

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

43**POZUELO DE ALARCÓN****ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO**

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 161.1 y 3 y 162.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, se pone en general conocimiento que, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión celebrada el 30 de mayo de 2012, se han aprobado inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación “San Roque/Calvario/San Lucas”, correspondientes al ámbito APR 3.4-08 del Plan General de Ordenación Urbana, promovido por doña María Carmen Días Llorente y otros, que se transcriben.

Igualmente, se ha acordado someter el expediente al preceptivo trámite de información pública durante quince días, con el fin de que pueda ser examinado y presentadas las alegaciones procedentes, en su caso.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos, comunicando que queda a disposición del público dicho expediente, que podrá ser consultado en los Servicios Jurídicos de Urbanismo, de nueve a catorce horas, a partir del día siguiente al de publicación del presente anuncio.

**PROPUESTA DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APR 3.4-08
“SAN ROQUE / CALVARIO / SAN LUCAS”**

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Constitución, denominación, ámbito territorial y régimen legal*

1. Bajo la denominación de “Junta de Compensación del A.P.R. 3.4-8, San Roque-Calvario-San Lucas”, se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, para la ejecución del Plan Parcial de Ordenación del A.P.R. 3.4-8, según la denominación del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, cuya revisión fue aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de marzo de 2002, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 157, el día 4 de julio de 2002, y cuyo planeamiento de desarrollo también se incorpora a la Iniciativa de la que esta Propuesta de Estatutos forma parte.

2. El ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación está definido por los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución del A.P.R. 3.4-8.

3. La Junta de Compensación así constituida se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación que los complementan, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística estatal y de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Artículo 2. *Domicilio*

1. La Junta de Compensación establece su domicilio en Pozuelo de Alarcón, calle Luis Béjar, 4-1º-28223.

2. La Junta de Compensación, por acuerdo del Consejo Rector, podrá trasladar su domicilio dentro de la Comunidad de Madrid, debiendo notificarlo al Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3. *Objeto y fines*

1. La Junta tendrá por objeto llevar a cabo, por el sistema de compensación, la ejecución del planeamiento del ámbito territorial de su actuación en su doble vertiente, jurídica y material.

En cuanto a la ejecución jurídica supone la reparcelación por compensación de los terrenos incluidos en su ámbito, mediante la distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios incorporados a la iniciativa y adheridos a la Junta, y la cesión a la Administración Local correspondiente de los terrenos destinados a dotaciones públicas y aquellos en los que se localiza su aprovechamiento lucrativo, asumiendo el proyecto de equidistribución aprobado e incluido en la iniciativa para la aplicación del sistema, al haberse optado por el procedimiento abreviado regulado en el artículo 114 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la ejecución material supone la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución, de conformidad con el correspondiente Proyecto de Urbanización incluido en la

iniciativa para la aplicación del sistema aprobada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 106.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, que se sometió al órgano competente de la Administración Local para su aprobación definitiva, acometiéndose por la Junta, y a su costa, las obras previstas en el mismo, que incluyen todos los conceptos enumerados en el artículo 97.2 de la Ley citada.

2. En razón de ello, son fines de la Junta todos los precisos para el cumplimiento de su objeto, y a título meramente enunciativo y sin que supongan limitación ni restricción de los mismos, los siguientes:

1. Redactar los documentos de planeamiento que fueren precisos y no hubieran sido redactados antes, así como los Proyectos de Urbanización complementarios, y la realización de las operaciones jurídicas complementarias que fueran necesarias, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente y en los presentes Estatutos y las Bases de Actuación, e impulsar su tramitación.
2. Ejecutar a su cargo las obras de urbanización, constituyendo las garantías previas que para su realización exija la Administración actuante, y cuya realización material se podrá convenir en los términos que las Bases de Actuación establecen.
3. Solicitar de la Administración actuante la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de los terrenos de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución que no se adhieran a la Junta o incumplan sus obligaciones en los términos indicados en el artículo 10 de estos Estatutos y en las Bases de Actuación.
4. Adquirir, poseer, gravar y enajenar los bienes de que sea titular, ostentar la titularidad fiduciaria de disposición sobre los bienes aportados por sus miembros en los términos que resultan asimismo del artículo 10 de estos Estatutos, concertar contratos y créditos de todas clases, formalizar las cesiones pertinentes en favor de la Administración tanto de los terrenos que en función del planeamiento aprobado son de cesión obligatoria como aquellos en los que se concreta el porcentaje de aprovechamiento lucrativo que por Ley le corresponde y en consecuencia adjudicar las parcelas resultantes del proyecto de compensación entre los propietarios que sean miembros de la Junta.
5. La realización de operaciones de crédito para la financiación de la urbanización de la Unidad de Ejecución y la emisión de títulos a los mismos efectos, pudiendo garantizar las mismas con los terrenos incluidos en ella.
6. La gestión, representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier autoridad u organismo del Estado, la Comunidad Autónoma de Madrid, el Municipio de Pozuelo de Alarcón, o los organismos autónomos de cualquier clase, así como Tribunales 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.
A estos efectos también podrá solicitar y gestionar la concesión de beneficios fiscales, subvenciones de cualquier clase y cualquier otra actuación de la administración que redunde en beneficio de la propia Junta.
7. Y, en general, el desarrollo de cuantas actividades o el ejercicio de cuantos derechos le correspondan según los presentes Estatutos y demás disposiciones aplicables.

Artículo 4. Delimitación

El ámbito de la Unidad de Ejecución, según el Plan General de Orientación y el Estudio de Detalle, que también se incorpora a la Iniciativa de la que esta Propuesta de Estatutos forma parte, es de 3.055'99 m², y está delimitado de la forma siguiente:

Descripción: Urbana, parcela de terreno que adopta la forma de un polígono irregular de siete lados, y linda: al Norte, con las calles Concepción, la Plaza del Rey y calle Calvario; al Sur, con la calle San Roque; al Este, con la confluencia de las calles Calvario y San Roque; y al Oeste, con la calle San Lucas.

Artículo 5. Órgano bajo cuyo control actúa

1. La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela o inspección del Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, que tendrá carácter de Administración actuante.

2. Corresponderán al Ayuntamiento, como órgano urbanístico de control, entre otras, las siguientes facultades:

A) La tramitación y aprobación de:

1. Los documentos de planeamiento, en su caso.
2. La Iniciativa para la aplicación y definición del Sistema de Compensación, en la que, conforme dispone el artículo 106.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, se incluyen los siguientes documentos:
 - a) El Estudio de Detalle, según las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación de Pozuelo de Alarcón, con la delimitación de la unidad de ejecución que se va a gestionar.

- b) Las Propuestas de los Estatutos y Bases de Actuación por los que ha de regirse la Junta de Compensación, designando al aprobarlos definitivamente su representante en la misma, y aprobar la constitución de ésta.
- c) El Proyecto de Urbanización, y complementos del mismo.
- d) El Proyecto de Reparcelación, al haberse optado por la tramitación abreviada.
- 3. Los documentos complementarios del Proyecto de Reparcelación aprobado, expidiendo Certificación u otorgando escritura pública, para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 4. El Proyecto de Expropiación, ejercitando la facultad expropiatoria, en Beneficio de la Junta, respecto de los propietarios no adheridos a la misma, y en los casos previstos en estos Estatutos.
- B) El ejercicio de las facultades previstas legalmente en relación con el incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas legales que les correspondan, para lo cual podrá expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.
- C) Utilizar la vía de apremio para exigir el cumplimiento de las obligaciones de pago de los propietarios de la Junta o delegar en esta su recaudación.
- D) Requerir a la Junta para la entrega de certificaciones, memorias, planos, etc.
- E) Resolver los recursos de alzada que se presenten contra los acuerdos de los Órganos de la Junta de Compensación.
- F) Proteger la legalidad urbanística en el ámbito, ejercer las facultades de inspección y control, y vigilar la ejecución de las obras e instalaciones, a fin de comprobar su adecuación al proyecto aprobado, pudiendo adoptar, en su caso, las medidas previstas en el artículo 175.3 del Reglamento de Gestión Urbanística o en otras normas del ordenamiento jurídico.
- G) Recepcionar las obras de urbanización una vez finalizadas, y aceptar la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, extendiendo al efecto el Acta administrativa correspondiente.
- H) Aprobar, en los supuestos legal o Estatutariamente previstos, la disolución de la Junta de compensación.
- I) Cuantas otras resulten de la legislación urbanística estatal, autonómica y local.

Artículo 6. *Duración*

La Junta de Compensación tendrá la duración necesaria hasta conseguir la total realización del objeto para el que se constituye desde la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, salvo que se produzca su disolución anticipada conforme a lo dispuesto en los presentes Estatutos.

Capítulo II

Prerrogativas administrativas y de representación de la Junta de Compensación

Artículo 7. *En relación con la ordenación de los terrenos*

Le corresponde redactar los documentos de planeamiento de desarrollo que fueren precisos - en su caso-, y cualquier modificación del Proyecto de Urbanización.

Artículo 8. *En relación con la ejecución de la urbanización. Incorporación de empresas urbanizadoras*

La Junta de Compensación ejecutará las obras de urbanización de los terrenos que estén previstas en el Proyecto de Urbanización debidamente aprobado, así como los sistemas generales adscritos al sector si los hubiere, prestando al efecto las garantías que le exija la Administración.

No obstante, podrá concertar la ejecución de estas obras por terceros o admitir la incorporación de empresas urbanizadoras con este objeto, en cuyo caso, en el acuerdo que se adopte se fijará la valoración de la aportación de la obra, las adjudicaciones de aprovechamiento que en su pago se efectúen y el procedimiento para su selección.

Hasta la aprobación del Proyecto de Compensación por la Junta o del documento complementario que recoja las nuevas adhesiones a la misma de haberse presentado Proyecto de Reparcelación con la iniciativa ya aprobada, y por acuerdo de los propietarios que representen al menos el 60% de la propiedad del suelo que la integra, se podrá incorporar la empresa urbanizadora a la Junta recibiendo a cambio de la ejecución de la urbanización suelo edificable, sin perjuicio de los propietarios que prefieran abonar directamente su participación en las cargas y gastos de urbanización, los cuales podrán hacerlo.

La selección de la empresa urbanizadora se realizará por adjudicación directa, subasta o concurso-subasta, según acuerde la Asamblea.

Una vez aprobada la incorporación de la empresa urbanizadora, ésta participará con un representante en la Asamblea como un miembro más de aquélla, con los derechos correspondientes a la cuota de participación que se le haya reconocido, la cual no podrá mermar la cuota de aquellos miembros de la Junta que hubieran decidido hacerse cargo directamente de su participación en las cargas y gastos de urbanización.

La cuota de la empresa se fijará en función del presupuesto que se haya presentado, según lo dispuesto en las Bases de Actuación, y una vez aprobada por la Asamblea en el acuerdo de incorporación será inamovable con independencia de que el coste efectivo de los compromisos de la empresa fuera mayor o menor de lo presupuestado.

La ejecución de la urbanización deberá ajustarse a la Memoria de Calidades que figure en el Proyecto de Urbanización, quedando sus derechos vinculados al estricto cumplimiento de sus obligaciones.

A tal efecto estará sometido al control de la Junta y de la Administración actuante.

Artículo 9. *En relación con el Proyecto de Compensación*

Corresponde a la Junta de Compensación:

- a) Asumir o redactar, en su caso, el Proyecto de Compensación, de conformidad con los criterios de valoración determinados en las Bases de Actuación.
- b) Adjudicar a los miembros de la Junta de Compensación las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación, que de no haber sido ya aprobado por su presentación simultánea con la iniciativa para la aplicación del Sistema de Actuación, deberá ser aprobado por la Asamblea con el quorum reglamentario y por mayoría de sus miembros, -que a su vez represente dos tercios de las cuotas de participación-, así como a la Administración actuante las que se le adjudiquen, siendo posteriormente inscritas -dichas parcelas resultantes- en el Registro de la Propiedad a nombre de los respectivos adjudicatarios.

Artículo 10. *En relación con los bienes afectados por la ordenación*

1. Respecto de los bienes de los miembros de la Junta:
 - a) La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad, y ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística, con los efectos establecidos en el citado artículo y en los artículos 105 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 169.1 del Reglamento de Gestión Urbanística
 - b) Podrá solicitar del Ayuntamiento, en su propio provecho, el beneficio de la expropiación respecto de las fincas cuyos propietarios no se adhieran a la Junta en el plazo de un mes a partir de la notificación individualizada del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, conforme al artículo 108.3 apartado b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid
 - c) Podrá igualmente solicitar el beneficio de la expropiación de las fincas de los propietarios que incumplan las obligaciones reglamentariamente contraídas de conformidad con el artículo 108.3 apartado c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo que la Junta acuerde exigir el pago de los débitos por vía de apremio.
 - d) Ostentar la titularidad fiduciaria, con pleno poder dispositivo, sobre las fincas pertenecientes a los propietarios que sean miembros de la Junta y estén comprendidos dentro de los límites de ésta, con el acuerdo de sus respectivos titulares o, en su defecto, mediante acuerdo de la Asamblea de la Junta de Compensación, pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización desde la fecha en se formalice la escritura pública de constitución de la Junta.
2. Respecto de los bienes de la Junta de Compensación.

El patrimonio de la Junta de Compensación se compondrá de los siguientes bienes:

 - a) Los que adquiera en virtud de expropiación forzosa como beneficiaria, a virtud de lo dispuesto en las letras b) y c) del apartado 1 de este artículo.
 - b) Los que por cualquier otro título ingresen en su patrimonio a cuyo objeto podrá adquirir, poseer, gravar y enajenar los bienes de que sea titular, y concertar contratos y créditos de todas clases.
 - c) Las parcelas que pudieran reservársele en el Proyecto de Compensación.

Artículo 11. *Sobre las facultades de representación*

Le corresponde la representación, defensa y gestión de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante las autoridades y organismos del Estado, de la Comunidad Autónoma de Madrid o del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, así como ante los organismos autónomos o empresas y sociedades de cualquier naturaleza, orden o jurisdicción, Comunidades Autónomas o Ayuntamientos, con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines, sin perjuicio de lo dispuesto en estos Estatutos, las Leyes y demás disposiciones aplicables.

Artículo 12. *Sobre la ejecución material de las prerrogativas de la Junta*

Los actos de la Junta de Compensación resultantes del ejercicio de sus prerrogativas administrativas serán objeto de ejecución material por los órganos de la propia Junta o, a petición de ésta, por el Ayuntamiento, mediante acuerdo adoptado por la Asamblea en los supuestos en que esté previsto legalmente, previa comunicación por escrito remitido de modo fehaciente al particular interesado en el acuerdo que autorice la actuación administrativa.

Capítulo III

*Composición de la Junta***Artículo 13.** *Miembros de la Junta*

1. La Junta de Compensación quedará compuesta por las siguientes personas o entidades:
 - a) Las personas físicas o jurídicas que por ser titulares de terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución a que se refiere el artículo 1.2 de estos Estatutos se constituyen en promotores de la Junta de Compensación, como firmantes de la iniciativa para la aplicación del Sistema de Actuación.
 - b) Las personas físicas o jurídicas que sean titulares de fincas o derechos reales constituidos sobre ellas, comprendidas también dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución y que expresen su voluntad de integrarse a la misma en el plazo de veinte días de audiencia e información pública contados a partir de la notificación de la aprobación inicial de la iniciativa para la aplicación del Sistema de Actuación que incluye el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta, conforme al artículo 107.2 de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 162.1 del Reglamento de Gestión Urbanística. De igual manera los propietarios que reuniendo las mismas condiciones se adhieran en el plazo de un mes a partir de la notificación individualizada del acuerdo de aprobación definitiva de estos Estatutos y Bases de Actuación, conforme al artículo 108.3 apartado b) de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - c) Las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en la Unidad de Ejecución, sean de carácter demanial o patrimonial.
 - d) En su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 165 del Reglamento de Gestión Urbanística; si su incorporación se produce con posterioridad a la Constitución de la Junta, deberá ajustarse a lo previsto en los presentes Estatutos y a lo válidamente acordado por la Asamblea General al efecto.
2. Los propietarios o titulares de las fincas o derechos reales referidos en el apartado b) del punto 1, anterior, solicitarán su incorporación a la Junta mediante escrito dirigido al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, a través de cualquiera de las formas establecidas en el artículo 38.4 de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el que habrán de hacer constar los siguientes extremos:
 - a) Nombre y apellidos o denominación social y domicilio.
 - b) Su voluntad de incorporarse a la Junta, con adhesión expresa a sus Estatutos y a sus Bases de Actuación, y demás documentos que se presenten junto con la iniciativa para la aplicación del Sistema de Actuación, y a las obligaciones dimanantes de la Ley y de los acuerdos de sus órganos de gobierno.
 - c) La superficie y linderos de las fincas de su propiedad incluidas en el Polígono o adscritas a él.
 - d) En su caso, la naturaleza, duración y alcance de los derechos reales constituidos sobre ellas.
 - e) Los títulos justificativos de la adquisición de los respectivos derechos, documentación acreditativa de los mismos y los datos referentes a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - f) Plano o croquis de la finca o fincas de que sean titulares, con referencia expresa al plano general del sector, en su caso.

Dicha incorporación no surtirá plenos efectos hasta que no se ingresen, en el plazo de un mes desde que fueren requeridos para ello, las cantidades correspondientes a los gastos realizados, en igualdad de condiciones que los miembros ya adheridos a la Junta. A tal efecto, y una vez tenga conocimiento la Junta de su solicitud de incorporación, le remitirá al domicilio designado detalle de la cuota a abonar para ponerse al corriente en los gastos de la Junta, mediante cualquier medio que permita tener constancia de su recepción por el solicitante, contándose el indicado plazo desde el día siguiente a la comunicación al mismo.

3. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, las notificaciones se efectuarán en la forma que establece el artículo 59.4. de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Transcurrido el plazo de incorporación a la Junta, se entenderá que quienes no se incorporan a la misma renuncian a este derecho quedando excluidos de la misma a todos los efectos, y sus fincas y derechos sujetos a expropiación, conforme a lo establecido en el artículo 108.3 apartado b) de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 168.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo que por acuerdo de los miembros se admitiera su adhesión, fijándose en dicho acuerdo los términos de la misma, que en todo caso supondrá la aceptación por el solicitante de todos los acuerdos adoptados por la Junta y de la totalidad de la inicia-

tiva aprobada con los documentos que la integran, todo ello, previo abono de las cantidades correspondientes a los gastos realizados, en igualdad de condiciones que los ya adheridos.

Artículo 14. *Situaciones de cotitularidad y titularidades especiales*

1. En el caso de que una finca pertenezca en régimen de comunidad o condominio a distintas personas, éstas designarán al que hubiera de representarlas ante la Junta en el plazo de un mes desde su incorporación. En defecto de acuerdo corresponderá la representación a quien ostente mayor participación y, en caso de igualdad, a quien designe el Consejo Rector con la aprobación de la Administración actuante.

Si no se hubieran adherido la totalidad de los copropietarios de la finca incluida en la Unidad de Ejecución, se prorrateará idealmente la superficie de la misma entre ambas cuotas totales -superficie adherida y no adherida-, y sin perjuicio de que en cuanto a los condóminos no adheridos se actúe conforme a lo previsto en el apartado 1.b del artículo 10, la participación de los comuneros adheridos en los beneficios y cargas se hará de acuerdo con la superficie que según lo dispuesto aparezca como adherida.

2. En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenecieran a distintas personas, corresponderá la representación al nudo propietario, sin perjuicio de que el usufructuario haga suyos los beneficios que pudiera obtener como consecuencia de la gestión de la Junta durante la vigencia del usufructo, siendo bastante para su incorporación el consentimiento de cualquiera de ellos.

Serán de cuenta del nudo propietario las cuotas que pudieran corresponder por razón de los terrenos situados en el ámbito del polígono, sobre los que el usufructo recayere. De incumplirse esta obligación por el nudo propietario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el usufructuario.

De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados o si el nudo propietario incumpliera las demás obligaciones que le incumben, la Junta podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones o solicitar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

3. Los menores o incapacitados actuarán mediante sus representantes legales.

4. En el caso de que una finca tenga naturaleza ganancial o presuntivamente ganancial se requerirá el consentimiento de ambos cónyuges para su adhesión a la Junta, debiendo designar un representante ante la misma.

5. En el supuesto de concurrir cualquier derecho real limitativo de dominio sobre una finca, o de estar la misma arrendada, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a su propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o el arrendatario mantenga su derecho sobre las fincas resultantes adjudicadas al dueño, si fuere compatible con la ordenación resultante, o en otro caso perciba el rendimiento económico y la indemnización correspondiente si no fuera posible mantenerlos.

Capítulo IV

Constitución de la Junta

Artículo 15. *Convocatoria para la Constitución de la Junta*

Una vez aprobada definitivamente la Iniciativa para la aplicación del Sistema por la Administración actuante, y con independencia del plazo señalado para solicitar la adhesión a la Junta, los interesados firmantes y adheridos a la misma constituirán la Junta de Compensación mediante escritura pública designando en la misma sus órganos de gobierno.

Artículo 16. *Plazo para su constitución*

La convocatoria para la constitución de la Junta de Compensación se hará una vez que estén definitivamente aprobados los Estatutos y Bases de Actuación. El otorgamiento de la escritura de constitución se formalizará a propuesta de la Comisión Gestora que lo anunciará con una antelación mínima de diez días, notificándose a todos los interesados, a fin de que puedan comparecer a su otorgamiento.

Artículo 17. *Constitución de la Junta de Compensación*

Todos los propietarios del Polígono que hayan consentido en incorporarse a la Junta otorgarán la escritura de constitución con los requisitos y en la forma establecida por el artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La escritura contendrá la relación de los propietarios y, en su caso, de las empresas urbanizadoras, la relación de las fincas aportadas, la identificación de las personas que se designan como miembros del Consejo Rector, y el Acuerdo de Constitución, así como cualesquiera otros documentos que fueran necesarios. Tendrá en este sentido el carácter de Asamblea Fundacional.

Desde el momento en que se haya constituido la Junta, todos los terrenos correspondientes de la Unidad quedarán afectados directamente al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, haciéndose constar por nota marginal tal vinculación en el Registro de la Propiedad.

Transcurrido el plazo señalado en el artículo 108.3 apartado b) de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los terrenos propiedad de quienes no se hubieran incorporado a la Junta serán expropiados, atribuyéndose a ésta el carácter de beneficiaria de la expropiación.

Capítulo V

*Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación***Artículo 18**

Son órganos de la Junta los siguientes:

- La Asamblea General, el Consejo Rector, el Presidente y el Secretario.
- La Junta podrá nombrar además un Gerente, por acuerdo de la Asamblea con el quorum ordinario.

SECCIÓN 1ª

La Asamblea General

Artículo 19. *La Asamblea General*

La Asamblea General, constituida con arreglo a estos Estatutos, es el órgano supremo de la Junta.

Estará presidida por el Presidente que lo será también del Consejo Rector, o, en su defecto, por el Vicepresidente, actuando como Secretario el del Consejo Rector, y estará constituida por las personas físicas incorporadas a la Junta y por el representante que para el caso designen cada una de las personas jurídicas que sean también miembros de la misma.

En caso de incomparecencia en la Asamblea tanto del Presidente, como del Vicepresidente, presidirá la sesión el miembro del Consejo Rector que designe la mayoría del mismo.

A las Asambleas asistirá con voz pero sin voto un representante de la Administración actuante.

Podrá solicitarse que consten en acta las intervenciones de los asistentes, ya sea por cualquiera de ellos, por los representantes de entidades e instituciones, o por cualquier interesado asistente.

Artículo 20. *Facultades de la Asamblea*

A título enunciativo, y no limitativo, las facultades de la Asamblea son las siguientes:

- a) Designar y remover al Presidente, Vicepresidente y los Vocales del Consejo Rector.
- b) Aprobar aquellos documentos complementarios de planeamiento que fueran precisos, en su caso, para la ejecución de la Unidad.
- c) Acordar la presentación de la modificación del Proyecto de Urbanización de la totalidad de la Unidad de Ejecución, o de sus fases, a los órganos municipales competentes para su ulterior tramitación, de ser necesaria para la correcta ejecución del mismo.
- d) Proponer al Órgano urbanístico actuante la aprobación de los documentos u operaciones jurídicas complementarias del Proyecto de Reparcelación aprobado con la Iniciativa presentada que fueran precisos para la adjudicación definitiva de las parcelas resultantes. La adopción de tales acuerdos se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- e) Proponer a los Órganos urbanísticos la modificación de los Estatutos o de las Bases de Actuación, para lo cual se requerirá un quórum del sesenta por ciento de los votos representados en la Asamblea.
- f) Delegar en el Consejo Rector el ejercicio de todas las facultades reconocidas a favor de la Junta, siempre que no sean indelegables conforme a este artículo.
- g) Proponer la disolución o transformación de la Junta cuando fuere preciso o conveniente.
- h) Aprobar los presupuestos de la Junta.
- i) Decidir sobre la incorporación de empresas urbanizadoras, o nuevas incorporaciones de miembros fuera del plazo legal, en su caso.
- j) Y en general, cuantas facultades tenga conferidas por los Estatutos.

Se entiende que las facultades comprendidas en este artículo, salvo lo que resulte de la enunciada en último lugar, por ser actos propios de la Asamblea, son indelegables.

Artículo 21. *Convocatoria de la Asamblea*

La Asamblea General se convocará mediante carta firmada por el Secretario y/o el Presidente del Consejo Rector, remitida por correo certificado, u otro medio que permita tener constancia de su recepción, al domicilio que cada asociado tenga registrado en la Secretaría, con quince días naturales de antelación sobre la fecha de su celebración.

En casos de urgencia o necesidad, que se acreditará debidamente -en su caso-, la convocatoria podrá ser realizada por telegrama o telefax enviado al mismo domicilio indicado en el párrafo anterior, con cinco días naturales de antelación sobre la fecha de su celebración.

En la convocatoria deberá figurar el orden del día, al que habrá de ajustarse la reunión, salvo los casos de urgencia y siempre que haya mayoría de cuotas de asistencia, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la reunión en primera convocatoria, y caso de no haber quórum, en segunda; pudiendo celebrarse ésta última con un intervalo de treinta minutos sobre la primera, y con el mismo orden del día, siempre que estuviera prevista la celebración sucesiva de una y otra en la misma convocatoria.

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la Asamblea se entenderá convocada -y quedará válidamente constituida- para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que estén presentes la totalidad de los asociados y acepten por unanimidad la celebración de la misma.

Artículo 22. *Funcionamiento de la Asamblea*

1. La Asamblea General se reunirá con carácter ordinario o extraordinario.

Con carácter ordinario se reunirá dos veces al año para tratar y resolver sobre los asuntos siguientes:

- a) Memoria y Balance Económico del último ejercicio.
- b) Gestión del Consejo Rector.
- c) Presupuesto ordinario y extraordinario -en su caso-.
- d) Cuotas de los asociados o su devolución.
- e) Designación de las personas que hayan de formar parte del Consejo Rector, en caso de vacante, y de los Censores de cuentas -que podrán ser miembros de la Junta- para el examen de cada ejercicio en su caso.
- f) Cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo Rector.

2. En la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros de la Junta los documentos elaborados por el Consejo Rector relativos a los asuntos a tratar, como por ejemplo: la Memoria y el Balance del ejercicio anterior, con el informe de los Censores y el presupuesto para el ejercicio siguiente, elaborados por el Consejo Rector, si una y otro figurasen en el orden del día.

3. Con carácter extraordinario, se reunirá, por iniciativa del Consejo Rector o de su Presidente, a requerimiento de los asociados que representen al menos el veinticinco por ciento de los votos de la Junta, o a instancia del representante de la Administración.

La petición de reunión extraordinaria por los asociados se hará mediante carta certificada, u otro medio que permita tener constancia de su recepción, dirigida al Presidente del Consejo Rector detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar, quien deberá convocarla dentro de los quince días siguientes a la recepción de la solicitud.

Las Asambleas Extraordinarias decidirán únicamente sobre las materias que hayan sido específicamente propuestas.

Artículo 23. *Constitución de la Asamblea*

La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que representen al menos el 50 por 100 de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

En segunda convocatoria, se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sea el número de miembros asistentes.

Artículo 24. *Adopción de acuerdos por la Asamblea*

Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos en los términos en que se adopten, y se tomarán por mayoría simple de votos presentes o representados, excepto en aquellos casos que por la Ley o por estos Estatutos se requiera un quórum o una mayoría especial.

En los casos de empate, el voto del Presidente, o del Vicepresidente que presida la reunión, será de calidad.

Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y los no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General.

La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que por causar daños de reparación imposible o difícil así se acordara por el órgano competente, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

La representación de las entidades jurídicas dotadas de personalidad jurídica que sean miembros de la Junta, se entenderá conferida a favor de quien actúe en su nombre de modo suficiente.

Artículo 25. *Asistencia a la Asamblea*

Los miembros de la Junta de Compensación pueden asistir a la Asamblea por sí mismos o mediante representación, en este caso, podrá ser otorgada la misma ya sea mediante carta certificada dirigida al Presidente de la Junta o mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma, dejándose constancia de su recepción por el Presidente.

Sólo será válida la representación para la reunión a la que se refiera.

Artículo 26. *De las sesiones de la Asamblea*

El Presidente de la Asamblea dirigirá los debates y someterá a votación los asuntos contenidos en el orden del día.

Concluido el examen del orden del día, declarará terminada la sesión, procediendo a levantar la misma.

De las reuniones de la Asamblea, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones.

Las actas levantadas se llevarán al libro correspondiente, que podrá ser de hojas móviles diligenciadas notarialmente, debiendo ser aprobadas en la propia sesión de la Asamblea o, en su defecto, por la primera Asamblea que se celebre o dentro del plazo de quince días, por el Presidente

y dos interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría, designados en la misma Asamblea cuyos acuerdos sean aprobados.

No obstante lo anterior, podrán celebrarse las sesiones de la Asamblea con la presencia de un Notario que levantará acta de la misma.

Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contengan, sin perjuicio de los casos en que deban someterse a la aprobación de la Administración para surtir efectos, pudiendo solicitarse y expedirse certificaciones del Libro de Actas cuando lo pidiera cualquier interesado. Las certificaciones serán firmadas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

En el plazo máximo de diez días, a partir de la fecha de la aprobación del acta, se notificarán a todos los interesados los acuerdos de la Asamblea en los términos establecidos en los artículos 58 y 59 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común, a menos que estando presentes los asistentes se den por enterados de ellos, cuyo trámite se entiende cumplido por el hecho de la firma del acta. También se comunicarán a la Administración, que podrá requerir la expedición de certificaciones del contenido del Libro de Actas.

SECCIÓN 2ª

El Consejo Rector

Artículo 27. *Composición y carácter*

El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el órgano de gobierno de la Junta.

Estará compuesto por un número de miembros no inferior a seis, ni superior a ocho, todos menos uno designados por la Asamblea, figurando entre los mismos un Presidente, un Vicepresidente, un Tesorero y un Secretario.

No podrán formar parte del Consejo Rector personas jurídicas.

Formará parte del Consejo Rector un representante del Ayuntamiento, designado por éste, que tendrá voz pero no voto.

Artículo 28. *Elección de los Consejeros*

Los miembros del Consejo Rector, salvo el Representante del Ayuntamiento, serán designados por la Asamblea General, no siendo necesaria la calidad de miembro para ser elegido.

A tal efecto, el porcentaje de votos que resulte de dividir la cifra 100 por el número de miembros del Consejo Rector, excluido el representante municipal, dará derecho a designar un miembro del Consejo, pudiendo los asociados reunirse entre ellos a este fin. Si de la reunión de estos asociados resultasen fracciones inferiores al citado porcentaje, los grupos así formados podrán ponerse de acuerdo entre sí para, por exceso o defecto, elegir entre todos un representante. De no mediar este acuerdo, la vacante será cubierta por la persona designada por la fracción o residuo numérico más importante.

Artículo 29. *Duración del cargo de Consejero*

La duración del cargo de Consejero será de cuatro años, salvo que antes fueren removidos por la Asamblea de la Junta, renuncien voluntariamente al cargo, fallecieren o quedaren incapacitados por cualquier causa legal. No obstante, los Consejeros que hayan finalizado el plazo de su mandato, podrán ser reelegidos por la Asamblea.

En el caso de cesar un Consejero, su puesto será cubierto por designación interina del Consejo Rector, hasta que se reúna la Asamblea General, pero pertenecerá al mismo grupo que el que hubiera cesado. Este nombramiento deberá ser ratificado por la Asamblea General.

En ausencia del Presidente será sustituido por el Vicepresidente o por el miembro del Consejo de más edad.

Artículo 30. *De las reuniones del Consejo Rector*

Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuando el Presidente o, en su caso, el Vicepresidente lo estime oportuno, o cuando así lo soliciten a éstos un número no inferior a tres Consejeros.

La convocatoria la hará el Secretario, por sí mismo o por orden del Presidente, por telefax, figurando en la misma, día, hora y lugar de celebración del Consejo, y los puntos a tratar.

El Consejo se considerará válidamente constituido cuando estén presentes la mayoría de sus miembros, personalmente o representados por otro Consejero-, siempre que esta representación se haya conferido por escrito y para la reunión concreta a que se refiera.

El plazo de convocatoria de un Consejo será como mínimo de dos días hábiles de antelación.

Se entenderá válidamente convocado y constituido el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estando presentes la totalidad de los Consejeros acepten por unanimidad la celebración del mismo.

Artículo 31. *De los acuerdos del Consejo*

Las decisiones se tomarán por mayoría simple de votos, correspondiendo a cada Consejero un voto. En casos de empate, el voto del Presidente será de calidad.

Los acuerdos del Consejo serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos procedentes.

Artículo 32. *De la actas del Consejo*

De los acuerdos de las reuniones del Consejo se levantarán las actas correspondientes, que se recogerán en el Libro de Actas, que podrá ser de hojas móviles diligenciadas notarialmente, por el Secretario, con el visto bueno del Presidente. En dichas actas se harán constar los acuerdos adoptados y los resultados las votaciones.

Igualmente con el visto bueno de su Presidente o de quien haga sus veces, el Secretario podrá expedir cualquier clase de certificación, en relación con los acuerdos adoptados.

De los acuerdos del Consejo se dará cuenta a la primera Asamblea que se celebre, a menos que se produzca conjuntamente la reunión de la Asamblea y la del Consejo.

Las Actas de las reuniones del Consejo, serán aprobadas, o bien, al final de cada una de sus sesiones, o bien, dentro de los tres días siguientes por dos Consejeros habilitados al efecto, o bien, en la siguiente reunión.

Artículo 33. *Facultades del Consejo*

La representación legal de la Junta, en juicio y fuera de él, corresponde al Consejo Rector a través de su Presidente, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos, quien además está facultado para convocar y presidir las Asambleas de la Junta -ejerciendo de moderador-, y para autorizar las Actas de la Asamblea y el Consejo, así como las certificaciones emitidas por el Secretario.

A título enunciativo, son de su competencia los actos siguientes:

- a) Representar a la Junta de Compensación, en juicio y fuera de él.
- b) Convocar las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias, sin perjuicio de las que se convoquen por el Presidente directamente.
- c) Llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación; contratar y despedir el personal de la misma.
- d) Preparar y presentar a la Asamblea General, la memoria, balance y cuentas anuales.
- e) Adquirir, enajenar, gravar, arrendar, pignorar o hipotecar los bienes y derechos propios de la Junta de todas clases, muebles o inmuebles, tomar dinero a préstamo, constituir, modificar, extinguir o cancelar derechos reales o personales; hacer transacciones y compromisos; cobrar y pagar toda clase de cantidades; librar, aceptar, endosar, avalar, negociar y protestar letras de cambio y documentos de giro; abrir, seguir y cancelar cuentas de crédito y corrientes; hacer toda clase de operaciones bancarias, incluso en el Banco de España y, en general, contraer y suscribir toda clase de obligaciones, actos y contratos.
- f) Instar y seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación de todas clases y sobre toda clase de fincas; sean de personas físicas o jurídicas, convenir y fijar valores; entablar reclamaciones y recursos; nombrar peritos para valoración; ocupar las fincas expropiadas; pagar el valor convenido o depositarlo en la Caja General de Depósitos; dar y exigir recibos.
- g) Representar a la Junta de Compensación ante a toda clase de Autoridades y Organismos Urbanísticos, ante el Estado, la Comunidad Autónoma, el Municipio, ante Entidades Estatales, Autonómicas o paraestatales, empresas y particulares; y ante los Juzgados, Tribunales, Organismos y Corporaciones, Autoridades, Notarios y Funcionarios de cualquier clase, ramo, grado y jurisdicción; ejercitando, transigiendo y extinguiendo toda clase de derechos, acciones y excepciones, en todos sus trámites, incluso actos de conciliación, con o sin avenencia; practicar requerimientos, e intervenir en toda clase de actos, hechos y negocios jurídicos o administrativos, prejudiciales o judiciales, y en todas sus incidencias y recursos; incluso en los extraordinarios, hasta obtener resolución y su cumplimiento. De modo especial podrá, en lo que sea consecuencia o presupuesto de las actuaciones de este apartado, hacer cobros, pagos y consignaciones, tomar parte en subastas, aceptar bienes muebles e inmuebles en pago de deudas; y pedir copias de todo tipo de documentos notariales.
- h) Nombrar y separar empleados de cualquier clase, señalando sus retribuciones y emolumentos de todo género, conferir apoderamientos, con las facultades que considere oportunas en cada caso, así como generales para pleitos a Letrados o Procuradores que representen y defiendan en juicio a la Junta.
- i) Contratar y convenir los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las facultades de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.
- j) Ejecutar los acuerdos que adopte la Asamblea.

Artículo 34. *El Secretario, el Gerente y los Consejeros Delegados*

El Consejo Rector deberá nombrar un Secretario, que deberá ser miembro del Consejo, con las facultades y remuneración que estime convenientes, siempre que aquellas no supongan enervación de las propias de la Asamblea.

El Consejo Rector, asimismo, podrá nombrar un Gerente, que podrá ser o no miembro del Consejo, con las facultades y remuneración que estime convenientes, siempre que aquellas no supongan enervación de las propias de la Asamblea.

Igualmente el Consejo podrá designar uno o más Consejeros Delegados de entre sus miembros, con las facultades y poderes que se les otorguen en el acuerdo tomado al efecto.

El Consejero o Consejeros Delegados darán cuenta de su gestión al Consejo Rector en cada una de las reuniones que el mismo celebre.

Artículo 35. *Delegación de facultades en favor del Presidente*

La Asamblea de la Junta de Compensación o el Consejo Rector podrán delegar en el Presidente de una y otra todas las facultades del Consejo, salvo las que fueren indelegables, considerándose que son tales las facultades que el Consejo, a su vez, ejerza por delegación de la Asamblea.

En tal caso las decisiones tomadas por el Presidente dentro del ámbito de la delegación se entenderán como si fueran tomadas por el Consejo mientras dure la delegación.

Artículo 36. *Publicidad de los acuerdos del Consejo*

De los acuerdos del Consejo serán informados los asociados a través de la Asamblea, quedando a disposición de aquéllos los documentos en que estén interesados en la Secretaría de la Junta.

Capítulo VI

Aportaciones de los miembros de la Junta, sus derechos y obligaciones

Artículo 37. *De las aportaciones y adjudicaciones de los asociados*

Todos los terrenos propiedad de los asociados incluidos dentro de la Unidad de Ejecución, se entenderán incorporados a la Junta, autorizándose su ocupación para la realización de las obras de urbanización desde su constitución, sin que ello implique la transmisión del dominio sobre los mismos.

La valoración de las aportaciones de los asociados se consignará en unidades convencionales en razón de la superficie real de los terrenos aportados respecto de la total de la Unidad de Ejecución, descontadas las dotaciones existentes y, eventualmente, la superficie de los terrenos que deban ser expropiados por no adherirse al Sistema de Compensación, según resulta de las Bases de Actuación.

Las unidades convencionales señaladas determinarán el coeficiente para el reconocimiento de derechos y adjudicación de las fincas resultantes.

En el caso de que hubiera lugar a compensaciones sustitutorias o complementarias por diferencias de adjudicación, aquéllas se fijarán en metálico atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

Artículo 38. *Coeficiente de participación en la Junta*

El número de unidades convencionales pertenecientes a cada asociado según resulte de la valoración descrita, determinará, a todos los efectos, el coeficiente de participación en la Junta, para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes sociales, pudiendo ser aquéllos objeto de transmisión o gravamen en la forma establecida por los Estatutos.

Artículo 39. *Derechos de los asociados*

Son derechos de los asociados:

1. Asistir, presentes o representados, a la Asamblea y votar sobre los asuntos de que ésta conozca, así como ser electores o elegibles para todos los cargos de gobierno y administración de la Junta. El derecho de voto se ejercerá atribuyendo a cada asociado tantos votos como unidades convencionales le hayan sido asignadas por su respectiva aportación.
2. Recurrir contra los acuerdos que estimen lesivos conforme a estos Estatutos.
3. Que se les adjudique, según el proyecto aprobado por los órganos competentes, las fincas o cuotas indivisas de las mismas que por compensación les correspondan, guardando la misma proporción resultante del valor en unidades convencionales de su aportación respectiva, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan por diferencias entre aportación y adjudicación.
4. La cuota de beneficios que en la liquidación pueda corresponderles.
5. Transmitir sus derechos en la Junta mediante documento público, autorizado por Fedatario Público.
6. Cuantos derechos les correspondan según el Ordenamiento Jurídico-Urbanístico vigente.

Artículo 40. *Transmisión de las fincas por los asociados*

La transmisión a título oneroso o lucrativo de las parcelas por sus propietarios, sin perjuicio de la titularidad fiduciaria de la Junta, deberá comunicarse de modo fehaciente al Presidente de la misma, indicando el nombre y domicilio de los adquirentes.

El adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones de su causante, en su calidad de miembro de la Junta, a menos que el transmitente por tener más bienes incorporados a la Junta retenga esta obligación en cuanto a los terrenos que no transmita.

En cuanto a los compromisos adquiridos por la Junta y ante ella como consecuencia de los terrenos objeto de transmisión, según el artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, responderá el adquirente ante la Junta de los descubiertos que hubiera dejado pendientes el transmitente.

Artículo 41. *Cesión de los títulos representativos de las fincas sujetas a ordenación*

Sin perjuicio del cumplimiento de las formalidades establecidas en el artículo anterior, podrán igualmente ser objeto de transmisión o gravamen la totalidad o parte de los títulos representativos de las fincas sujetas a ordenación mediante escritura pública autorizada por Fedatario Público.

En tales casos, a los efectos de la inscripción del Proyecto de Compensación aprobado, será bastante para efectuar la adjudicación de las fincas resultantes en favor del cesionario, que en la certificación u operación jurídica complementaria se hagan constar las transmisiones realizadas, el título en virtud del cual se llevaron a cabo y el Fedatario Público, que las haya autorizado, pudiendo incorporarse a la certificación testimonio de la escritura de cesión de los títulos representativos.

Artículo 42. *De las obligaciones de los miembros*

Son obligaciones de los miembros de la Junta las siguientes:

- Poner a disposición de la Junta, en la plazo de quince días -desde que sean requeridos por el Consejo Rector- los títulos acreditativos de su dominio, cargas y demás circunstancias que graven su derecho, para su comprobación.
- Registrar en la Secretaría de la Junta su domicilio a efectos de las citaciones y comunicaciones. Se entenderá como bien dirigida cualquier comunicación hecha por la Junta al domicilio que de cada socio figura en el libro del Registro.
- Asistir -en su caso- a las sesiones de la Asamblea General y aceptar la designación de miembros del Consejo si fueran elegidos, en cuyo caso deberán asistir también a las reuniones del mismo.
- Contribuir a los gastos que ocasione el funcionamiento de la Junta o hayan sido asumidos por ella, honorarios por la redacción de los documentos precisos para su creación, incluidos los de redacción de los Proyectos de Urbanización y Compensación, y operaciones jurídicas complementarias, con todos sus gastos e impuestos, y costes de urbanización y los demás procedentes según el Reglamento de Gestión Urbanística y, en general, todos los que ocasione el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto esta fijará las cuotas que sean precisas.
- Cumplir los acuerdos adoptados conforme a los presentes Estatutos y las obligaciones que dimanen de la actuación urbanística sin perjuicio de los recursos pertinentes.
- Declarar las cargas que recaigan sobre las fincas aportadas, respondiendo ante la Junta por la omisión.
- Regularizar la titularidad de su derecho e inscribirlo, en su caso, cuando fueran requeridos por el Consejo Rector para ello, en el plazo que les conceda éste.
- Designar dentro de plazo un representante de los copropietarios cuando los terrenos aportados les pertenezcan en proindiviso.
- Entregar la posesión fiduciaria a la Junta de sus aportaciones y autorizar la ocupación de sus terrenos para la ejecución de las obras de urbanización una vez constituida la Junta.

Artículo 43. *Medios económicos, gastos de la Junta y cuotas de los asociados*

Los medios económicos con que contará la Junta serán aquellos provenientes de las aportaciones de los socios, o cualesquiera otros que pudiera obtener por cualquier título válido.

Serán gastos de la Junta aquéllos que le fueran imputables por aplicación directa de la legislación urbanística o en virtud de los compromisos válidamente adquiridos por ella.

Los gastos de la Junta, serán satisfechos por todos los asociados en proporción a las unidades convencionales que cada uno tenga asignadas.

Las cuotas resultantes se harán efectivas en el plazo y forma que acuerde la Asamblea General o, por su delegación, el Consejo Rector.

Salvo acuerdo en contrario, las cuotas se ingresarán en el plazo de treinta días siguientes a la notificación del acuerdo en que se fijen.

Transcurrido dicho plazo sin efectuarse el pago, el asociado moroso deberá abonar la cantidad adeudada más la que resultare de aplicar el interés legal del dinero incrementado en tres puntos, durante todo el tiempo que mediase hasta el pago de la misma, que deberá ingresar dentro de los diez días siguientes.

Transcurrido este último plazo sin haberse pagado las cantidades debidas, el Consejo Rector procederá contra el moroso por la vía administrativa de apremio, o civil ordinaria, sin perjuicio de la facultad de expropiación, solicitando la actuación o delegación de la Administración a estos efectos.

La certificación expedida por el Secretario del Consejo Rector con el visto bueno del Presidente, comprensiva del acuerdo del que resulta la obligación de satisfacer las cuotas y el impago de éstas, será título bastante para la determinación del débito.

La solicitud de iniciación o delegación en la Junta del procedimiento de apremio a la Administración actuante podrá hacerse por el Presidente acompañando la certificación expresada.

Artículo 44. *Elementos patrimoniales existentes sobre las fincas aportadas*

Los elementos patrimoniales existentes sobre las fincas aportadas, consistentes en plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, mejoras y demás derechos susceptibles de evaluación económica, no se tendrán en cuenta para determinar el valor urbanístico del suelo a los efectos de la participación en la Junta y del Proyecto de Compensación, sin perjuicio de que los que deban ser demolidos por ser incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, o los derechos recayentes sobre ellos que se extingan, se abonen a su titular, salvo que por acuerdo de la Junta con los interesados se convenga otra cosa.

Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resultaren útiles para la ejecución del nuevo Plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno que justificara haberlas ejecutado a sus expensas o en la proporción que lo hubiera sido.

Artículo 45. *De los gastos anticipados*

Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la urbanización o por la Comisión Gestora, serán de cuenta de la Junta previa justificación ante la Asamblea General, reclamándose a este efecto, del resto de los propietarios la parte proporcional a su cargo de los desembolsos satisfechos.

Capítulo VII

Los recursos contra los acuerdos de la Junta

Artículo 46. *Recursos*

Cualquier asociado podrá recurrir contra los acuerdos de la Junta, sujetos a Derecho Administrativo, en los términos siguientes:

- a) Los acuerdos de la Asamblea serán susceptibles de Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, en el plazo de un mes a partir de la fecha de notificación del mismo. Los acuerdos del Consejo Rector que no requieran de la ratificación por la Asamblea serán igualmente recurribles ante el Ayuntamiento mediante Recurso de Alzada en igual plazo.
- b) La interposición del recurso no suspenderá la ejecución de los acuerdos impugnados.
- c) Solo estarán legitimados para la impugnación quienes hubieren votado en contra del acuerdo, por sí o por medio de representante, o los que no hayan asistido a la sesión del órgano colegiado cuyo acuerdo sea objeto de recurso.
- d) Los recursos que se interpongan por los titulares de bienes derechos en condominio, deberán acreditar el consentimiento unánime de todos los comuneros incorporados a la Junta, cuando se pretenda la anulación del acto impugnado.

Capítulo VIII

Disolución y liquidación de la Junta

Artículo 47. *Causa de la disolución*

Quedará disuelta la Junta de Compensación por la total urbanización, en su caso, de la Unidad de Ejecución, una vez que se hayan suscrito con la Administración actuante las Actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias, o deban entenderse recibidas por ministerio de la Ley y se hayan cumplido las demás obligaciones que le sean imputables, sin perjuicio de su transformación en sociedad civil o mercantil, en su caso.

El procedimiento de disolución de la Junta se acomodará a lo dispuesto en el artículo 30 del Reglamento de Gestión Urbanística, pudiendo instarse a la Administración para que emita el Acuerdo de disolución cuando así se apruebe por la Asamblea, con el voto favorable de los miembros presentes que representen la mayoría de dos tercios de las cuotas de participación.

Artículo 48. *Liquidación del patrimonio de la Junta*

Los terrenos propiedad de la Junta se adjudicarán entre los miembros en proporción a sus respectivas aportaciones.

Los liquidadores quedarán sujetos a los acuerdos de la Asamblea, la cual podrá removerlos en cualquier momento.

Artículo 49. Conservación de la Urbanización

La obligación de conservar las obras de urbanización corresponderá a la Junta de Compensación hasta su entrega, por fases o total, a favor de la Administración actuante, de conformidad con los artículos 135 y 136 de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—Los promotores del procedimiento de aprobación de la Iniciativa para la aplicación del Sistema de Compensación, constituidos en Comisión Gestora, tienen como función la de tramitar la aprobación de los documentos preceptivos incorporados a la misma y la constitución de la Junta de Compensación, ante la cual rendirán cuenta de su actuación.

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

“PROPUESTA DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL A.P.R. 3.4-8, “SAN ROQUE-CALVARIO-SAN LUCAS”, POZUELO DE ALARCÓN**Base 1ª. Finalidad, naturaleza y ámbito territorial**

1.1. Las presentes Bases de Actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación del A.P.R. 3.4-8 “San Roque-Calvario-San Lucas”, según la denominación del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, cuya revisión fue aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de marzo de 2002, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 157, el día 4 de julio de 2002.

1.2. La finalidad de estas Bases es reglamentar la valoración de las aportaciones de los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación, la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos dotacionales al Ayuntamiento, y el reparto de beneficios y cargas derivados del Planeamiento que se ejecuta con adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación y al Ayuntamiento, en la proporción correspondiente, de las fincas resultantes concretadas en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

1.3. En desarrollo de estas Bases, se redactará y someterá a la aprobación del órgano Urbanístico de Control tanto la iniciativa para la aplicación del Sistema de Compensación como el Proyecto de Compensación o de Reparcelación que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos, conforme a lo previsto en la legislación aplicable.

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

Esta afectación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad y se extenderá, a instancia de la Junta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1.093, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística, con los efectos establecidos en el citado artículo y en los artículos 105 de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 169.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

1.5. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa. La incorporación de los propietarios a la misma no supone la transmisión del dominio de sus parcelas a ella, sin perjuicio de la titularidad fiduciaria de disposición que -conforme a la Ley- le corresponde sobre los inmuebles afectados, y de la autorización a la misma para ocuparlos, a los efectos de la realización de las obras de urbanización, desde la fecha en que se formalice la escritura pública de constitución de la Junta.

Las Bases son de obligada observancia para los miembros de la Junta, sujetándose a ellas el contenido del Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

1.6. El ámbito de la Unidad de Ejecución, -según el Estudio de Detalle que desarrolla el ámbito y, que también se incorpora a la Iniciativa de la que esta Propuesta de Bases de Actuación forma parte, tiene una superficie de 3.055,99 m², y está delimitado de la forma siguiente:

Descripción: Urbana, parcela de terreno que adopta la forma de un polígono irregular de siete lados, y linda: al Norte, con las calles Concepción, la Plaza del Rey y calle Calvario; al Sur, con la calle San Roque; al Este, con la confluencia de las calles Calvario y San Roque; y al Oeste, con la calle San Lucas.

Base 2ª. Actuación y miembros de la Junta de Compensación

2.1. Los promotores de esta Iniciativa, futuros miembros de la Junta de Compensación, una vez aprobadas las Propuestas de Estatutos, y de Bases de Actuación, procederán del modo siguiente:

1. Otorgamiento de la Escritura Pública de constitución, con asunción expresa de la Iniciativa realizada y de los instrumentos de Planeamiento y de gestión tramitados con la misma.
2. Expedición de los títulos representativos de las aportaciones de los propietarios.
3. Redacción y aprobación, en su caso, de los documentos urbanísticos que se juzguen necesarios o que requiera la Administración actuante, para la correcta gestión del ámbito, así

como la constitución de la garantía mínima del 10% del importe total previsto para las obras de urbanización, con carácter previo a su comienzo, exigida por el artículo 108.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. Redacción y aprobación de las operaciones jurídicas complementarias que fueran precisas para lograr la inscripción completa del Proyecto de equidistribución aprobado y que se incluyó en la iniciativa, en el Registro de la Propiedad, al haberse optado por la tramitación del "procedimiento abreviado", recogido en el artículo 114 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por cumplirse el requisito señalado en el mismo, con tramitación conjunta del Proyecto de Reparcelación.
5. Ejecución de las obras de urbanización.

2.2. Tienen derecho a incorporarse a la gestión por el sistema de compensación la totalidad de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

El Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo, tendrá derecho a incorporarse a la Junta de Compensación, como titular de bienes y derechos incluidos en la Unidad de Ejecución.

Base 3ª. Régimen legal aplicable

3.1. La compensación en el ámbito señalado en la Base 1ª se regirá por lo dispuesto en las presentes Bases de Actuación y, en lo no previsto en ellas, por las normas de la Ley del Suelo que resulten de aplicación, Leyes aprobadas por la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio y urbanismo, especialmente la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y por lo dispuesto en los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística, expresamente aplicables con carácter supletorio al amparo de lo expuesto en el apartado III del Preámbulo de la reiterada Ley 9/2001.

3.2. La aprobación de las presentes Bases de Actuación por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

3.3. Toda modificación de las presentes Bases exigirá que sea aprobada conforme a lo dispuesto en los Estatutos de la Junta de Compensación, debiendo darse a la modificación el trámite previsto en el artículo 107 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y supletoriamente en los artículos 161 y 162 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 4ª. Criterios de valoración de las fincas aportadas y fijación de las cuotas de participación

4.1. El derecho de los propietarios afectados será directamente proporcional a la superficie real de las parcelas respectivas aportadas, y se fijará en unidades convencionales.

La valoración de las aportaciones efectuadas, con la asignación de las cuotas resultantes de cada miembro de la Junta, servirá también para el ejercicio del derecho de voto así como para la distribución de beneficios y cargas o pérdidas.

4.2. En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, la propiedad se conceptuará de dudosa o de litigiosa conforme a lo dispuesto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo la Administración actuante la que asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades dudosas o en litigio a efectos de la tramitación del expediente.

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

De conformidad con el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, en caso de discordancia entre la superficie de las fincas según el título y la realidad física resultante de la medición, prevalecerá esta última sobre la primera.

4.4. En todo caso la determinación de las cuotas de participación se establece con carácter definitivo en el Proyecto de Reparcelación que acompaña a la iniciativa presentada.

Con base en el Proyecto de Reparcelación presentado y las modificaciones resultantes de la fase de información pública realizada, una vez constituida la Junta de Compensación, la Asamblea General fijará las que corresponderán a las fincas que hubieran sido aportadas a la Junta, y que se aplicarán inmediatamente sin perjuicio de los ajustes que procedan por nuevas incorporaciones de miembros, incorporación de empresas urbanizadoras, o compensaciones con cargo a indemnizaciones o por la exoneración de participar en los gastos de urbanización de determinados propietarios.

4.5. El aprovechamiento urbanístico, una vez deducidas las cesiones a favor del Ayuntamiento, se distribuirá, proporcionalmente a sus cuotas de participación, entre los titulares de suelo de propiedad privada que se hubieran integrado en la Junta de Compensación de acuerdo con lo establecido en estas bases. 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 Pozuelo de Alarcón.

Base 5ª. Criterios de valoración de derechos reales o personales recayentes sobre las fincas incluidas en el ámbito

5.1. Valoración de los derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales

5.1.1. Los derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos sobre las fincas afectadas, y sean incompatibles con la ejecución del planeamiento ur-

banístico, a extinguir en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, y siempre que por razón de su título de adquisición fueren indemnizables, serán valorados con arreglo a lo dispuesto en los artículos 98 y 99 del Reglamento de Gestión Urbanística, imputándose las indemnizaciones abonadas de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de la presente Base.

Los arrendamientos u otros derechos personales de naturaleza semejante que se establecieran con posterioridad a la publicación del Anuncio de la Iniciativa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, carecerán de derecho a indemnización por la Junta.

5.1.2. Las indemnizaciones por la extinción de derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, a cargo de los propietarios de la Junta en proporción a sus respectivas cuotas.

5.1.3. Cuando se trate de derechos reales se satisfará su valor a los titulares de los mismos con cargo al propietario del suelo gravado, dada su naturaleza de derecho limitativo del dominio; ello sin perjuicio de que se individualice la cuantía del derecho en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación. Si los derechos fueran de naturaleza personal se satisfará su valor a los interesados con cargo a los gastos de urbanización.

5.1.4. En el supuesto de que los derechos reales y personales fuesen compatibles con el planeamiento, los titulares de los primeros compartirán con el propietario el valor de la cuota atribuida a éste; y los titulares de los segundos mantendrán la misma situación jurídica sobre las fincas que se adjudiquen al propietario y en igual situación.

5.2. Criterios de valoración de edificaciones e instalaciones que deban demolerse

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

5.2.2. 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 estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a su propietario, o su conservación sea radicalmente incompatible con el planeamiento por no poder quedar en situación de fuera de ordenación.

5.2.3. La valoración se efectuará, según lo dispuesto en los artículos 98 y 99 del Reglamento de Gestión Urbanística, de acuerdo con los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.

Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados, con deducción de los porcentajes establecidos por estado de vida del inmueble o por el estado de conservación de la obra o construcción. Las actividades industriales o comerciales que hayan de desaparecer o, en su caso, los gastos de traslado se valorarán con arreglo a los criterios de la legislación expropiatoria.

5.2.4. Los propietarios que resultaran acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones podrán percibir dichas cantidades en dinero o su equivalente en terrenos, previo acuerdo de la Junta de Compensación, en este último caso con los efectos previstos en el artículo 87.2 Apdo. a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. No obstante, el propietario acreedor podrá acordar con la Junta que el importe de la indemnización a percibir por los conceptos indicados en el apartado 5.2.3. de esta Base sea sustituido por las cuotas ordinarias o extraordinarias a satisfacer para la administración y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización.

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

Base 6ª. Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras

6.1. El artículo 8 de los Estatutos de la Junta de Compensación prevé la posibilidad de la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta para participar en la gestión de la Unidad de Ejecución.

En tales supuestos, la cuota de participación de las empresas urbanizadoras se establecerá en el acuerdo en que se adopte su incorporación, estableciéndose la valoración de la aportación de la obra según el presupuesto presentado, las adjudicaciones de aprovechamiento que en su pago se efectúen y el procedimiento para su selección.

La selección de la empresa urbanizadora se realizará por adjudicación directa, subasta o concurso-subasta, según acuerde la Asamblea.

Una vez aprobada la incorporación de la empresa urbanizadora, ésta participará con un representante en la Asamblea como un miembro más de aquella, con los derechos correspondientes a la cuota de participación que se le haya reconocido, la cual no podrá mermar la cuota de aquellos miembros de la Junta que hubieran decidido hacerse cargo directamente de su participación en las cargas y gastos de urbanización.

La cuota de la empresa se fijará en función del presupuesto que se haya presentado, y una vez aprobada por la Asamblea en el acuerdo de incorporación será inamovible con independencia de que el coste efectivo de los compromisos de la empresa fuera mayor o menor de lo presupuestado.

La ejecución de la urbanización deberá ajustarse a la Memoria de Calidades que figure en el Proyecto de Urbanización, quedando sus derechos vinculados al estricto cumplimiento de sus obligaciones.

A tal efecto estará sometido al control de la Junta y de la Administración actuante.

6.2. La cuota de participación que haya de asignarse a las empresas urbanizadoras disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta.

No obstante, cualquier miembro de la Junta podrá mantener su situación anterior a la incorporación de las empresas urbanizadoras, sin reducir su cuota de participación y sin sustituir, por tanto, su contribución económica por cesión de terrenos -o cuota de participación-, cuando así lo haga constar en la reunión de la Asamblea en la que se acuerde la incorporación o dentro del plazo de un mes, siguiente a la comunicación del acuerdo o convenio entre la Junta y la empresa, en cuyo caso deberá satisfacer los gastos de urbanización que le correspondan proporcionalmente en efectivo metálico, contra certificación que acredite la ejecución de las unidades pertinentes.

Base 7ª. Compromisos de urbanización

7.1. La Junta de Compensación efectuará la urbanización interior completa de la totalidad de la unidad de ejecución, así como la ejecución de las acciones complementarias que se puedan establecer en el Estudio de Detalle del A.P.R. 3.4-8.

En ningún caso se podrán exigir a cargo de la Junta de Compensación acciones no previstas expresamente en las Bases.

A instancia de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón realizará las negociaciones oportunas con las compañías de servicios, con objeto de lograr la cooperación de las mismas en las Actuaciones.

7.2. La ejecución de las obras de urbanización se efectuará por la Empresa o Empresas que se determine en virtud de acuerdo de la Junta de Compensación.

También podrán realizarse, en todo o en parte, por Empresas Urbanizadoras incorporadas a la Junta con los requisitos que se establecen en estas Bases y en los Estatutos.

7.3. La Junta de Compensación podrá acordar con el contratista que el pago de las obras de urbanización se efectúe en dinero y/o en terrenos, previa valoración por la propia Junta, que deberán quedar reservados a tal efecto en el Proyecto de Reparcelación o en las operaciones jurídicas complementarias que se realicen.

7.4. En cualquiera de los casos, en el contrato de ejecución se harán constar, necesariamente, todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico:

El compromiso de la empresa adjudicataria de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.

La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.

Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o plazos de ejecución, o por comisión de alguna infracción urbanística tipificada en la normativa legal aplicable.

La retención que de cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra por la Administración actuante.

El modo y plazos para el abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

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

7.6. Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional y, en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, conforme a los términos establecidos en el artículo 178 del Reglamento de Gestión Urbanística y 97.1, 2 y 4 la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

7.8. La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones ejecutadas sobre los terrenos de uso y dominio público que deban ser adjudicados al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, se efectuará por la Junta de Compensación a favor de la Administración actuante dentro del plazo no superior a tres meses, contando desde su recepción definitiva por la Junta.

Dicha cesión se referirá a cada una de las fases previstas en el Proyecto de Urbanización, o a una parte de cada una de ellas aún cuando no se haya completado la urbanización en el ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada, constituya una unidad funcional directamente utilizable, y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

7.9. Las cesiones indicadas serán formalizadas en acta que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.

7.10. Los gastos derivados de la ejecución de los realojos, necesarios de acuerdo con la legislación urbanística, serán considerados gastos de urbanización.

Base 8ª. *Criterios de valoración de las parcelas resultantes*

8.1. Valoración

8.1.1. Las parcelas resultantes se valorarán en el Proyecto de Reparcelación con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución, en función de la edificabilidad y usos asignados a cada una de ellas, conforme a las determinaciones del Plan General y del Estudio de Detalle del A.P.R 3.4-8 expresada en metros cuadrados.

8.1.2. En la valoración de las parcelas resultantes se podrá ponderar su inclusión en las distintas fases de ejecución previstas, si las hubiera.

8.1.3. No se tendrá en cuenta ni la localización, ni el grado de urbanización, como factor de corrección de la valoración, por no representar, en este ámbito, un dato diferencial de beneficios y cargas singularizado.

8.2. Tasación

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

Base 9ª. *Reglas para la adjudicación de las fincas resultantes y para las cesiones obligatorias*

9.1. Adjudicación a los propietarios particulares miembros de la Junta.

9.1.1. Las fincas adjudicadas se situarán en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los titulares de los mismos, salvo acuerdo de los interesados, siempre que lo consientan las exigencias del planeamiento y la ejecución de las presentes Bases.

9.1.2. Los propietarios firmantes de la iniciativa y los incorporados posteriormente a la misma, integrantes de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento en relación al aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada, y, en su caso, las empresas urbanizadoras, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.

9.1.3. Cuando el derecho de algunos de los miembros de la Junta de Compensación no quede agotado con la adjudicación de parcelas completas a su favor, se procederá a realizar adjudicaciones proindiviso, sujetas a las normas de la comunidad de bienes de los artículos 392 y siguientes del Código Civil, procurando, en cuanto sea posible, el menor número de partícipes en la comunidad.

9.1.4. No se harán adjudicaciones que excedan del 15 por ciento de los derechos de los propietarios; por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el 15 por ciento de los expresados derechos.

Si la cuantía del derecho de algún propietario no alcanzare el 15 por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los partícipes en la forma establecida en la Base 13ª.

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

9.2. Cesiones obligatorias

En el proyecto de Reparcelación se adjudicarán al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinado a viario, zonas verdes y espacios libres y demás dotaciones de uso y dominio público previstas en el Plan Parcial de Ordenación.

En cuanto a la cesión de los terrenos donde se haya de materializar el 10% de aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento, se acumulará a su porcentaje como propietario de terrenos incluidos en el ámbito.

9.3. Normas supletorias

Será de aplicación supletoria a las reglas anteriores, en lo que no estuviera en contradicción con ellas, lo dispuesto en la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en los artículos 89 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 10ª. *Expropiación por incumplimiento de obligaciones*

10.1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 108.3, apartados b) y c), de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la expropiación de las fincas pertenecientes a los propietarios no incorporados en tiempo y forma hábiles a la Junta de Compen-

sación, procederá también la expropiación de las fincas de los miembros 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 Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) El incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 43 de los Estatutos, obtenida la aprobación correspondiente de la Asamblea General y del Órgano urbanístico de control.
- c) En general, el incumplimiento de cuantas obligaciones resulten de la legislación urbanística vigente y comporten tal sanción.

10.2. En estos supuestos la Administración actuante estará facultada para expropiar los derechos de los miembros a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 11ª. *Forma y plazo para realizar las aportaciones por los miembros de la Junta*

11.1. Los miembros de la Junta de Compensación vienen obligados a abonar las cuotas ordinarias o extraordinarias, en la forma y plazo previstos en los Estatutos de la Junta de Compensación y en las presentes Bases.

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

11.3. Las cuotas resultantes se harán efectivas en el plazo y forma que acuerde la Asamblea General o, por su delegación, el Consejo Rector. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas se ingresarán en el plazo de treinta días siguientes a la notificación del acuerdo en que se fijen. Transcurrido dicho plazo sin efectuarse el pago, el asociado moroso deberá abonar la cantidad adeudada más la que resultare de aplicar el interés legal del dinero incrementado en tres puntos, durante todo el tiempo que mediase hasta el pago de la misma, que deberá ingresar dentro de los diez días siguientes.

Transcurrido este último plazo sin haberse pagado las cantidades debidas, el Consejo Rector procederá contra el moroso por la vía administrativa de apremio, o civil ordinaria, sin perjuicio de la facultad de expropiación, solicitando la actuación de la Administración a estos efectos.

La certificación expedida por el Secretario del Consejo Rector con el visto bueno del Presidente, comprensiva del acuerdo del que resulta la obligación de satisfacer las cuotas y el impago de éstas, será título bastante para la determinación del débito.

La solicitud de iniciación del procedimiento de apremio a la Administración actuante podrá hacerse por el Presidente acompañando la certificación expresada, pudiéndose solicitar de ésta la delegación a favor de la Junta para su reclamación ejecutiva, en la forma prevista en el artículo 108.3.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

11.4. Cuando la Empresa urbanizadora dejara de efectuar las prestaciones convenidas se podrá dar por resuelto el contrato, con aplicación de las penas que para casos de incumplimiento o indemnización correspondan, o bien, se podrá actuar en la forma establecida en el párrafo anterior.

Base 12ª. *Distribución de beneficios y pérdida*

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

12.2. Si al tiempo de la disolución de la Junta existieran obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación antes de la aprobación de la disolución por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Base 13ª. *Compensaciones en metálico*

13.1. Cuando hayan de establecerse compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación, en más o en menos, dichas compensaciones se determinarán atendiendo al precio medio de las parcelas resultantes, de conformidad con el artículo 100.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

13.2. Las compensaciones se fijarán en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con el artículo 172.e) del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 14ª. *Actualización de cuotas de participación*

Con posterioridad a la constitución de la Junta, por causas diversas legal o estatutariamente prevenidas (incorporación de nuevos titulares o de empresas urbanizadoras, 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, realizando las operaciones jurídicas complementarias que sean necesarias.

La Junta de Compensación, cuando concorra 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 15ª. *Conservación de la urbanización y edificación de solares*

15.1. La obligación de conservar las obras de urbanización corresponderá a la Junta de Compensación hasta su entrega, por fases o total, a favor de la Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

15.2. La edificación sobre solares resultantes, podrá efectuarse una vez realizada la urbanización básica o garantizada su ejecución en la forma establecida en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, y -en su caso- conforme al Plan de Etapas que eventualmente se apruebe.

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

Pozuelo de Alarcón, a 18 de junio de 2012.—El concejal-secretario de la Junta de Gobierno Local, Diego Lozano Pérez.

(02/5.824/12)