamientos urbanísticos localizados en el Sector, dentro de los plazos señalados por el consejo rector.
- e) Entregar en el plazo de quince días hábiles, a contar del requerimiento que al efecto se le formule por el secretario de la Junta de Compensación, una relación con las circunstancias de los titulares de los derechos personales y reales que graven, en su caso, los terrenos de su propiedad, con expresión de la naturaleza y valor de las cargas y gravámenes, y la omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá

- afectar al resultado objetivo de la reparcelación, pudiendo exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda si se apreciase dolo o negligencia grave.
- f) Designar un representante común en los supuestos de cotitularidad de fincas originarias, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 14 de los presentes Estatutos.
 - g) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, en función de las respectivas cuotas de participación acordadas por la asamblea general, de acuerdo lo establecido en los presentes Estatutos.
 - h) Abonar los conceptos indemnizatorios o gastos a los que puedan quedar obligados de forma individual, bien por recibir bienes o derechos en las parcelas de resultado de los que no eran propietarios o titulares originarios de bienes o derechos y que den mayor valor a las referidas parcelas de resultado, bien porque les sean imputables gastos o perjuicios determinados que la Junta de Compensación tenga que asumir como consecuencia de su actuación individual.
 - i) Consentir que la Junta de Compensación ejerza las prerrogativas inherentes a su facultad fiduciaria sobre las parcelas de su propiedad.
 - j) Cumplir las obligaciones y cargas impuestas por el planeamiento urbanístico aplicable al Sector y la legislación vigente, afectándose los terrenos de su propiedad comprometidos en el Sector al cumplimiento de aquella.
 - k) Consentir que la Junta de Compensación ponga a disposición de quien realice las obras de urbanización los terrenos sobre los que se vayan a ejecutar aquellas, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, así como lo que sea necesario ocupar temporalmente al indicado fin, sin que ello signifique merma alguna de sus derechos en el sistema de compensación, absteniéndose de promover acciones para recobrar la posesión de dichos terrenos.

Art. 55. *Cuotas de participación.*—1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales a la superficie real de las fincas aportadas a la actuación o, en su caso, a los derechos de aprovechamiento de que sean titulares, debidamente notificados a la Junta de Compensación de la forma prevista en los presentes Estatutos.

2. Hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, tanto la superficie estimada de las fincas y derechos aportados como la cuota correspondiente, tienen carácter provisional.

3. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación establecerá definitivamente las superficies reales respectivas.

4. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá al señalamiento de las cuotas de participación provisionales mediante acuerdo de la asamblea general.

Si hubieren de modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente (a consecuencia de la incorporación de una empresa o empresas promotoras, de las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación del Sector o de la transmisión de las titularidades de fincas aportadas o aprovechamiento urbanísticos, así como de la transmisión de parcelas resultantes), la asamblea general fijará las nuevas cuotas que correspondan.

A partir del aprovechamiento urbanístico adjudicado a cada parcela y una vez realizadas las operaciones anteriores, la cuota de participación en la actuación por la reparcelación se corresponderá con la cuota de carga que cada parcela haya de soportar en dicha actuación, sin perjuicio de las reservas de derechos políticos que sean pactadas.

5. El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación habrán de referirse en cada momento a la cuantía de las cuotas de participación asignadas por acuerdo de la asamblea general.

TÍTULO VII

Régimen económico

Art. 56. *Ejercicio.*—1. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural.

2. No obstante, el primer ejercicio económico será el que medie entre la fecha de constitución de la Junta de Compensación y el último día del año natural en que haya tenido lugar.

Art. 57. *Ingresos.*—1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones económicas o derramas de sus miembros.

- b) Las subvenciones, créditos y cualesquiera otros bienes que se reciban.
- c) El producto de la enajenación o explotación de los bienes de su propiedad.
- d) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios formalizados con otras Entidades u Organismos o con particulares para la realización de fines urbanísticos.
- e) Los pagos hechos por terceros en virtud de cualesquiera causas.
- f) La posible explotación complementaria de actividades que puedan reportar ingresos extraordinarios a la Junta de Compensación.
- g) Otros ingresos que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente y de conformidad con lo previsto en los presentes Estatutos.

2. Las aportaciones económicas o derramas serán fijadas por la asamblea general, a propuesta del consejo rector, y deberán figurar en los respectivos presupuestos anuales, sin perjuicio de que puedan acordarse otras por la asamblea. También podrán ser acordadas en caso de urgencia por el consejo rector y requerir su pago a los miembros de la Junta de Compensación, debiendo ser ratificadas por la primera asamblea general que se celebre.

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

4. Los fondos de la entidad serán custodiados en entidades de crédito, designadas por el consejo rector, a nombre de la Junta.

Art. 58. *Gastos.*—1. Serán gastos de la Junta de Compensación todos aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines y, entre ellos, a título meramente enunciativo, los que a continuación se indican:

- a) Los derivados, tanto de la gestión de la promoción como de la iniciativa de la actuación urbanística previa a la constitución de la Junta.
- b) Las cargas y, en su caso, cesiones en metálico propias de la actuación, en la forma y cuantía que corresponda de acuerdo con lo previsto en el planeamiento urbanístico, así como cualquier otro accesorio o complementario a la ejecución del Sector, tales como, a título enunciativo y no limitativo, estudios arqueológicos, protección del patrimonio de la Junta o de los juntacompensantes, levantamiento topográfico, etcétera.
- c) Expropiación de bienes y derechos de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación, o de los miembros de esta que incumplieren sus obligaciones.
- d) Indemnizaciones correspondientes al valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones, así como perjuicios por traslado de actividades económicas, que deban demolerse por ser incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- e) Honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y de gestión, incluyendo el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, y la elaboración de cualquier otro documento necesario para la ejecución urbanística del Sector, o que esté encaminado a dar cumplimiento o a los fines de la Junta de Compensación; así como costes de los servicios de asesoramiento de la actuación urbanística.
- f) Los exigibles por la administración, gestión y gobierno de la Junta.
- g) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

2. Para atender a los gastos de la actuación se realizarán por los miembros de la Junta las aportaciones económicas precisas, previa expedición por la Junta de Compensación de las pertinentes facturas con repercusión del IVA que corresponda, sin perjuicio de que parte de los gastos puedan satisfacerse con otros medios de ingreso.

Art. 59. *Pago de aportaciones.*—1. El desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios aprobados por la asamblea general, el consejo rector establecerá la forma, plazos y condiciones de pago en que los miembros de la Junta deberán satisfacer las aportaciones económicas o derramas correspondientes. Cuando se fijen determinadas aportaciones económicas vinculadas a una finalidad concreta, el acuerdo que las establezca podrá prever la asunción por parte de los miembros que incumplan de los daños y perjuicios que su falta de pago cause a la Junta de Compensación.

2. En defecto de acuerdo expreso del consejo rector, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de la notificación al interesado del requerimiento de pago, y transcurrido dicho plazo sin hacer efectivo el abono, se incurrirá automáticamente en un recar-

go del tipo legal de interés de demora previsto en el artículo 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, vigente en la anualidad de la cantidad no satisfecha.

3. Transcurrido el plazo de un mes indicado en el número 2 anterior sin haberse efectuado el pago, el consejo rector estará facultado para proceder a su reclamación en procedimiento ejecutivo u ordinario ante la jurisdicción civil, o bien instando al Ayuntamiento la actuación expropiatoria pertinente o la aplicación o delegación de facultades para el cobro por la vía de apremio administrativo, a cuyo efecto se expedirá por el secretario, con el visto bueno del presidente y a los indicados fines, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva.

4. En el supuesto de instrumentarse la vía expropiatoria, el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, con los intereses y recargos procedentes, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

Art. 60. *De la contabilidad.*—1. La Junta de Compensación llevará la documentación de su gestión económica de modo que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellas las cuentas que deban de rendirse.

2. La liquidación de las cuentas de la Junta de Compensación correspondientes a cada ejercicio anual, habrá de presentarse por el consejo rector a aprobación de la asamblea general ordinaria, previa verificación por el auditor externo que, a dicho efecto, se haya designado por la asamblea general.

TÍTULO VIII

Régimen Jurídico de la Junta de Compensación

Art. 61. *Vigencia de los Estatutos.*—1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación e inscrita esta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter obligatorio para los miembros de aquellas y para la Administración, así como plena eficacia frente a terceros.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la asamblea general se acuerde requerirá los mismos trámites de aprobación e inscripción indicados en el número 1.

Art. 62. *Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.*—En el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, además de la inscripción de la Junta de Compensación, constarán las modificaciones que se produzcan en los Estatutos de esta y las designaciones de los miembros del consejo rector, a cuyo objeto y a solicitud de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Alcorcón dará traslado al citado Registro de tales modificaciones o cambios.

Art. 63. *Naturaleza jurídico-administrativa.*—1. Tendrán naturaleza jurídico-administrativa todas las cuestiones que se suscitaren en el seno de la Junta de Compensación con ocasión o como consecuencia de los actos regulados en la legislación urbanística aplicable en el sistema de compensación.

2. En su caso, será procedente bien la vía judicial civil, bien el arbitraje, en los términos previstos en la base cuarta de las Bases de Actuación.

3. Los miembros de la Junta no podrán ejercer acciones para retener o recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción para retener o recobrar la posesión cuando la Junta de Compensación ocupe bienes como consecuencia del desarrollo de la actuación urbanística.

Art. 64. *Ejecutividad de actos y acuerdos.*—Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos: ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Art. 65. *Recursos.*—1. Los acuerdos del consejo rector podrán ser impugnados postestativamente por los miembros de la Junta de Compensación dentro del plazo de un mes siguiente a la notificación de aquellos por medios telemáticos o publicación en el punto de acceso electrónico de la Junta de Compensación, mediante la presentación del recurso correspondiente ante la asamblea general, que deberá resolver en el plazo de tres meses siguientes a la impugnación.

En ningún caso, podrá simultanearse la interposición de este recurso con la del recurso de alzada ante el Ayuntamiento, que no podrá interponerse hasta que el primero haya sido resuelto expresa o presuntamente.

2. En el supuesto de no adoptarse acuerdo en el plazo indicado, incluso porque en dicho plazo no se hubiera reunido la asamblea general, se entenderá el recurso desestimado y quedará expedita la vía ante el Ayuntamiento de Alcorcón, al que habrá de presentarse recurso de alzada dentro del plazo de mes a contar desde el día siguiente al del vencimiento del plazo de tres meses antes señalado.

3. Contra los acuerdos del consejo rector, frente a los que no se hubiese interpuesto el recurso potestativo regulado en los apartados anteriores, y contra los acuerdos de la asamblea general podrá formularse recurso de alzada antes el Ayuntamiento de Alcorcón dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo al interesado.

4. No podrán ser recurridos los acuerdos de la asamblea general por los miembros de la Junta de Compensación que, por sí o por representación, hubieren votado a favor de la sesión en que fueron adoptados.

5. Con carácter general, el Ayuntamiento de Alcorcón concederá trámite de audiencia a la Junta de Compensación y a solicitud de esta o del recurrente, podrá recibir el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

6. La interposición del recurso ante el Ayuntamiento de Alcorcón no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos expresos o tácitos de la asamblea general, salvo que aquella lo acordase, pudiendo establecer, en tal caso, de oficio o a instancia de la Junta de Compensación, la garantía económica a prestar por el recurrente.

7. No serán impugnables los acuerdos del consejo rector que constituyan propuestas a la asamblea general, sean actos de mero trámite o inherentes al funcionamiento de la Junta de Compensación, o sean adoptados en ejecución de los acuerdos de la asamblea general. Tampoco serán impugnables aquellos acuerdos de la asamblea general de la Junta de Compensación que deban ser posteriormente aprobados o tramitados por el Ayuntamiento, tales como la aprobación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

8. El acuerdo que resuelva el recurso de alzada o la desestimación presunta de este será susceptible de recurso en vía contencioso-administrativa.

TÍTULO IX

Disolución y liquidación

Art. 66. *Disolución*.—1. La Junta de Compensación se disolverá una vez cumplido el objetivo y las finalidades enunciadas en el artículo 5.2 de los presentes Estatutos.

También podrá disolverse anticipadamente por prescripción legal o por mandato judicial.

2. La disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la asamblea general, el cual no podrá ser adoptado hasta que se haya formalizado por el Ayuntamiento de Alcorcón la recepción de todas las obras de urbanización ejecutadas y estén cumplidas las demás obligaciones de la Junta de Compensación.

3. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, a solicitud de aquella, el cual se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los periódicos de mayor difusión de esta.

4. Durante el plazo de treinta días hábiles, contados desde la última de las publicaciones aludidas, podrán formularse alegaciones ante el Ayuntamiento de Alcorcón, y transcurrido dicho plazo, se dictará resolución por el órgano competente del Ayuntamiento aprobando o denegando la disolución de la Junta de Compensación, con el mismo trámite de publicidad.

5. El Ayuntamiento de Alcorcón, en el supuesto de haber sido acordada la disolución, dará traslado a la resolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, a fin de proceder a la cancelación de la inscripción de la Junta de Compensación en el citado Registro.

Art. 67. *Liquidación*.—1. Acordada válidamente por la asamblea general la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del órgano urbanístico, el consejo rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la asamblea general.

2. Las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por un número impar de liquidadores que se designarán por la asamblea general y estarán sujetos a los acuerdos de esta última, que podrá removerlos en cualquier momento.

Art. 68. *De la conservación de las obras.*—Las obras de urbanización se conservarán a cargo de la Junta de Compensación hasta su entrega, por fases, parcial o total, a favor de la Administración actuante, de conformidad con lo previsto en la LSM. A partir de la recepción total o parcial por el Ayuntamiento, la conservación de las obras de urbanización recibidas y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de aquel.

Art. 69. *Destino del patrimonio.*—Terminadas las operaciones de liquidación, el patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la misma, en proporción a las cuotas de participación en aquella.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

Cuantos gastos y obligaciones se hayan satisfecho anticipadamente por la comisión gestora “Ámbito Ciudad Norte” y resulten justificados y procedentes según la normativa urbanística, serán de cuenta de los miembros que componen la Junta de Compensación y, previa su aprobación por la asamblea general, se imputará la parte proporcional de los importes anticipados, con sus correspondientes intereses al tipo legal al resto de los propietarios no miembros de la citada comisión gestora. En caso de impago de las referidas cantidades, se estará a lo dispuesto en la base vigésima de las Bases de Actuación.

Resultando desconocido el domicilio de los interesados que al final se relacionan, sirva el presente anuncio de notificación a los mismos, de conformidad con el artículo 59.4 de la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Interesados de domicilio desconocido:

- Don Juan José Rodríguez Sánchez.
- Don Delfina Zamora Crespo.
- Don José Revuelta Mantecón.
- Doña Julia Marqués Tejado.
- Don Ramón Martín Gómez.
- Herederos de doña Francisca García Blanco.
- Doña Eduvigis González Cudero.
- Doña Jacinta Piris González y don Juan José Rodríguez Sánchez.
- Doña Pilar Pontes Chicote.
- Doña Luisa Pontes Chicote y don Julián Muñoz Muñoz.
- Doña Luisa Chicote Vergara.
- “Ferrovia Agromán, Sociedad Anónima”.
- Don José Antonio Piris González.
- Doña Cecilia Cazorla Navarro.
- Don José González Sánchez y doña Ana María Martín García.
- Don Gregorio Serrano Serrano y doña María Luisa López Melchor.
- Don Teodoro Muñoz Muñoz y doña María Pilar López Melchor.
- Doña Carmen Pozo Ramos y don José Luis Crespo Zazo.
- Doña María Belén Boyo Parral y don Juan Antonio Martínez Hernández.
- Don Alfonso Boyo Parral.
- Doña Alicia Briceño Parral.
- Don Antonio Molina Agudo y doña Ascensión Sánchez Jimeno.
- Doña María Victoria Crespo del Pozo y don José Luis Rodríguez Domínguez.
- Don José Gago Rueda y doña Emilia Sotos Parra.
- Don Emilio Albánchez Herrera.
- Doña María Blasa Herrera Cordero y don Luis Albánchez Montiel.
- Doña María Dolores Jiménez Sánchez y don Jesús Galeano Marina.
- Don Manuel Moreno García y doña Aresia Ramírez Morán.
- Doña Primitiva Castro Arroyo y don Alejandro González Murillo.
- Don Manuel Martín García y doña Ascensión Morcuende Martín.
- Doña María Castro Arroyo y don Blas Rodríguez Chica.
- Don Jesualdo Moreno Ramírez y doña Josefa Carrillo Soler.
- Doña Felicidad Gutiérrez Andújar y don Julián García Palacios.
- Don Alejandro Corral Marrupe y doña Juana Galán Blanco.
- Doña María Rosario Llorente Arévalo y don Isidro Sancho Arévalo.
- Doña María Mercedes Andrade Colo y don Pablo Ampuero Saugar.
- Doña María Anunciación Berrocosa Vidán.

- Doña Ángela Ibáñez Benito y don Antonio Álamo Jiménez.
- Don Francisco Buendía Ávila y doña Cristina Sanz Iglesias.
- Don Francisco Buendía Sanz.
- Don David Buendía Sanza.
- Don José Santiago Martín Sánchez y doña Carmen Romero Nieto.
- Doña María Rubio Prieto y don Félix Arroyo Sauce.
- Doña Rosa María Arroyo Rubio.
- Don Ricardo Arroyo Rubio.
- Don Albano Gómez Albala y doña María Josefa Donaire Ruiz.
- Don Mariano José Gregorio Martín.
- Don Jesús Sánchez Alcázar y doña María Carmen López Núñez.
- Doña Gema Gómez Donaire.
- Don Antonio Barragán Reyes y doña Prudencia Márquez Perera.
- Doña Dolores Castro Arroyo.
- Don Ángel Garro Retamal y doña Remedios Pérez Martínez.
- Don Francisco Calderón Arnedo y doña María Soledad Sánchez Pérez.
- Doña María Belén Andueza López.
- Doña Blanca Cordero Vadillo.
- Doña María de los Ángeles Cordero Vadillo.
- Doña María Oliva Pulido Mellado.
- Don José Pascual Jiménez y doña Julita Blanco Sánchez.
- Don Julián Jiménez García y doña María Isabel Martín Fernández.
- Doña Rosario Dominga Fernández Castro y don Agustín Jiménez Sierra.
- Doña María Pilar Fernández Castro.
- Don Antonio Pascual Pascual y doña Rosario del Amo Sanz.
- Don José Luis Vilches Guzmán.
- Doña Josefa de Cos Méndez.
- Don Rafael Alberto Merino de Cos.
- Doña María Paz Merino de Cos.
- Doña María José Merino de Cos.

Asimismo, resultan las siguientes parcelas catastrales del ámbito “Ciudad Norte”, de Alcorcón con titular desconocido:

- Polígono número 1, parcela número 148.
- Polígono número 1, parcela número 301.
- Polígono número 1, parcela número 198.
- Polígono número 1, parcela número 96.
- Polígono número 1, parcela número 161.
- Polígono número 17, parcela número 20.
- Polígono número 1, parcela número 77.
- Polígono número 16, parcela número 88.
- Polígono número 1, parcela número 44.
- Polígono número 17, parcela número 32.
- Polígono número 1, parcela número 168.
- Polígono número 1, parcela número 10.024.
- Polígono número 1, parcela número 10.023.
- Polígono número 1, parcela número 10.029.
- Polígono número 1, parcela número 10.028.
- Polígono número 1, parcela número 10.019.
- Polígono número 1, parcela número 181.

Alcorcón, a 5 de enero de 2011.—La concejala-delegada del Área de Desarrollo Territorial, Natalia de Andrés del Pozo.

(02/1.237/11)