

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

62**POZUELO DE ALARCÓN**

URBANISMO

Se pone en general conocimiento que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, en sesión celebrada el día 7 de enero de 2026, en el expediente administrativo con número de referencia UJR/2025/181, ha adoptado el acuerdo cuya parte dispositiva es la siguiente:

Primero.—Aprobar inicialmente los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la unidad de ejecución conformada por el APR 2.5-03 “Travesía La Cabaña-Montealina” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, promovida por Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S. A., con CIF A28158053, y concretados en el documento presentado el 15 de abril de 2014 (con registro de entrada n.º 13613), y subsanado con fecha 29 de octubre de 2025 (con registro de entrada n.º 57563).

Segundo.—Publicar el Acuerdo de aprobación inicial, así como los textos de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, y someter ambos documentos al preceptivo trámite de información pública por el plazo de quince días, con notificación personal a los propietarios afectados, para que durante el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación, puedan realizar las alegaciones que estimen oportunas, así como solicitar, en su caso, su incorporación a la Junta de Compensación.

Tercero.—Evacuado dicho trámite, se procederá por el órgano competente a la aprobación definitiva de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, con resolución de las alegaciones presentadas, en su caso, previo examen de las mismas, así como a la designación de su representante en el órgano rector de la Junta.

Lo que se hace público a los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 162 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Quedando a disposición del público dicho expediente, que podrá ser consultado en la Unidad Jurídica de Urbanismo del Ayuntamiento, de lunes a viernes y desde las 9:00 a las 14:00 horas, preferentemente con cita previa a través del correo electrónico dptojuridicogmu@pozuelo.madrid, durante el plazo de quince días contados a partir del día siguiente al de publicación del presente anuncio.

ANEXO

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL A.P.R.2.5-03
“TRAVESÍA LA CABAÑA-MONTEALINA”****BASE 1ª. GENERALIDADES.**

- 1.1 Las presentes Bases se refieren a la Junta de Compensación del A.P.R. 2.5-03 “TRAVESÍA LA CABAÑA-MONTEALINA” de Pozuelo de Alarcón (Madrid).
- 1.2 El ámbito de actuación de la Junta de Compensación lo constituye la Unidad de Ejecución del ámbito correspondiente al Área de Planeamiento A.P.R. 2.5-03 denominado “TRAVESÍA LA CABAÑA-MONTEALINA” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.
- 1.3 La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación, la valoración de sus aportaciones, 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 Reparcelación.
- 1.4 En desarrollo de estas Bases, se redactará y someterá a la aprobación del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón el Proyecto de Reparcelación que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de terrenos.
- 1.5 Constituida la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, los terrenos comprendidos en el área de su actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes, actuando como fiduciaria la propia Junta de Compensación, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, produciendo los efectos señalados en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.
- 1.6 La actividad de la Junta de Compensación del A.P.R. 2.5-03 denominado “TRAVESÍA LA CABAÑA-MONTEALINA” se regirá por lo establecido en los Estatutos de la misma, en las presentes Bases de Actuación, y en lo no previsto por unos y otras, por la siguiente normativa, en la medida en que resulte de aplicación:
 - A) Normativa urbanística autonómica:
 - a) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01).
 - B) Normativa urbanística estatal:
 - a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015).
 - C) Normativa general estatal:
 - a) Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF/54).
 - b) Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957.
 - c) Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RDLH/97).
 - d) Las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación y no se opongan o contradigan a la normativa urbanística vigente de la Comunidad de Madrid.
- 1.6 En todo caso deberán observarse las prescripciones del Plan General de Pozuelo de Alarcón aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 14 de marzo de 2002, condicionando la publicación de dicha aprobación definitiva a la formulación de un Texto Refundido, que, aprobado a su vez el 6 de junio de 2002, permitió llevar a cabo dicha publicación en el BOCM nº 157 de 4 de julio de 2002.
- 1.7 La aprobación de las presentes Bases de Actuación por el Ayuntamiento supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios integrantes de la Junta de Compensación y, en su caso, de empresas urbanizadoras/ Promotoras que se incorporen a la Junta de Compensación.
- 1.8 Estas Bases de Actuación deberán recoger los criterios con arreglo a los cuales deberá formularse el Proyecto de Reparcelación. Toda modificación de estas Bases de Actuación que acuerde la Asamblea General, requerirá la aprobación de la Administración actuante y su

inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, como se determina en los Estatutos.

BASE 2ª.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS APORTADAS

- 2.1 Todos los terrenos de titularidad privada o de titularidad pública susceptibles de generar aprovechamiento lucrativo, comprendidos en la Unidad de Ejecución y aportados a la Junta de Compensación, se valorarán por igual en función únicamente de su superficie con independencia de su emplazamiento.

En consecuencia, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas parcelas, situadas dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución, incluida la superficie de redes públicas exteriores adscritas a dicha Unidad, si las hubiere.

Por tanto, las cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación en los derechos y cargas se basa en la proporción de la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la superficie total de la Unidad de Ejecución.

Para la identificación o localización de las fincas se atenderá, en primer lugar, a los datos que figuren en el Registro de la Propiedad; a los que resulten del catastro y, en caso de duda, a los antecedentes catastrales, elaborándose sobre la base de todo ello, el pertinente listado de propietarios.

Para determinar la cabida o superficie de las fincas, una vez localizadas y replanteadas las fincas aportadas con las garantías del párrafo anterior, la superficie reconocida como real será la que resulte de la medición en autocad de las mismas.

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.

Las cuotas de participación que se utilizan para la presentación de estas Bases y Estatutos tiene exclusivamente carácter instrumental y, por tanto, provisional. Las cuotas de participación definitivas se fijarán en el Proyecto de Reparcelación, o previamente por acuerdo de la Asamblea General.

En consecuencia, al objeto de que se puedan obtener los datos arriba descritos por parte de la Junta de Compensación, mediante el otorgamiento de las escrituras de incorporación a la Junta, los miembros autorizan expresamente a los representantes de la Junta de Compensación para que puedan solicitar de los Registros Públicos correspondientes la información necesaria.

En todo caso, cualquier controversia entre propietarios integrados en la Junta de Compensación podrá resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente.

Las cuotas de participación se modificarán como consecuencia de la incorporación de empresas promotoras o urbanizadoras, o de las adjudicaciones que se efectúen en el Proyecto de Reparcelación o de transmisión de fincas aportadas o de parcelas resultantes.

En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la titularidad de dicha superficie se considerará dudosa o litigiosa, según proceda.

En los supuestos de titularidad dudosa de fincas, la Administración actuante asumirá en la Junta de Compensación la representación de dichas titularidades a efectos de la tramitación del expediente, limitada a la superficie materialmente afectada por la situación conflictiva, de acuerdo con el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de que la inscripción de las fincas de resultado correspondientes habrán de adjudicarse e inscribirse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1, 2 y 3 del Real Decreto 1093/1997.

En los casos de doble inmatriculación, titularidad controvertida o litigiosa se estará a lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997.

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

- 2.2. La valoración se realizará, en defecto de los criterios voluntariamente establecidos a que se ha hecho referencia en el epígrafe 2.1.1. anterior, aplicando lo dispuesto por el número 1 del artículo 23 de la LSCM/01, que establece la proporcionalidad del derecho de los propietarios a

la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución a la superficie de terreno aportado por los mismos.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta sobre aquéllos.

- 2.3. A cada una de las fincas aportadas por los miembros fundadores o adheridos se asignará un coeficiente porcentual sobre la superficie total de la Unidad de Ejecución, que determinará la cuota de participación para el reconocimiento de derechos en el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación y la adjudicación de las parcelas resultantes en las que ha de localizarse el aprovechamiento urbanístico, así como para el cumplimiento de las obligaciones de su propietario como miembro de la Junta de Compensación.
- 2.4. El aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento, una vez deducido el correspondiente al Municipio, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación entre los miembros de la Junta de Compensación; los titulares no incorporados a la misma quedarán, respecto a sus bienes y derechos afectados por el planeamiento, en situación de expropiación forzosa.

A tal efecto, el Ayuntamiento tramitará los expedientes correspondientes, siendo beneficiaria de la expropiación la Junta de Compensación.

BASE 3ª.- VALORACIÓN DE DERECHOS REALES Y PERSONALES

- 3.1. La valoración de los derechos reales y personales que afecten a los bienes integrados en la Unidad de Ejecución, y que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento, se efectuará con arreglo a lo dispuesto en los artículos 23 del RDL 7/2015, artículos 98 y 99 RGU, las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación.

- 3.2. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios han de fijarse de acuerdo con lo previsto en el RDL 7/2015 y en el artículo 99 del RGU; y las indemnizaciones consecuentes a los perjuicios causados por el traslado de actividades económicas, cuyo mantenimiento sea incompatible con el planeamiento urbanístico, se han de acreditar a favor de los titulares de aquéllas.

Las indemnizaciones aludidas se ponderarán en el documento correspondiente del Proyecto de Reparcelación, y se satisfarán a los titulares interesados con cargo al mismo en concepto de gasto de urbanización.

- 3.3. Los derechos reales que se establecieran con posterioridad a la aprobación del planeamiento que se ejecuta carecerán de derecho a indemnización por la Junta.

En el supuesto de que los derechos reales fuesen compatibles con el planeamiento, los titulares mantendrán la misma situación jurídica sobre las fincas que se adjudiquen al propietario y en igual situación.

BASE 4ª.- VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES

- 4.1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones que existieren sobre las fincas aportadas, y sean incompatibles con el planeamiento urbanístico, han de valorarse con independencia del suelo, de acuerdo con el artículo 35.3 del RDL 7/2015.

- 4.2. En cuanto a las obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico, se han de valorar igualmente con independencia del suelo.

- 4.3. El valor de las edificaciones y los demás elementos enunciados se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gasto de urbanización conforme a lo dispuesto en el art. 97.2 LSCM/01, con independencia del momento en que se lleve a cabo la demolición.

- 4.4. Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional. La demolición podrá llevarse a cabo en cualquier momento del desarrollo de la actuación urbanística, eso sí, siempre y cuando esté aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico aplicable.

BASE 5ª.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS/ PROMOTORAS

5.1. Incorporación de Empresas Urbanizadoras/Promotoras

- 5.1.1. En el proceso urbanizador pueden incorporarse a la Junta de Compensación una o más empresas urbanizadoras/promotoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los recursos económicos precisos.
- 5.1.2. La incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras/ promotoras que, en su caso, lo soliciten habrá de formalizarse con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos de la Junta de Compensación.

5.2. Valoración de aportaciones

- 5.2.1. La cuota de participación de la empresa o empresas urbanizadoras/ promotoras se fijará por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación en función de la aportación económica de aquéllas; y dicha cuota determinará el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- 5.2.2. El Proyecto de Reparcelación materializará a favor de la empresa o empresas urbanizadoras/ promotoras el aprovechamiento urbanístico del que resulten adjudicatarias en función de su cuota de participación.

BASE 6ª.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

6.1. Criterios aplicables

- 6.1.1. Para la valoración de las parcelas resultantes se aplicarán en primer lugar los criterios expresamente manifestados por los miembros de la Junta de Compensación, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento urbanístico ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros y sean acordados conforme al régimen jurídico de adopción previsto en estos Estatutos.
- 6.1.2. En su defecto, las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el ámbito de la Unidad de Ejecución.

6.2. Coeficientes de ponderación. Unidades de aprovechamiento

- 6.2.1. En el supuesto de no existir el acuerdo de los miembros de la Junta de Compensación antes aludido, las parcelas resultantes se valorarán, conforme a lo establecido por el artículo 87.1.d) de la LSCM/01, con criterios objetivos y generales para toda la Unidad de Ejecución con arreglo a su edificabilidad y, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.
- 6.2.2. La valoración se basará en la superficie edificable corregida por los restantes conceptos, a cada uno de los cuales se le asignará un coeficiente debidamente justificado; y se expresará en Unidades de Aprovechamiento, las cuales habrán de tasarse en dinero, a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación, en su caso.
- 6.2.3. No podrán utilizarse ponderaciones o criterios que contradigan lo establecido en el planeamiento urbanístico para la determinación del aprovechamiento tipo.

BASE 7ª.- REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

7.1. Adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación

- 7.1.1. El reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento urbanístico y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los propietarios de suelo comprendidos en la Unidad de Ejecución, se materializará en el Proyecto de Reparcelación.

Ello comportará la transformación, con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por la actuación y de los derechos constituidos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporcionalidad directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.

- 7.1.2. Los criterios de reparcelación serán los establecidos en el artículo 87 de la LSCM/01.

- 7.1.3. Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.

La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

- 7.1.4. Conforme a lo establecido en el apartado e) del número 1 del artículo 87 de la LSCM/01 se procurará, siempre que sea posible, que las parcelas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

7.2. Procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación

- 7.2.1. El procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 88 de la LSCM/01 y 174 del Reglamento de Gestión:

- A) El Proyecto de Reparcelación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el acuerdo por la mayoría absoluta de las cuotas de participación.
- B) Presentación en el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.
- C) Información pública mediante edicto en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, por plazo mínimo de veinte días.
- D) Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación y de aquéllos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.
- E) Aprobación, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el efectivo cumplimiento del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que sólo podrá practicarse dentro de los quince días siguientes al de aquella presentación.

La no notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entenderla aprobada por acto presunto; debiendo abstenerse el Ayuntamiento de cualquier pronunciamiento expreso, distinto del confirmatorio del presunto, una vez producido éste.

- 7.2.2. Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen a favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por Ley.

- 7.2.3. La acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales se realizará mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

7.3. Adjudicación al Municipio

- 7.3.1. El Proyecto de Reparcelación dispondrá la cesión gratuita a favor del Municipio de las parcelas en las que se localice el diez por ciento del aprovechamiento de los usos resultantes del planeamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

- 7.3.2. Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Municipio se realizarán, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

BASE 8ª.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

8.2. Contratación y financiación

- 8.2.1. En el supuesto de que se hubieren incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas urbanizadoras/ promotoras, corresponderá a éstas la financiación y, en su caso, la ejecución de las obras de urbanización, con arreglo a las condiciones establecidas por la Asamblea General.

- 8.2.2. Si no concurriera la circunstancia anterior, la realización de las obras de urbanización será objeto de un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales.

En el contrato que se formalice, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, se harán constar las siguientes circunstancias:

- A) El compromiso del contratista de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado y su obligación de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.
- B) 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 de los plazos de ejecución.
- C) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta de Compensación, en garantía de la correcta ejecución de las obras; cuyas retenciones no serán devueltas hasta que no se hayan recibido las obras por el Ayuntamiento.
- D) El modo y plazos para abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta, en función de la obra realizada.

- 8.2.3. Las obras de urbanización serán financiadas con las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

También podrá la Junta de Compensación enajenar las parcelas que, en su caso, le hubiesen sido adjudicadas para tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

- 8.2.4. La Junta de Compensación estará facultada para concertar créditos, con garantía hipotecaria de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes pertenecientes a los miembros de aquélla, para la realización de las obras de urbanización; y, si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de la hipoteca en garantía de los títulos transmisibles por endoso o al portador en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

- 8.2.5. Las parcelas resultantes quedarán gravadas, con carácter real y en concepto de afección, al pago de la cantidad que corresponda a cada una de aquéllas en función del saldo definitivo de los costes de la actuación; y el Proyecto de Reparcelación determinará, a los efectos de dicha afección y para su constancia registral, la carga económica que, con carácter provisional, gravará cada una de dichas parcelas.

La afección podrá ser cancelada a instancia de parte interesada, a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación expresiva de estar pagados totalmente los costes de la actuación correspondientes a la parcela resultante de que se trate; certificación que no se podrá expedir hasta tanto no se hayan recibido las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

La afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación el saldo definitivo de los costes de la actuación y satisfecho, en su caso, el saldo remanente; y, en todo caso, a los siete años de haberse extendido la nota de afección.

8.3. Urbanización y edificación simultáneas

- 8.3.1. Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la letra a) del número 1 del artículo 20 de la LSCM/01.

Sin embargo, de conformidad al número 3 del artículo 20 citado, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado.

- 8.3.2. El propietario podrá solicitar la licencia de edificación antes de que la parcela adquiera la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

- A) Que se hubiese producido la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- B) Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, sea previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- C) Que en el escrito de solicitud de licencia se contenga el compromiso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida y recibida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- D) Prestación de fianza, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

- 8.3.3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización.

8.4. Recepción

- 8.4.1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, a instancia de la Junta de Compensación que viene obligada a su entrega.

De la recepción de las obras de urbanización se levantará acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde, el facultativo encargado de la dirección de las obras, el Presidente de la Junta de Compensación o persona que le represente y el Alcalde o Concejal en quien delegue al efecto.

- 8.4.2. Si, en el momento de la recepción, las obras se encontraren en buen estado y hubieren sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el técnico designado por el Alcalde las dará por recibidas, haciéndolo constar en el acta antes aludida; comenzando desde la fecha de ésta el plazo de garantía por un año.
- 8.4.3. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta, señalando los defectos observados y detallando las instrucciones precisas para remediarlos, fijando un plazo al efecto.
- 8.4.4. Levantada el acta, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes con arreglo a la legislación hipotecaria, de conformidad a lo dispuesto por el número 6 del artículo 135 de la LSCM/01.
- 8.4.5. Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional.
- 8.4.6. En las parcelas resultantes que se localicen en la fase de urbanización que haya sido recibida parcialmente por la Administración actuante, ésta podrá, de conformidad con lo establecido en la LSCM/01, reducir el importe que les corresponda en la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación que conste en el Registro de la Propiedad.

BASE 9ª.- SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

9.1. Supuestos de incumplimiento

- 9.1.1. Se consideran supuestos de incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Falta de pago de las cantidades solicitadas por el Consejo Rector, en cumplimiento de acuerdo de la Asamblea General, y en la forma prevista por el artículo 32º de los Estatutos de la Junta de Compensación.
- B) Cuantos resulten de la legislación urbanística.

- 9.1.2. En tales supuestos, la Junta de Compensación podrá instar del Ayuntamiento la aplicación de lo dispuesto en el artículo 108.3.c) de la LSCM/01, es decir, la expropiación a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición de beneficiaria.

9.2. Responsabilidad de la Junta de Compensación

- 9.2.1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa del Ámbito y de las demás obligaciones que resulten del planeamiento urbanístico; siendo exigible la responsabilidad de urbanizar tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras como a los plazos en que éstas deban terminarse y entregarse al Ayuntamiento.
- 9.2.2. Cuando la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según la legislación urbanística, y con independencia de la sanción económica que corresponda, el Ayuntamiento podrá desistir de ejecutar el planeamiento por el sistema de compensación y aplicar el de cooperación, el de expropiación o el de ejecución forzosa.

BASE 10ª.- APORTACIONES DE LOS MIEMBROS

10.1. Naturaleza de las aportaciones

- 10.1.1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a realizar las aportaciones, en metálico o en especie, que correspondan a sus respectivas cuotas de participación.
- 10.1.2. El Consejo Rector de la Junta de Compensación, de conformidad a lo que acuerde la Asamblea General, determinará la naturaleza específica de tales aportaciones.

10.2. Forma de pago de las aportaciones en metálico

- 10.2.1. Los Estatutos de la Junta de Compensación contiene la normativa y procedimiento aplicables en el pago de las aportaciones en metálico por los miembros de la Junta de Compensación.
- 10.2.2. En los supuestos de impago, además de la expropiación forzosa, la Junta de Compensación podrá utilizar la vía de apremio administrativo, previa notificación al Ayuntamiento, o ejercer las acciones civiles que tenga por conveniente, así como utilizar la facultad fiduciaria de disposición prevista en los Estatutos.

BASE 11ª.- REGLAS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.

11.1. Balance económico

- 11.1.1. En las Cuentas de cada ejercicio económico, cuya formulación anual compete al Consejo Rector para su aprobación ulterior por la Asamblea General, deberá contenerse el balance económico correspondiente a la actuación de la Junta de Compensación en el período a que se refieran los documentos contables.
- 11.1.2. La Asamblea General podrá transferir al ejercicio económico siguiente tales resultados, o bien distribuir entre los miembros de la Junta de Compensación los beneficios obtenidos o las pérdidas producidas; señalando en este segundo supuesto la forma y cuantía del pago de las cuotas extraordinarias.

11.2. Liquidación de la Junta de Compensación

- 11.2.1. Llegado el momento de la disolución de la Junta de Compensación, el artículo 42º de los Estatutos previene la distribución entre los miembros de aquella, en proporción a sus cuotas de participación, del patrimonio común.
- 11.2.2. Si en tal momento existieren obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación antes de que el Ayuntamiento apruebe la disolución de la Junta de Compensación.

BASE 12ª.- EDIFICACIÓN DE SOLARES

12.1. Requisitos

- 12.1.1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán edificar sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación, siempre que las mismas merezcan la condición de solar y hayan obtenido la correspondiente licencia municipal.
- 12.1.2. Sin embargo, tal como se ha indicado en el epígrafe 8.3.1. anterior, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate.

12.2. Ejercicio de la facultad de edificar

- 12.2.1. No obstante lo señalado en el epígrafe 12.1.1. precedente, los propietarios de parcelas resultantes podrán solicitar licencia municipal de edificación antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, debiendo observarse los requisitos establecidos en los artículos 40, 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística que se han indicado en el epígrafe 8.3.2. precedente.
- 12.2.2. En tal supuesto, y con carácter previo a la solicitud de la licencia municipal, el interesado deberá dar cuenta al Consejo Rector de la Junta de Compensación a fin de que, por el citado Órgano, se fijen las condiciones y garantías precisas para la simultaneidad de las obras de edificación y urbanización, así como del cumplimiento de las obligaciones económicas del miembro de la Junta de Compensación dentro de ésta.
- 12.2.3. Una vez obtenida la pertinente licencia municipal, y con anterioridad al inicio de las obras de edificación, deberán constituirse a favor de la Junta de Compensación las garantías a que se refiere el epígrafe anterior.

BASE 13ª.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

- 13.1. La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta hasta que, a instancia de esta, de conformidad con el artículo 135.1 de la LSCM/01, se produzca la recepción de las obras de urbanización e instalaciones por el Ayuntamiento.
- 13.2. Los gastos derivados de la conservación de la urbanización hasta la recepción mencionada en el número anterior se distribuirán entre los miembros de la Junta con arreglo a sus respectivas cuotas de participación.

Los adquirentes de parcelas resultantes quedarán subrogados en esta obligación.
- 13.3. La conservación de la urbanización, a partir de la recepción de las obras, instalaciones y dotaciones por el Ayuntamiento, corresponderá al Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 136 LSCM/01.

BASE 14ª.- ACTUALIZACIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.

Con posterioridad a la fecha de constitución de la Junta e incluso a la de aprobación del Proyecto de Reparcelación, por causas diversas legales o estatutariamente prevenidas, las cuotas de participación podrán ser revisadas para su debida actualización. Las nuevas cuotas revisadas, en su caso, entrarán en vigor desde la misma fecha de su aprobación por la Asamblea General.

ESTATUTOS

DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL A.P.R. 2.5-03

“TRAVESÍA LA CABAÑA-MONTEALINA”

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Constitución, denominación, ámbito territorial e inicio de actividades

1.1. Con la denominación de **JUNTA DE COMPENSACIÓN APR 2.5-03 “TRAVESÍA LA CABAÑA-MONTEALINA” de Pozuelo de Alarcón (Madrid)**, se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, para la ejecución de la Unidad de Ejecución del ámbito APR 2.5-03 “TRAVESÍA LA CABAÑA-MONTEALINA”.

1.2. El ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación lo constituye la Unidad de Ejecución definida por el ámbito **APR 2.5-03 “TRAVESÍA LA CABAÑA-MONTEALINA”**, delimitado de conformidad con la ficha del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

Art. 2. Domicilio

2.1. La Junta tendrá su domicilio estatutario en el municipio de Madrid, Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, Planta 4ª (28020, Madrid).

2.2. Dicho domicilio podrá ser trasladado por acuerdo de la Asamblea General, traslado que deberá notificarse al Órgano Urbanístico de Control y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Art. 3. Naturaleza y régimen legal

3.1. La Junta tendrá la consideración de ente corporativo de derecho público, naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines teniendo calidad de Entidad Urbanística Colaboradora.

3.2. Se entenderá adquirida la personalidad jurídica y calidad de Entidad Urbanística Colaboradora a partir de la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

3.3. La Junta de Compensación así constituida se registrará 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, en la legislación general estatal, de la Comunidad Autónoma de Madrid, o normativa local, que en cada momento estuviera vigente. En este último sentido, y, en la medida que resulte aplicable, se registrará por:

- I. Normativa urbanística autonómica: Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- II. Normativa urbanística estatal:
 - a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - b) Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, que aprobó el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
 - c) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que aprobó el Reglamento de Planeamiento.
 - d) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que aprobó el Reglamento de Gestión Urbanística.
- III. Normativa general estatal:
 - a) Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y su Reglamento de 26 de abril de 1957.
 - b) Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

- c) Legislación aplicable en materia fiscal, tanto en relación con la imposición directa como indirecta.

IV. Las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación, tanto de ámbito Estatal, Autonómico o local, y en todo caso las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

3.4. Y, en su defecto, por el derecho común. Asimismo, serán de aplicación cuantas normas de carácter imperativo puedan surgir en el futuro y, sean directamente aplicables a esta materia, una vez se produzca su entrada en vigor, y sea cual fuere su rango normativo.

Art. 4. Objeto y fines

Es objeto de la Junta la gestión y ejecución urbanística, mediante el sistema de compensación, del planeamiento y por tanto la urbanización, y en su caso la edificación de los terrenos que integran su ámbito territorial, con equidistribución de beneficios y cargas entre los titulares de bienes y derechos. Los fines primordiales de la Junta, para la consecución del mencionado objeto, son los siguientes:

- Redactar los documentos de planeamiento que fueren precisos y no hubieran sido redactados antes, así como los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente y en los presentes Estatutos y las Bases de Actuación, e impulsar su tramitación.
- Solicitar de la Administración actuante, en beneficio de la propia Junta la expropiación de aquellos inmuebles y derechos constituidos sobre los mismos, sitos dentro del perímetro de la Unidad de Ejecución **APR 2.5-03 "TRAVESÍA LA CABAÑA-MONTEALINA"**, cuyos propietarios no se hubieran adherido a la Junta en los plazos y condiciones previamente fijados, así como de los bienes de la misma naturaleza propiedad de aquellos miembros de la Junta que incumplan las obligaciones y cargas impuestas por la Ley del Suelo y disposiciones aplicables así como sus propias obligaciones bajo los presentes Estatutos y/o en las Bases de Actuación que los complementan.
- Contratación y ejecución de las obras de urbanización.
- Inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.
- Asumir la gestión, representación y defensa de los derechos e intereses comunes de los miembros de la Junta, en relación con los bienes sitos en la Unidad de Ejecución APR 2.5-03 "TRAVESÍA LA CABAÑA-MONTEALINA", ante cualquier autoridad, organismo público y tribunal de todo grado y jurisdicción, estando facultada para iniciar, promover, sostener y desistir, de cuantos procedimientos y recursos se tramiten a tales efectos.
- Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
- Ejecutar, por si o a través de las empresas urbanizadoras, las obras de urbanización y de redes generales e infraestructuras de conexiones exteriores, controlar su realización y, en general, ejercitar cuantas actividades, gestiones y derechos se deduzcan, a juicio de sus órganos de gobierno, para la mejor realización de su objeto y fines corporativos, según lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y disposiciones específicas aplicables.
- Convenir y formalizar operaciones de crédito para la financiación de la Junta.
- Actuar como fiduciarios sobre bienes y derechos de los miembros de la Junta a efectos de ejecutar las obras de urbanización, sin más limitaciones que las contenidas en estos Estatutos.
- Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualquier otro acto de dominio o administración de los bienes que integran el patrimonio de la Junta.
- Y, en general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le corresponda según la Legislación Urbanística vigente, los presentes Estatutos y sus Bases.

Artículo 5. Capacidad

5.1. Para el cumplimiento de sus fines la Junta tendrá plena capacidad jurídica para realizar cuantos actos de administración sean precisos, pudiendo adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar y enajenar toda clase de bienes, celebrar actos, contratos y negocios jurídicos de disposición, así como contratar y ejecutar obras, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar cuantas acciones se hallen previstas en las Leyes.

5.2. La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión del dominio de los inmuebles aportados, actuando la Junta como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas

aportadas, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, sin más limitaciones que las establecidas en estos mismos Estatutos.

5.3. La Junta de Compensación será la beneficiaria de los bienes inmuebles y demás derechos que se expropien a los propietarios de suelo en el ámbito de la Unidad de Ejecución del APR 2.5-03 "TRAVESÍA LA CABAÑA-MONTEALINA" que no se hayan adherido a la misma o titulares de otros derechos sobre los mismos, y a los miembros que incumplan con sus obligaciones.

Artículo 6. Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa.

6.1. La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Excelentísimo Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, que tendrá carácter de Administración actuante.

6.2. Con independencia de sus derechos y obligaciones como miembro de la Junta en su condición de propietario de suelo situado en el ámbito, en el ejercicio de la función de tutela y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón:

- a) La tramitación y aprobación de:
 1. Los documentos de planeamiento, en su caso.
 2. Los Estatutos y Bases de Actuación por los que ha de regirse la Junta de Compensación.
 3. El Proyecto de Urbanización, y en su caso las modificaciones y complementos del mismo.
 4. El Proyecto de Reparcelación, y documentos complementarios del mismo, expidiendo Certificación para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
 5. 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 a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica beneficiaria.
- c) Utilizar la vía de apremio para exigir el cumplimiento de las obligaciones de pago de los propietarios de la Junta.
- d) Designar, en su caso, un representante que forme parte de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- e) Remitir a la Comunidad de Madrid copia certificada del acuerdo definitivo de constitución de la Junta, con copia autorizada de su escritura de constitución y, en su caso, adhesiones, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- 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.
- g) Inspeccionar la ejecución de las obras de urbanización e instalaciones.
- h) Recibir las obras de urbanización una vez finalizadas, y aceptar la cesión de los terrenos destinados a redes públicas, extendiendo al efecto el Acta Administrativa correspondiente.
- i) Aprobar, en los supuestos legal o estatutariamente previstos, la disolución de la Junta de Compensación.
- j) Resolver los recursos que se presenten contra los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación conforme a estos Estatutos.
- k) Cuantas otras resulten de la legislación urbanística estatal, autonómica y local y de los preceptos reglamentarios de desarrollo.

Artículo 7. Duración.

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de su objeto, salvo que se produzca su disolución anticipada en los términos establecidos en los presentes Estatutos.

TÍTULO SEGUNDO

DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

CAPÍTULO I.- COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 8. Miembros de la Junta.

Podrán ser miembros de la Junta las personas físicas y jurídicas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito APR 2.5-03 "TRAVESÍA LA CABAÑA-MONTEALINA", que voluntariamente se adhieran a ella, en la forma y plazos que se determina en las Bases y Estatutos.

También podrá formar parte de la Junta de Compensación la empresa o empresas urbanizadoras/promotoras que deseen participar en la ejecución y sean admitidas por acuerdo de la Asamblea General.

Artículo 9. Clases de Miembros

9.1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, teniendo todos ellos los mismos derechos y obligaciones una vez constituida aquélla.

9.2. Serán miembros fundadores los propietarios que hubieren presentado en el Ayuntamiento la iniciativa para la aplicación del sistema de compensación.

9.3. Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas que sean titulares de fincas comprendidas en el ámbito de actuación y que expresen su voluntad de integrarse en la Junta en los distintos momentos previstos en el artículo 108.3.b) de la LSCM/01, dentro del plazo de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos.

La incorporación se solicitará por escrito a la Administración actuante, haciendo constar expresamente su propósito de integrarse a la Junta de Compensación, el sometimiento al contenido de los Proyectos de Bases de Actuación y de Estatutos aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, acompañando la documentación acreditativa del dominio y cargas de las mismas y, en su caso, de la representación ostentada.

A los efectos mencionados los propietarios que deseen incorporarse deberán presentar en la Junta de Compensación la documentación acreditativa de su dominio pacífico.

Una vez efectuada la incorporación, los propietarios adheridos deberán proceder a ingresar en la Caja y/o cuenta abierta al efecto a nombre de la Junta de Compensación, en el plazo del mes siguiente al requerimiento formulado por la misma, las cantidades aportadas hasta ese momento por los promotores o fundadores, atendida la proporcionalidad de cuotas de unos y otros.

Transcurrido el último plazo de incorporación a la Junta que se previene en el artículo 108.3.b) LSCM/01, se entenderá que los propietarios no adheridos renuncian a este derecho, quedando excluidos de la misma a todos los efectos y sus fincas sujetas a expropiación conforme a lo dispuesto en el referido artículo.

Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

9.4. Las Administraciones Públicas titulares de bienes en el ámbito de la Unidad de Ejecución quedarán integradas sin necesidad de formalidad alguna en la Junta de Compensación.

9.5. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación, una vez constituida ésta, empresas urbanizadoras o promotoras que soliciten participar en la ejecución del planeamiento urbanístico.

En dicho supuesto, la empresa o empresas promotoras designarán un representante que formará parte del Consejo Rector de la Junta de Compensación.

9.6. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la junta, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no se designare representante en el plazo que al efecto señale la Junta, será nombrado por el Ayuntamiento.

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

No obstante, los cotitulares de una finca o derecho en proindiviso incluidos en la delimitación del ámbito podrán incorporarse individualmente a la Junta de Compensación en función y representación de su propia cuota parte en el proindiviso, teniéndose a cada cotitular que se incorpore como miembro independiente de la Junta. Por su parte, las cuotas proindivisas cuyo titular no se incorpore a la Junta de Compensación, serán objeto de expropiación en los términos previstos en estos Estatutos.

En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenezcan a distintas personas, la cualidad de miembro de la Junta se reconocerá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente. Serán de cuenta del nudo propietario las cuotas ordinarias o extraordinarias que establezca la Asamblea General o, por su delegación, el Consejo Rector por razón de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución sobre los que recaiga la nuda propiedad. De incumplirse esta obligación por el nudo propietario, la Junta deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el usufructuario.

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

En los supuestos de titularidad dudosa de fincas la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente, limitada a la superficie materialmente afectada por la situación conflictiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de que la inscripción de las fincas de resultado correspondientes habrán de adjudicarse e inscribirse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1, 2 y 3 del Real Decreto 1093/1997.

Cuando la finca incluida en el Proyecto de Reparcelación hubiere sido objeto de doble inmatriculación, la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades correspondientes a las superficies materialmente afectadas por la doble inmatriculación.

Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes, según lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997.

CAPÍTULO II.- REQUISITOS PARA LA INCORPORACIÓN A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 10. Empresas Urbanizadoras/ Promotoras.

La incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras/ promotoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para la urbanización, requerirá el acuerdo favorable de la mayoría de la Asamblea General.

Los propietarios que no estén de acuerdo con la incorporación de referencia y que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no se verán afectados por la misma en sus cuotas de participación.

Artículo 11. Transmisión de Bienes y Derechos.

11.1. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no implica la transmisión a la misma de la titularidad de los terrenos comprendidos en la actuación; quedando éstos directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación. Además, dicha Entidad actuará como fiduciaria con pleno poder de disposición de las mismas.

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

- a) El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y obligaciones pendientes vinculados a la participación transmitida, lo que se expresará en el título de transmisión, quedando obligado a notificar fehacientemente a la Junta, en el plazo de 15 días, la transmisión efectuada.
- b) La condición de miembro de la Junta es inseparable de la de propietario de los terrenos.

CAPÍTULO III.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA**Artículo 12. Criterios de participación de los miembros.**

12.1. La participación de los miembros de la Junta en los derechos y obligaciones vendrá definida por la cuota de participación, la cual será proporcional a la superficie real de las fincas aportadas a la actuación comprendidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

La superficie computable, a los efectos de determinación de la mencionada cuota de participación, será la medición que determine en su momento la Asamblea General, debiendo, no obstante, acreditarse las titularidades mediante certificación registral, y en su defecto, testimonio notarial del título de adquisición. Cuando la superficie acreditada en título no coincida con la de la realidad física prevalecerá ésta sobre aquella.

12.2. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá al señalamiento de las cuotas de participación mediante acuerdo de la Asamblea General.

Si, a consecuencia de la incorporación de una empresa promotora/ urbanizadora, de las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación o de la transmisión de la titularidad de fincas aportadas o de parcelas resultantes, hubieren de modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente, la Asamblea General fijará las nuevas cuotas que correspondan.

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

Artículo 13. Derechos.

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Concurrir a las sesiones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos.
- b) Participar, como elector o candidato, en la elección de los miembros del Consejo Rector.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición de las fincas de su propiedad, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del causante a partir del momento de la transmisión.
- d) Adquirir la titularidad de la/s parcela/s que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación en proporción a sus cuotas de participación.
- e) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos rectores de la Junta, en la forma y con los requisitos establecidos en los Estatutos.
- f) Ser informado en todo momento de la situación de la Junta.
- g) Presentar proposiciones y sugerencias.
- h) Todos cuantos otros se deriven de los presentes Estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

Artículo 14. Obligaciones.

Los miembros de la Junta vendrán obligados a:

- a) Comunicar a la Junta, en el momento de su incorporación y cuando se produzcan cambios, un domicilio a efecto de notificaciones; reputándose bien practicada y surtiendo plenos efectos cualquier notificación realizada al facilitado domicilio en tanto no se comunique fehacientemente por el interesado su cambio, con indicación del nuevo, al Secretario de la Junta de Compensación.
- b) Satisfacer, en los plazos y forma que acuerde la Asamblea General o, por delegación de ésta en el Consejo Rector, las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta.
- c) A cumplir las prescripciones establecidas en el planeamiento vigente, los presentes Estatutos y Bases de Actuación, los acuerdos adoptados por la Asamblea General o por el Consejo Rector y acatar las actuaciones de las autoridades de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- d) A notificar a la Junta, en el plazo de 15 días, las transmisiones por cualquier título de sus propiedades, con indicación de los terrenos transmitidos y la identidad del adquirente.

- e) A regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Administración Actuante.
- f) Poner a disposición de la Junta las fincas de su propiedad, permitiendo su ocupación para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales o instalaciones complementarias.
- g) Pagar el importe de las multas que, abonadas en su caso por la Junta, deban repercutirse a los miembros de la misma responsables de la infracción por haber intervenido en su comisión o percibido el beneficio de aquella.

TÍTULO TERCERO

ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN, FORMAS DE DESIGNARLOS Y FACULTADES

Artículo 15. Enumeración.

Los órganos de gobierno y administración de la Junta se clasifican en:

Órganos colegiados: Asamblea General y Consejo Rector.

Órganos unipersonales: Presidente y Secretario.

CAPÍTULO I.- DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 16. Composición.

La Asamblea General, constituida con arreglo a estos Estatutos, es el órgano de gobierno y administración superior de la Junta de Compensación, y estará integrada por todos los miembros de la misma y el representante del Ayuntamiento, en su calidad de Órgano de tutela, que como tal solo tendrá voz pero no voto, sin perjuicio del que le pueda corresponder como titular aportante de terreno y/o derechos; los miembros de la Junta decidirán en los asuntos propios de su competencia; quedando obligados al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Artículo 17. Facultades.

La Asamblea General tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto para el cumplimiento del objeto y fines de la misma. A título enunciativo:

- a) Designar los componentes del Consejo Rector y disponer el cese, en su caso, de uno o varios de aquéllos, así como nombrar a quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación estatutaria del mismo.
- b) Aprobar los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios a propuesta del Consejo Rector.
- c) Examen de la gestión común y aprobación, en su caso del estado de cuentas de cada ejercicio económico.
- d) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de su posterior aprobación por el Ayuntamiento y el señalamiento y rectificación de cuotas de participación.
- e) Autorizar la formalización de toda clase de contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, así como cualesquiera actos de dominio y administración relativos a los bienes propiedad de la Junta de Compensación, sin perjuicio de las facultades que se acuerde delegar en el Consejo Rector.
- f) Ratificación de los acuerdos del Consejo Rector relativos a la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y autorización de su formulación.
- g) Formalización de créditos para la realización de las obras de urbanización.
- h) Acuerdo de la incorporación a la Junta de Empresas Urbanizadoras así como promotoras.
- i) Aprobación del Proyecto de Reparcelación y su posterior elevación al Ayuntamiento.
- j) Acuerdo de ampliación de las actividades de la Junta a la edificación de solares resultantes.

- k) Aprobación de los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensaciones en metálico en las diferencias de adjudicación, conforme a lo que se determina en las Bases.
- l) Delegar expresamente en el Consejo Rector todas sus facultades excepto las de aprobaciones de presupuesto y cuentas de los ejercicios económicos y los actos cuyos acuerdos de realización requieran quórum especial.
- m) Solicitar del Ayuntamiento la tramitación del expediente para la aprobación de la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- n) Decisión de imposición de derramas extraordinarias debidas a gastos extraordinarios.
- o) Ratificación del acuerdo de adjudicación de la ejecución de las obras de urbanización a propuesta del Consejo Rector.
- p) Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

Artículo 18. Clases de Asambleas.

Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

- 1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos veces al año, una en el primer semestre para aprobar, en su caso, la gestión y las cuentas del ejercicio anterior y la otra en el último trimestre para la aprobación de los presupuestos del ejercicio siguiente, fijando las cuotas correspondientes y las cantidades a satisfacer por los socios.
- 2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá, para tratar asuntos no expresados en el artículo anterior, cuando el Consejo Rector lo estime conveniente o cuando lo soliciten, al menos, el cuarenta por ciento del total de las cuotas. La solicitud de dicha reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente de la Junta, detallando el objeto y los asuntos a tratar en la misma.
- 3. Las reuniones de la Asamblea General podrán celebrarse de manera presencial o, excepcionalmente, telemática, aplicándose en este último caso las mismas reglas previstas para la celebración presencial.

Artículo 19. Derecho de asistencia.

Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas -o quienes acrediten poder notarial bastante otorgado por éstas- y los representantes de las personas jurídicas, en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación.

Artículo 20. Convocatoria.

20.1. Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas, previo acuerdo del Consejo Rector y por orden del Presidente de la Junta de Compensación, mediante escrito del Secretario de la misma remitido con seis días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, por correo certificado, email, fax, burofax o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su envío y recepción; reputándose válidas estas siempre que se dirijan al domicilio a que se refiere el artículo 14.a) de estos Estatutos.

En caso de urgencia, la convocatoria de la Asamblea General podrá decidirse por el Presidente de la Junta de Compensación sin necesidad de acuerdo previo del Consejo Rector y será cursada con un mínimo de cuarenta y ocho horas.

La renuncia o negativa de cualquier miembro a recoger el correo certificado, email, fax o burofax remitido por el presidente del Consejo Rector, producirá los mismos efectos que la notificación en forma.

20.2. En la convocatoria deberá figurar el orden del día, al que habrá de ajustarse la reunión, así como la hora, el lugar y la fecha en que ha de celebrarse la reunión en primera convocatoria, y en 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.

20.3. La celebración de la Asamblea General Extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes a la presentación en el domicilio de la misma de la solicitud; y la reunión deberá tener lugar dentro de los veinte días siguientes a la adopción de dicho acuerdo.

20.4. En la convocatoria de la Asamblea General ordinaria se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de todos los miembros las cuentas del ejercicio anterior, el presupuesto para el ejercicio siguiente y, en su caso, la información necesaria para la comparecencia de forma telemática y cualquier otra documentación que fuera a tratarse.

Artículo 21. Constitución.

21.1. Las Asambleas estarán presididas por el Presidente del Consejo Rector o, en ausencia de éste, por cualquier miembro del Consejo Rector designado por la propia Asamblea.

21.2. Actuará de Secretario de la Asamblea quien lo sea del Consejo Rector y, en su ausencia, quien designe la propia Asamblea a propuesta del Presidente.

21.3. El Presidente de la Asamblea dirigirá los debates siguiendo el orden del día fijado en la convocatoria, y declarará los asuntos suficientemente considerados sometiéndolos a votación, fijando con claridad los términos de la propuesta, y finalizados los asuntos previstos en el orden del día dará por concluida la sesión.

21.4. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por si o representados, un número de miembros de la Junta que representen al menos el cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación. Transcurridos treinta minutos, sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

Artículo 22. Régimen de sesiones y adopción de acuerdos.

22.1. Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo dispuesto en estos Estatutos; ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

La interposición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado, salvo en los casos en que una disposición de carácter general así lo disponga y en las condiciones previstas en la misma.

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. Asimismo, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General aquellos propietarios que en el momento de la toma del acuerdo no se hubieran adherido todavía a la Junta de Compensación, una vez incorporados a la misma.

22.2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación presentes o representadas. Se exceptúan los acuerdos sobre reparcelación, planeamiento y urbanización, formalización de créditos, actos de disposición o gravamen, incorporación de empresas urbanizadoras / promotoras, modificación de Bases y Estatutos, aprobación de los presupuestos ordinarios y extraordinarios, nombramiento y revocación de los miembros del Consejo Rector, señalamiento de cuotas y rectificación o adecuación de éstas, actos de enajenación y gravamen de terrenos de la Junta de Compensación e iniciación disolución y liquidación de la Junta, que requerirán el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas de participación.

22.3. En el caso de no obtenerse dichas mayorías, el Presidente de la Junta, en el plazo de 10 días, convocará Asamblea General Extraordinaria, cuyo único punto del Orden del Día será el de tomar el acuerdo no conseguido.

Artículo 23. Actas y Certificaciones.

23.1 De cada sesión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas. El Presidente dará el visto bueno en el plazo de un mes a partir de la fecha de la celebración de la sesión.

23.2. A requerimiento de los miembros de la Junta o de los Órganos Urbanísticos, el Secretario deberá expedir certificaciones del contenido de las actas con el visto bueno del Presidente.

CAPÍTULO II.- DEL CONSEJO RECTOR

Artículo 24. Carácter y composición del Consejo Rector y designación de Consejeros.

24.1. El Consejo Rector es el órgano permanente de gobierno, administración, gestión y representación de la Junta. El mismo estará compuesto por cinco consejeros. Los miembros del Consejo Rector deberán ostentar la condición de propietarios adheridos a la Junta de Compensación pudiendo ser el Secretario una persona ajena a la misma.

24.2. La designación de los miembros del Consejo Rector corresponde a la Asamblea General, que habrá de recaer en personas físicas miembros de la Junta o que los representen.

24.3. El Consejo Rector designará, de entre sus miembros, el Presidente y el Secretario del mismo que lo serán también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General; determinará su régimen de actuación así como el sistema de sustituciones por fallecimiento, renuncia, enfermedad, etc., de sus componentes.

24.4. En la escritura de constitución de la Junta de Compensación se procederá al nombramiento de los miembros del Consejo Rector y a la designación de los cargos del Consejo Rector que tendrá plenos efectos desde el momento de su otorgamiento, debiéndose ratificar el nombramiento y la designación de los referidos cargos en la primera Asamblea General que se celebre.

24.5. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de éste, sólo podrá otorgarse por escrito dirigido al Presidente de aquél y a favor de cualquiera de los miembros de dicho Consejo Rector.

En cuanto a la participación del representante de la Administración actuante como miembro de la de la Junta de Compensación, podrá participar en el Consejo Rector con voz pero sin voto.

Artículo 25. Duración del cargo de Consejero.

El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá duración indefinida sin perjuicio de poder ser movido del cargo en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea General. En caso de fallecimiento, renuncia, incapacidad para ejercer el cargo, pérdida de la condición de miembro de la Junta de Compensación o cese de algún miembro del Consejo Rector, designará éste a quienes hayan de sustituirles hasta la primera sesión de la Asamblea General en la que se tome conocimiento de aquellas situaciones; pudiendo ésta ratificar las designaciones realizadas o nombrar a la persona o personas que hayan de sustituirles.

Artículo 26. Facultades.

26.1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que según estos Estatutos le están reservados a esta última.

26.2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) La elección, de entre sus miembros designados por la Asamblea General, del Presidente y Secretario del mismo.
- b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- c) Administración, gestión y contabilización económica de la Junta, dando cuenta del resultado de cada ejercicio económico a través de las Cuentas que han de ser sometidas, para su aprobación, a la Asamblea General.
- d) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto anual de ingresos y gastos, y su aplicación en la medida que corresponda, así como las aportaciones económicas que han de realizar los miembros de la Junta o las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones, incorporaciones o como consecuencia de las adjudicaciones practicadas en el Proyecto de Reparcelación, fijando la forma y plazos en que dichas aportaciones han de satisfacerse, procediendo contra los miembros morosos para efectuar el pago de las cantidades que les hayan correspondido, instando los procedimientos pertinentes incluso el de apremio ante la Administración actuante.
- e) Autorizar la celebración de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- f) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica, a la entidad o persona obligada al pago.
- g) Abrir, mantener y cerrar cuentas corrientes, de ahorro y de crédito en instituciones financieras, ingresando y retirando fondos de ellas a su conveniencia.
- h) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial ó privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas particulares, etc.
- i) Realizar toda clase de actos de dominio y administración tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución y cancelación de derechos reales, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta.

- j) Nombrar, sancionar y separar al personal al servicio de la Junta y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- k) Acordar la convocatoria de las sesiones de la Asamblea General y proponer a la misma la adopción de acuerdos en materias de su competencia, entre ellas la de traslado de domicilio.
- l) Resolver las dudas que pueda suscitar la interpretación de estos Estatutos.
- m) Instar y seguir por todos sus trámites, los expedientes de expropiación de todas clases; sean cual sean las fincas y sus titulares, convenir valores, entablar reclamaciones y recursos, nombrar perito a efectos de valoraciones, ocupar las fincas expropiadas, pagar o depositar en la Caja General de Depósitos el valor convenido.
- n) Representar a la Junta de Compensación ante los Órganos de las Administraciones estatal, autonómica, municipal y judicial, notarios, registradores de la propiedad, empresas, compañías de servicios, particulares, ejercitando toda clase de derechos, entablando acciones y reclamaciones en todos sus trámites, practicando requerimientos de toda clase e interponiendo recursos judiciales y/o administrativos hasta su resolución y cumplimiento. Nombramiento de letrados y procuradores que representen a la Junta.
- o) Librar, aceptar, endosar, descontar, avalar, cobrar, negociar y protestar letras de cambio y documentos de giro.
- p) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes, los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
- q) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta y de sus miembros.
- r) La contratación de servicios, planes, proyectos y estudios de toda clase de obras dentro de los límites y cuantías señalados para cada ejercicio por la Asamblea General. También podrán delegar estas funciones en el Presidente.
- s) Las que delegue la Asamblea General.
- t) Cualquiera otra facultad de gobierno y administración, no reservada expresamente a la Asamblea General.

Artículo 27. Régimen de sesiones y adopción de acuerdos.

27.1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del Presidente o a petición escrita de cualquiera de sus miembros.

27.2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario con un mínimo de tres días hábiles de antelación mediante carta certificada, email, fax, burofax o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su envío y recepción; y en caso de urgencia, con veinticuatro horas.

27.3. El Consejo Rector quedará 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.

27.4. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 27.2 anterior, se entenderá válidamente convocado y constituido el Consejo Rector para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estando presentes la totalidad de sus miembros, acepten por unanimidad la celebración del mismo.

27.5. El Presidente presidirá el Consejo Rector; actuando como Secretario quien hubiere sido designado para tal cargo.

En caso de ausencia del Presidente o del Secretario del Consejo Rector, se designarán entre los restantes miembros presentes las personas que con carácter accidental ejerzan tales funciones.

27.6. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto dirimente el del Presidente en caso de empate; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

27.7. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, y previa declaración de urgencia acordada por la mayoría de los miembros que estatutariamente integran el Consejo Rector, podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras cuestiones que sean competencia del mismo.

27.8. De los acuerdos adoptados por el Consejo Rector se dará cuenta a la Asamblea General en la primera sesión que se celebre.

Artículo 28. Actas y certificaciones.

28.1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el Secretario que hubiera ejercido tal función, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas; procediéndose a su aprobación en la siguiente sesión que se celebre.

28.2. Las actas serán firmadas por el Presidente y el Secretario. En el plazo de diez días, desde la fecha de la celebración de la sesión del Consejo Rector, se remitirá copia de la misma a todos los Consejeros.

28.3. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de los Órganos administrativos o jurisdiccionales, deberá el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del Presidente de la misma, expedir certificaciones del contenido de las actas.

CAPÍTULO III.- DEL PRESIDENTE

Artículo 29. Nombramiento.

29.1. El Presidente del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo del Consejo Rector.

29.2. El cargo de Presidente tendrá duración indefinida.

Artículo 30. Facultades.

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno y Administración, pudiendo realizar toda clase de actos, contratos y de negocios jurídicos, previa delegación del Consejo Rector, así como otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, así como a favor de letrados y procuradores de los tribunales.
- c) Realizar toda clase de gestiones y formular escritos de cualquier naturaleza ante cualquier órgano de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las competencias correspondientes al Consejo Rector y a la Asamblea General.
- d) Autorizar el acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector a cuyas sesiones asista, las certificaciones que se expidan, y cuantos documentos lo requieran.
- e) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General o el Consejo Rector.
- f) Ejercer en nombre de la Junta de Compensación y en defensa de sus intereses, cuantos derechos correspondan a ésta, ante toda clase de personas físicas o jurídicas, autoridades u organismos públicos, estatales, autonómicos, provinciales, municipales, paraestatales, o de otro orden, sean judiciales, administrativos, laborales, sindicales o de otra clase, siendo los procedimientos y expedientes que se entablen por todos los trámites y recursos hasta obtener resolución o Sentencia firme y definitiva.
- g) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

CAPÍTULO IV.- DEL SECRETARIO

Artículo 31. Nombramiento.

31.1. El Secretario del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de Consejo.

31.2. El cargo de Secretario tendrá duración indefinida.

31.3. El Secretario será designado por el Consejo Rector de entre sus miembros, no obstante, podrá contratar los servicios de una persona física o jurídica para desempeñar el cargo durante el tiempo y en las condiciones que determine, en cuyo caso, la asistencia a las sesiones de la Asamblea

General y el Consejo Rector será con voz pero sin voto. En caso de vacante, ausencia o enfermedad el cargo del Secretario será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por éste.

Artículo 32. Facultades.

- a) Asistir preceptivamente, con voz pero sin voto (salvo que sí fuera miembro del Consejo Rector en cuyo caso tendrá derecho a voto) y levantar acta de todas las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector que se celebren.
- b) Expedir Certificaciones, con el visto bueno del Presidente, del contenido de las actas y de la documentación existente en los archivos de la Junta a requerimiento de sus miembros.
- c) Desempeñar las funciones jurídico-administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General, el Consejo Rector o el Presidente.
- d) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta y llevar el registro en el que se relacionarán los miembros de la Junta, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación, fincas de que son titulares y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- e) Custodiar la documentación de la Junta de Compensación.
- f) Cuantas facultades le sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

TÍTULO CUARTO RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 33. Ejercicio.

33.1. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural.

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

Artículo 34. Ingresos y gastos

34.1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones económicas de sus miembros.
- b) Las subvenciones, créditos y cualesquiera otros bienes que se perciban.
- c) El producto de la enajenación o arrendamiento de los bienes de su propiedad.
- d) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades u Organismos o con particulares para la realización de fines urbanísticos.
- e) Los pagos hechos por terceros.
- f) Los abonos realizados por cualesquiera causas.

34.2. Serán gastos de la Junta de Compensación:

- a) Los de gestión de la actuación urbanística.
- b) Los costes de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización y de las que acuerden los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación.
- c) La expropiación de bienes y derechos de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación, o de los miembros de ésta que incumplieren sus obligaciones.
- d) Las indemnizaciones correspondientes al valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones, así como de perjuicios por traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- e) Los honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y de gestión.
- f) Funcionamiento de los Órganos de Gobierno y administración y los consecuentes a la actividad de la Junta de Compensación.
- g) Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

34.3. Para atender a los gastos de la actuación se realizarán por los miembros de la Junta de Compensación las aportaciones económicas correspondientes, previa expedición de facturas por la Junta de Compensación correspondiente.

Artículo 35. Pago de las aportaciones.

35.1. En defecto de acuerdo expreso del Consejo Rector, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación al interesado del requerimiento de pago; transcurrido dicho plazo sin hacer efectivo el abono, se incurrirá automáticamente en un recargo del tipo del interés del dinero señalado en la Ley de los Presupuestos Generales del Estado, vigente en la anualidad, de la cantidad no satisfecha.

35.2. Transcurrido el plazo de un mes indicado en el número 1 anterior sin haberse efectuado el pago, el Consejo Rector procederá por vía judicial o por la de apremio, o bien instando del Ayuntamiento la actuación expropiatoria pertinente; a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno de su Presidente y a los indicados fines, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva.

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

35.4. Si se utilizase la vía de apremio, las cantidades serán cobradas directamente por la Junta de Compensación.

TÍTULO QUINTO

RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 36. Vigencia de los Estatutos.

36.1. El cumplimiento de las determinaciones de estos Estatutos y Bases de Actuación será obligatorio para la Administración actuante y los miembros de la Junta de Compensación, una vez aprobados definitivamente por la primera e inscrita la segunda en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como plena eficacia frente a terceros.

36.2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde requerirá los mismos trámites de aprobación por la Administración actuante e inscripción en el mencionado Registro para que pueda surtir efectos.

36.3. La interpretación de estos Estatutos y Bases de Actuación corresponde a los Órganos de Gobierno de la Junta.

Artículo 37. Naturaleza jurídico-administrativa

Tendrán naturaleza jurídico-administrativa todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia de los actos regulados en la legislación urbanística aplicable en el sistema de compensación.

Artículo 38. Ejecutividad de actos y acuerdos

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos; ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

La suspensión de los acuerdos podrá adoptarse por el Presidente de la Junta, el Órgano Urbanístico actuante o el Órgano Jurisdiccional, en el caso que se utilice esta vía. Para la suspensión, a petición de parte interesada, deberá exigirse afianzamiento cautelar, para responder de posibles daños.

Artículo 39. Recursos.

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

- a) Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser recurridos, por los miembros de la Junta, ante la Asamblea General en el plazo de un mes siguiente a su notificación. La Asamblea General deberá resolver en el plazo de tres meses siguientes a la fecha de formulación del recurso. En el supuesto de no adoptarse acuerdo en dicho plazo, incluso si fuese por no reunirse la Asamblea General, se entenderá desestimado el recurso.

- b) Los acuerdos de la Asamblea General 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.

39.2. La interposición del recurso no suspenderá la ejecución del acuerdo impugnado, salvo lo dispuesto en el artículo anterior.

39.3. Sólo 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.

39.4. Los acuerdos del Consejo Rector y de la Asamblea General serán considerados firmes y definitivos si no fueran impugnados en los plazos y con las condiciones señaladas en los apartados precedentes.

Artículo 40. Interdictos.

Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover acción interdictal frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptados en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación solicite la ocupación de bines que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejercite.

TÍTULO SEXTO

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA

Artículo 41. Disolución.

41.1. La Junta de Compensación se disolverá en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando haya quedado concluida la gestión urbanística sobre la Unidad de Ejecución y cumplidos los objetos y fines contenidos en el artículo 4 de estos Estatutos.
- b) Por sentencia judicial firme y ejecutoria.
- c) Por prescripción legal.

41.2. La disolución de la Junta de Compensación requerirá siempre el correspondiente acuerdo de la Asamblea General.

41.3. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez se hayan formalizado por el Órgano Urbanístico de Control las actas de recepción definitiva de las cesiones de terreno de carácter obligatorio y gratuito a favor del Excelentísimo Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y hayan sido recibidas definitivamente las obras de urbanización y se hayan cumplido las demás obligaciones que correspondan a la Junta de Compensación. Una vez acreditada la concurrencia de tales requisitos el Órgano Urbanístico de Control adoptará acuerdo favorable para la disolución de la Junta de Compensación, que será publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y, al menos, en uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad de Madrid. Durante el plazo de treinta días, desde la publicación de dicho acuerdo, podrán formularse alegaciones, y transcurrido dicho plazo, la Administración actuante, por resolución, aprobará o denegará la disolución definitiva de la Junta de Compensación.

41.4. El Consejo Rector estará facultado, con las prescripciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones necesarias y subsiguientes para la disolución de la Junta de Compensación.

Artículo 42. Liquidación.

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación del Excelentísimo Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, el Consejo Rector constituido en órgano de liquidación de la Junta de Compensación, procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

Artículo 43. Destino del Patrimonio Común.

Una vez acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación y aprobada por el Órgano Urbanístico de Control el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a las cuotas de participación que tuvieran en la misma.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente a la constitución de la Junta de Compensación, por la promotora o la Comisión Gestora, siempre que resulten procedentes según la normativa urbanística y se justifiquen adecuadamente ante la Asamblea General, serán de cuenta de aquélla; distribuyéndose entre todos los miembros de la Junta de Compensación que no hayan participado de los mismos proporcionalmente a sus cuotas de participación e incrementados en el interés legal correspondiente.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

En la primera sesión ordinaria de la Asamblea General, se someterán a conocimiento y ratificación por la misma de las actuaciones anteriores llevadas a cabo por la Comisión Gestora.

Pozuelo de Alarcón, a 23 de enero de 2026.—El director general de Urbanismo, Vivienda y Nuevos Proyectos, Juan José de Gracia Gonzalo.

(02/1.123/26)

