

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

35**MÓSTOLES**

URBANISMO

La Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el 27 de noviembre de 2018, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

“Resolver lo siguiente:

Primero.—Aprobar inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación presentados por los propietarios con base en la próxima constitución de la Junta de Compensación del Suelo urbano No Consolidado SUNC-1 de Móstoles Madrid, advirtiendo a los promotores que deberán atender a la subsanación de los errores detectados en el texto y señalados en el fundamento de hecho séptimo de este Acuerdo.

Segundo.—Someter a información pública los indicados documentos, mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Asimismo en orden a dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 26 del RMPA, deberá publicarse en los tablones de edictos de la Casa Consistorial y de las Juntas de Distrito y, en su caso, de los Organismos Autónomos, y en la web municipal.

Tercero.—Notificar la presente Resolución de forma individual a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, a fin de que, por plazo de quince días, formulen las alegaciones pertinentes sobre el proyecto de las bases de actuación y de los estatutos, y en su caso solicitar su incorporación a la Junta de Compensación”.

ESTATUTOS**TÍTULO I****Disposiciones generales**

Artículo 1. *Denominación.*—Con la denominación Junta de Compensación “CENTRO DE EXÁMENES” se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora para la ejecución del planeamiento urbanístico del ámbito S.U.N.C-1 del Plan General de Móstoles.

Art. 2. *Naturaleza y personalidad jurídica.*—2.1. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa y, conforme a lo establecido en el artículo 108.2.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM/01), la consideración de Ente Corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid y la de la constitución de sus órganos directivos.

2.2. La Junta de Compensación podrá adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar, vender, segregar, agregar toda clase de bienes, celebrar contratos, ejecutar obras, obligar, interponer recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas legalmente. Además actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios que son sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos. La capacidad se ejercerá con sujeción a la LSCM/01, al Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU) en todo lo que no se oponga o contradiga lo establecido por la normativa autonómica y a los presentes Estatutos.

Art. 3. *Domicilio.*—3.1. Junta de Compensación tiene su domicilio legal en la C/Sagasta número 19, 4º Exterior Izquierda, C.P. 28004, Madrid.

3.2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar dentro de la Comunidad Autónoma de Madrid, por acuerdo de la Asamblea General adoptado por mayoría simple de todos sus miembros; debiendo notificarlo al Ayuntamiento de Móstoles, para su constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Art. 4. *Régimen Jurídico*.—4.1. La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los presentes Estatutos que son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta, con observancia de las prescripciones contenidas en las Bases de Actuación de la misma.

4.2. En lo no previsto por unos y otras, será de aplicación al LSCM/01 y en la normativa estatal referenciada en la BASE 1.^a1.4.2.

Art. 5. *Ámbito*.—El ámbito de la Junta de Compensación es discontinuo, de suelo urbano no consolidado y está situado en el municipio de Móstoles (Madrid). Se integra por tres zonas una de ellas calificada como Red General situada al sur de la autovía A-5. Todo el ámbito constituye la Unidad de Ejecución única cuya delimitación apruebe definitivamente el Excmo. Ayuntamiento de Móstoles.

Art. 6. *Objeto*.—La Junta de Compensación tendrá por objeto la gestión del Sistema de Compensación y ejecución de la urbanización del Plan Parcial del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado S.U.N.C-1 y de las redes exteriores adscritas al mismo con solidaridad de beneficios y cargas.

Art. 7. *Fines*.—7.1. Serán fines primordiales de la Junta de Compensación todos los precisos para la consecución del objetivo propuesto y, entre ellos, los que a continuación se enuncian a título indicativo que no limitativo:

- a. Integrar a los propietarios de los terrenos comprendidos en Unidad de Ejecución y, en su caso, a las empresas promotoras incorporadas; los cuales, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente las cargas y beneficios, aportando los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita.
- b. Llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales previstas en el planeamiento urbanístico de aplicación, redactando y tramitando el Proyecto de Reparcelación hasta la definitiva inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad.
- c. Redactar, en su caso, el Proyecto de Urbanización y ejecutar las obras definidas en él de conformidad con lo establecido en las Bases de Actuación, asumiendo la responsabilidad frente al Ayuntamiento de Móstoles de la realización de dichas obras de urbanización.

7.2. Para cumplir los citados fines la Junta de Compensación habrá de:

- a. Solicitar a la Administración actuante:
 - La aprobación de la constitución de la Junta de Compensación, instando su inscripción en el Registro de entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
 - La aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.
 - La tramitación de los expedientes expropiatorios que procedan en los supuestos de no incorporación de los propietarios afectados a la Junta de Compensación o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la misma, siendo beneficiaria la Junta de Compensación.
- b. Adjudicar y costear las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización que apruebe la Administración actuante, en la forma y cuantía que corresponda y solicitar la recepción por esta.
- c. Interesar al Registro de la Propiedad:
 - La constancia, por nota marginal, de la afección al sistema de compensación de los terrenos comprendidos en el ámbito.
 - La inscripción de la reparcelación, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento.

7.3. Asimismo para la consecución de sus fines la Junta de Compensación podrá:

- a. Gestionar el cobro a los miembros de la Junta de Compensación de las cuotas o derramas que procedan para satisfacer los gastos de gestión, urbanización, las indemnizaciones y demás gastos que se requieran para alcanzar los objetivos de la Junta de Compensación.
- b. Solicitar de la Administración actuante la instrumentación de la vía de apremio o la expropiación forzosa para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta de Compensación; y acceder, en su caso, a la vía jurisdiccional civil con el mismo fin.
- c. Adquirir, poseer, gravar, enajenar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación.

- d. Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos, sin que su incorporación a la Junta de Compensación suponga transmisión de la titularidad de aquellas a la misma.
- e. Ocupar los terrenos aportados por los miembros de la Junta de Compensación, desde el momento que se fije al efecto en las Bases de Actuación y los de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación que hubiera que expropiar, desde el pago o consignación del justiprecio, para la realización tanto de las obras de urbanización como otras labores necesarias para alcanzar los objetivos estatutariamente establecidos.
- f. Formalizar las operaciones de crédito para atender costos de la actuación, con garantía hipotecaria de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes de los miembros de la Junta de Compensación.
- g. Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil correspondiente para el supuesto en que se emitan obligaciones o se estime conveniente.
- h. Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Junta de compensación antes las Administraciones estatal, autonómica y municipal, así como ante los Jueces y Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.
- i. Solicitar la concesión de los beneficios fiscales aplicables a la gestión urbanística.
- j. Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación correspondan en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.
- k. Ratificar y asumir cuantos compromisos, pactos, convenios u obligaciones haya suscrito la Comisión Gestora del ámbito con el Ayuntamiento de Móstoles y/o cualesquiera entidades públicas y personas físicas o jurídicas de naturaleza privada.
- l. En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan de conformidad con los presentes Estatutos y las Bases de Actuación y la normativa urbanística vigente aplicable.

Art. 8. *Duración y ejercicio económico.*—8.1. La Junta de Compensación dará comienzo sus actividades en el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, sin perjuicio de asumir los actos realizados por las personas físicas y jurídicas propietarias de terrenos que presenten a la Administración actuante la Iniciativa o, en caso de constituirse, los realizados por la Comisión Gestora, y tendrá la duración que precise para la total realización de su objeto, salvo que se produzca su disolución en los términos establecidos en estos Estatutos.

8.2. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural. El primer ejercicio de la Junta de Compensación será el que medie entre la fecha de constitución y el último día del año natural en el que esta tenga lugar.

TÍTULO II

Administración actuante

Art. 9. *Administración actuante.*—La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela, control e inspección del Móstoles, que tendrá el carácter de Administración actuante. Sin perjuicio de las competencias que legalmente esté atribuidas a la Comunidad de Madrid.

Art. 10. *Facultades.*—En ejercicio de sus funciones de tutela, inspección y control, corresponde al Ayuntamiento de Móstoles:

- a. Estimar o desestimar la iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación de acuerdo con lo establecido en el artículo 107.1 de la LSCM/01.
- b. Tramitar y aprobar definitivamente la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, de conformidad a los Artículos 106 y siguientes de la LSCM/01 y, en lo que no se oponga, al Artículo 161 del RGU sometiendo el acuerdo de aprobación inicial a un período de información pública por plazo de veinte días, de acuerdo con lo previsto en el artículo 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- c. Designar al representante de la Administración actuante que ha de formar parte de los órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.
- d. Tramitar y aprobar definitivamente el Plan Parcial.

- e. Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- f. Requerir a los interesados para que se constituyan en Junta.
- g. Aprobar la constitución de la Junta de Compensación.
- h. Remitir el acuerdo de aprobación de la constitución junto con copia autorizada de la escritura al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid para que procedan a su inscripción.
- i. Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa de terrenos en los supuestos previstos en estos Estatutos y en las disposiciones legales de aplicación.
- j. Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación y solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- k. Aplicar la instrumentación de la vía de apremio administrativo para que esta pueda recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización y exigir el cumplimiento de las obligaciones económicas respecto a la misma (Art. 108.3.e) LSCM/01); pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.
- l. Formalizar la recepción de las obras de urbanización.
- m. Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- n. Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
- o. Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- p. Cuantas facultades le estén atribuidas por los Estatutos, las Bases de Actuación o resulten de la normativa legal vigente.

TÍTULO III

De la composición de la Junta de Compensación

Art. 11. *Composición.*—11.1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas y jurídicas propietarias de terrenos en el ámbito definido en el artículo 5 de estos Estatutos que presenten a la administración actuante la iniciativa o se incorporen voluntariamente a ella en plazo y condiciones legales, incluidos los titulares de aquellos terrenos calificados de Redes adscritas al Ámbito.

11.2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación la empresa o empresas promotoras que deseen participar en la ejecución y sean admitidas por acuerdo de la Asamblea General y las que, por causa de transmisión de terrenos, queden subrogadas en el lugar y puesto del transmitente.

11.3. Asimismo, formará parte de la Junta de Compensación cualquier Administración y Entidad Pública titular de bienes que por su naturaleza no deban permanecer inalterables y que, por tanto, generen aprovechamiento, puedan servir para los fines propios de la urbanización y ser afectados por la actuación urbanizadora en el citado ámbito.

Art. 12. *Clases de miembros de la Junta.*—Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones, sin que la incorporación pueda ser más gravosa para unos que para otros.

Art. 13. *Miembros fundadores.*—Serán miembros fundadores los propietarios que hubieren presentado y formalizado ante el Ayuntamiento de Móstoles como Administración actuante la Iniciativa para la aplicación del sistema de compensación mediante la ejecución directa por los propietarios del ámbito de actuación.

Art. 14. *Miembros adheridos.*—Serán miembros adheridos aquellos propietarios que soliciten su incorporación a la Junta de Compensación de conformidad con los requisitos señalados en el artículo siguiente de estos Estatutos.

Art. 15. *Requisitos para la incorporación a la Junta de Compensación como miembro adherido.*—15.1. Los propietarios que no hubieren participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta de Compensación, como miembros adheridos, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de la Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, o para el caso de no ser ello posible por resultar desconocido su domicilio, dentro del plazo de un mes computado a partir de la publicación del Edicto correspondiente a tal aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

15.2. Para su incorporación habrán de solicitarlo al Excmo. Ayuntamiento de Móstoles como Administración actuante por escrito en el que se deberá hacer constar expresamente su decisión de incorporarse a la Junta de Compensación y la aceptación de las Bases

y Estatutos y del planeamiento aprobado definitivamente. A la solicitud se adjuntarán los títulos de que dimanen sus respectivos derechos y, en su caso, la documentación acreditativa de la representación ostentada.

15.3. No podrá incorporarse ni posteriormente adherirse a la Junta de Compensación quien haya adquirido en documento privado, mientras subsista la falta de documento auténtico.

Conforme a lo establecido en el artículo 13 del 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 la inscripción de las fincas de resultado se practicará a favor del titular registral, salvo en los supuestos de reanudación de tracto o lo previsto en los artículos 14 y siguientes del citado texto legal.

15.4. Con carácter inmediato a la incorporación deberá hacerse efectiva, en la forma y plazos que se indiquen por el Consejo Rector, la cantidad correspondiente a los gastos ya realizados y a los de previsión inmediata en proporción a su cuota de participación.

15.5. En cualquier caso, los propietarios incorporados a la Junta de Compensación habrán de aportar, en el plazo de 20 días hábiles a contar de la fecha de incorporación a la misma, los datos referentes a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse una relación de los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. En todo caso, la Junta de Compensación interesará la práctica de la anotación pertinente.

15.6. Transcurrido el plazo indicado en el apartado 1 de este artículo, serán expropiados a favor de la Junta de Compensación todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.

No obstante, una vez transcurrido el plazo legalmente establecido para la adhesión de los propietarios, la Junta de Compensación discrecionalmente, previo acuerdo de la Asamblea General que requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación, podrá autorizar la incorporación de aquellos propietarios que, aun fuera de plazo, solicitaren su incorporación. En caso de haberse iniciado el expediente de expropiación la Junta de Compensación podrá solicitar a la Administración actuante que deje sin efecto el expediente de expropiación iniciado al propietario no adherido, cuando éste haya solicitado su adhesión y se haya adoptado por la Asamblea General el acuerdo correspondiente, siempre que no se haya levantado aún el acta de ocupación.

Art. 16. *Titularidades Especiales.*—16.1. Los cotitulares de derechos sobre fincas o parcelas resultantes incorporados a la Junta de Compensación designarán a una sola persona física para el ejercicio de sus facultades como miembros de la misma respecto a tales fincas o parcelas en situación de copropiedad, respondiendo solidariamente todos ellos de cuantas obligaciones dimanen de tal condición.

La designación del representante deberá comunicarse y acreditarse en la primera Asamblea General que se celebre tras la constitución de la Junta de Compensación o, sino fuese posible, en el plazo de un mes contado desde la fecha de notificación del acta correspondiente a la referida Asamblea. El nombramiento deberá comunicarse al Secretario de la Junta de Compensación en el antedicho plazo remitiéndole la documentación original que acredite la designación realizada. Dentro de los puntos del orden del día de la mencionada Asamblea General habrá de figurar como materia a tratar la designación de representantes en los supuestos de copropiedad.

Si en el referido plazo no designaren a tal representante, lo nombrará la Administración actuante, sin perjuicio de acuerdo posterior por los cotitulares en la designación de representante.

En el supuesto de incumplimiento de las obligaciones propias por los miembros de la Junta de Compensación que ostenten sus derechos dominicales en régimen de cotitularidad, el expediente expropiatorio correspondiente se instará exclusivamente respecto a la cuota indivisa del cotitular que, en su caso incumpliese sus obligaciones.

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

16.3. Si una finca perteneciera en nuda propiedad a una persona y cualquier derecho real limitativo del dominio sobre la misma a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera; ello sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que, en su caso, constituya el contenido del mismo.

16.4. Cuando la titularidad de una finca corresponda a una persona jurídica, esta será representada en la Junta de Compensación por la persona física a quién según su escritura de constitución y estatutos corresponda tal representación o por persona física apoderada

mediante documento notarial para ello por la misma; en todo caso, la persona designada representante habrá de acreditar mediante documento notarial que la entidad representada le ha concedido las facultades necesarias para quedar obligada a cuanto implica la incorporación a la Junta de Compensación y la gestión y ejecución de la Unidad de Ejecución.

Art. 17. *Domicilio de los miembros de la Junta de Compensación.*—17.1. A todos los efectos se entenderá que cada miembro de la Junta de Compensación tiene el domicilio que:

- (i) Se indique, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, como domicilio a efectos de comunicaciones.
- (ii) En caso de no indicarse, el que figure en la primera actuación que se dirija con la Junta de Compensación.
- (iii) En caso de no realizarse una actuación en la que figure domicilio, el que figure en la documentación que se entregue en primer lugar a la Junta de Compensación.

17.2. Al domicilio resultante de la aplicación de los criterios anteriores, se harán cuantas citaciones, notificaciones, requerimientos, etc. hayan de practicarse mientras no notifique por escrito original otro distinto al Sr. Presidente de la Junta de Compensación.

17.3. Sin perjuicio de lo anterior los miembros, además, deberán indicar también cuantos datos puedan ser de utilidad para su localización, como números de teléfono, fax, direcciones de correo electrónico o similares.

17.4. Se reputará bien practicada cualquier notificación que al domicilio, determinado conforme al apartado 1 de este artículo, se dirija en tanto no se comunique su cambio por el interesado, con indicación del nuevo, al Sr. Presidente de la Junta de Compensación.

17.5. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados durante la existencia de esta a indicar cualquier cambio relativo a su domicilio y medios de comunicación anteriormente citados.

Art. 18. *Empresas Promotoras.*—18.1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación, una vez constituida esta, la empresa o empresas promotoras que soliciten participar en la ejecución del planeamiento urbanístico, asumiendo la financiación total o parcial de los costos de la actuación.

18.2. A tal fin, deberán instar su incorporación mediante escrito, presentado en el domicilio de la Junta de Compensación, en el que se haga constar expresamente su solicitud y la aceptación del contenido de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Móstoles.

18.3. La incorporación a la Junta de Compensación de la empresa o empresas promotoras requerirá acuerdo de la Asamblea General adoptado con el voto favorable de miembros que representen al menos el cincuenta y cinco por ciento de las cuotas de participación.

El acuerdo que determine su incorporación habrá de recoger el valor de las aportaciones y la cuota de participación de la empresa o empresas promotoras y la corrección de las cuotas del resto de los propietarios provocada por dicha incorporación, así como el establecimiento de las medidas precautorias y reservas adecuadas en garantía del cumplimiento por la empresa de sus obligaciones conforme a lo establecido en la BASE 5.^a

18.4. Los miembros de la Junta de Compensación podrán optar entre ver reducida su cuota de participación o atender íntegramente sus obligaciones en la parte que les corresponda.

18.5. Para el supuesto de acordarse la aprobación de incorporación a la Junta de Compensación, la empresa o empresas promotoras designará/n un vocal en el en el Consejo Rector, que necesariamente ha de ser una persona física.

TÍTULO IV

De la constitución de la Junta de Compensación

Art. 19. *Acto de constitución.*—19.1. Dentro del plazo establecido en el requerimiento que practique el Ayuntamiento de Móstoles a los miembros fundadores y adheridos y, en todo caso, dentro de los tres meses siguientes a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de esta, con asistencia de los titulares que representen más del cincuenta por ciento de la superficie total de la Unidad de Ejecución.

19.2. A tal efecto, los propietarios que hubieren presentado a la Administración actuante la iniciativa para la aplicación del sistema o, en caso de que a lo largo de la tramitación éstos decidan constituirse en Comisión Gestora esta última, designarán el Notario autorizan-

te y la fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública aludida; y lo notificarán a los miembros adheridos y a la Administración actuante con una antelación de cómo mínimo de quince días hábiles a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

A fin de que en el momento de su formalización sea posible manifestar la voluntad de adherirse a la Junta de Compensación, en la citada notificación se indicará el lugar donde deberá entregarse la documentación necesaria al afecto que, en todo caso, tendrá que aportarse con una antelación de, al menos, 8 días naturales antes de la fecha en que deba procederse al otorgamiento de la escritura.

Sólo podrán comparecer al otorgamiento los propietarios que, dentro del antedicho plazo, hayan aportado la documentación indicada.

19.3. En cualquier caso, los miembros fundadores o adheridos que por no haber aportado la documentación en el plazo o, por cualquier otra causa, no concurran a la formalización de dicha escritura podrán otorgar actas notariales de adhesión a la misma dentro del plazo de un mes siguiente a dicha formalización; y, si no lo hicieren, perderán la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, quedando sujetos a la expropiación forzosa a favor de esta los terrenos de su propiedad, salvo lo establecido en el artículo 15.6 de estos Estatutos.

Art. 20. *Escritura de constitución.*—20.1. La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las siguientes circunstancias:

- Comparecientes al acto.
- Relación de todos los miembros fundadores y adheridos y de las Administraciones y Entidades Públicas titulares de bienes en la Unidad de Ejecución, con indicación de sus respectivos domicilios, así como, en su caso, de la empresa urbanizadora incorporada.
- Relación de las fincas de las que sean titulares dichos miembros y, en su caso las Administraciones Públicas aludidas, con expresión del número de orden contenido en el plano a que luego se hace referencia e indicación de la superficie total de la Unidad de Ejecución y del porcentaje global representado por los comparecientes.
- Acuerdo de Constitución.
- Personas que se designen para ocupar los cargos del Consejo Rector.

20.2. A dicha escritura se incorporarán copias de Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación aprobadas por el Ayuntamiento, autenticadas por el funcionario competente de éste.

20.3. Asimismo, se incorporará también a la escritura plano parcelario con expresión de los propietarios de las fincas y las superficies provisionales de las mismas.

Art. 21. *Aprobación e Inscripción.*—21.1. Copia autorizada de la escritura de constitución y del plano incorporado a la misma así como, en su caso, las actas notariales de adhesión, se presentarán en el Ayuntamiento de Móstoles; el cual acordará, si procede, acuerdo aprobatorio de la constitución de la Junta de Compensación, en un plazo máximo de treinta días hábiles desde la presentación.

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

21.3. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

TÍTULO V

De los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación

Capítulo I

De los órganos de gobierno y administración

Art. 22. *Órganos.*—22.1. La Junta de Compensación estará regida y administrada por los siguientes órganos:

- La Asamblea General.
- El Consejo Rector.

22.2. Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación:

- El Presidente
- El Vicepresidente.
- El Secretario.

Capítulo II

De la Asamblea General

Art. 23. *Naturaleza.*—23.1. La Asamblea General es el órgano supremo de gobierno de la Junta de Compensación, tendrá carácter deliberante y estará compuesta por todos los miembros de la misma y el representante del Ayuntamiento de Móstoles como Administración actuante.

23.2. Corresponde a la Asamblea General las facultades de gobierno y dirección de la Junta de Compensación con carácter soberano.

23.3. La Asamblea General decidirá sobre los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los miembros, incluso los disidentes o los no asistentes, al cumplimiento de sus acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes.

23.4. El representante de la Administración actuante, que también formará parte de la Asamblea General, en cuanto órgano máximo de Gobierno de la Junta de Compensación, será designado por esta en el acuerdo de aprobación definitiva de la Propuesta de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación.

Art. 24. *Facultades.*—A la Asamblea General de corresponden las siguientes facultades:

- a. Designación y cese de los miembros el Consejo Rector y de los Censores de Cuentas. Así como nombrar a quienes hubieren de sustituirles, y proveer las vacantes que se produzcan en caso de fallecimiento o renuncia hasta la inmediata renovación estatutaria del mismo a salvo lo establecido en el artículo 31.6 de estos Estatutos.
- b. Determinar la cuota de participación correspondiente a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones de dicha cuota que fueran pertinentes.
- c. Aprobar la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, previo informe de, según se acuerde, dos Censores de Cuentas designados por la Asamblea General o de una Auditoría Externa contratada a tal fin.
- d. Aprobar los presupuestos ordinarios de cada ejercicio y los extraordinarios que, en su caso, procedan.
- e. Aprobar el Proyecto de Reparcelación para su posterior elevación al Ayuntamiento de Móstoles a los efectos determinados en el artículo 88 LSCM/01, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.
- f. Aprobar, en su caso, las modificaciones de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación y elevar la correspondiente propuesta a la Administración actuante para la pertinente tramitación.
- g. Acordar la cuantía de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación, en función de la cuota de participación de aquellos, en concepto de aportación ordinaria o extraordinaria.
- h. Acordar la constitución de las garantías exigidas por el Ayuntamiento de Móstoles, como Administración actuante, o por cualquier otra Administración Pública para asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Junta de Compensación en el cumplimiento de su objeto y fines.
- i. Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes comprendidos en la Unidad de Ejecución y pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación que se negaren a la ocupación de los terrenos para ejecución de las obras de urbanización.
- j. Instar de la Administración actuante la expropiación forzosa de terrenos localizados en la Unidad de Ejecución cuyos propietarios no se hubieren incorporado a la Junta de Compensación, así como de los pertenecientes a miembros de la misma que hubieren incumplido sus obligaciones.
- k. Acordar la formalización de créditos para atender a los costos de actuación, con garantía hipotecaria de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución y propiedad de los miembros de la Junta de Compensación.

- l. Adjudicar las obras de urbanización, determinando la prioridad de la ejecución de las mismas dentro de las previsiones del planeamiento vigente.
- m. Adjudicar, en su caso, la realización de los planes, estudios, proyectos y tareas que sean necesarias para alcanzar el objeto propio de la Junta de Compensación, a las personas físicas y jurídicas que proceda, siempre y cuando la cuantía del encargo de cada oferta o contrato supere la cantidad señalada en el artículo 32.2.a) de estos Estatutos.
- n. Resolver sobre la incorporación de una o más Empresas Promotoras a la Junta de Compensación con el quórum establecido en el artículo 18.3 de estos Estatutos.
- o. Solicitar a la Administración actuante la tramitación del expediente para la aprobación de la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- p. Autorizar el ejercicio de cualquier acto de dominio de los bienes o derechos constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación. En especial, autorizar la disposición mediante enajenación, de los terrenos que se hubiesen reservado a tal fin e el Proyecto de Reparcelación para hacer frente a los costes de urbanización.
- q. Acordar el traslado de domicilio social de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2 de estos Estatutos.
- r. Acordar facultativamente la incorporación tardía aquellos propietarios que no lo hicieron dentro del plazo legalmente establecido de acuerdo con lo establecido en el artículo 15.6 de estos Estatutos.
- s. Ratificar y asumir cuantos compromisos, pactos, convenios u obligaciones haya suscrito la Comisión Gestora del ámbito con el con el Ayuntamiento de Móstoles y/o con cualesquiera entidades públicas y personas físicas o jurídicas de naturaleza privada.
- t. Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector por estos Estatutos o delegadas en el mismo por acuerdos de la Asamblea General.

Art. 25. Reuniones de la Asamblea General.—25.1. La Asamblea General se reunirá con carácter ordinario al menos una vez al año en los seis primeros meses de cada ejercicio económico a fin de censurar la gestión de la Junta de Compensación; aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del ejercicio económico anterior, previo informe bien, de dos Censores de Cuentas designados al efecto por la Asamblea General bien, de una Auditoría externa contratada a tal fin; y aprobar, en su caso, el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, acordando el cobro las derramas que correspondan; y elegir, cuando proceda, los componentes del Consejo Rector.

25.2. En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras materias que figuren en el Orden del Día.

25.3. En caso de urgencia, y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 26.5 siguiente, podrá la Asamblea General Ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el Orden del Día.

25.4. La Asamblea General se reunirá con carácter extraordinario cuando lo acuerde el Consejo Rector por estimarlo conveniente a los intereses comunes o lo soliciten a éste, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el treinta y cinco por ciento del total de las cuotas; debiéndose señalarse expresamente en la solicitud los asuntos a tratar. En este último caso, se ha de convocar la Asamblea General dentro de los quince días siguientes al de la recepción de la solicitud.

25.5. Todas las reuniones de la Asamblea General que no sean ordinarias tendrán la consideración de extraordinarias.

25.6. En las reuniones de la Asamblea General Extraordinaria solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos que figuren en el Orden del Día, excepto en el supuesto de que por acuerdo unánime de los presentes se opte por incluir algún punto fuera del Orden del Día.

Art. 26. Derecho de asistencia.—26.1. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas –o quienes acrediten representarlas mediante poder notarial bastante– y los representantes legales –según documento auténtico– de las personas jurídicas en las que concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación.

26.2. La representación podrá ser general para todas las sesiones, siempre que el apoderado tenga otorgado a su favor un poder notarial bastante para administrar, gestionar y disponer, en el más amplio sentido, de todos los bienes, derechos e intereses que el titular de la finca pueda ostentar en el seno de la Junta de Compensación y para contraer los deberes y obligaciones en orden a la ejecución del planeamiento.

26.3. La presentación del documento justificativo –que acredite la representación – al Secretario de la Asamblea General será requisito indispensable para la participación en la Asamblea General.

26.4. Asimismo podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General los técnicos, abogados y colaboradores que estime oportuno el Consejo Rector.

Art. 27. *Requisitos de convocatoria de Asamblea General.*—27.1. 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 con ocho días hábiles de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, por correo certificado o por cualquier otro medio que permita acreditar la práctica de las notificaciones; reputándose válidas estas siempre que se dirijan al domicilio que conste en la Secretaría de la Junta de Compensación.

En caso de urgencia, la convocatoria de reuniones extraordinarias de la Asamblea General podrá decidirse por el Presidente de la Junta de Compensación sin necesidad de previo acuerdo del Consejo Rector.

Las reuniones extraordinarias de la Asamblea General a petición de miembros de la Junta de Compensación de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.4 de estos Estatutos habrán de ser acordadas por el Consejo Rector dentro de los quince días hábiles siguientes a la presentación en el domicilio de la Junta de Compensación de la solicitud; y la reunión deberá tener lugar dentro de los veinte días hábiles siguientes a la adopción de dicho acuerdo.

27.2. La convocatoria de la Asamblea General señalará fecha y hora de la reunión, así como los asuntos incluidos en el orden del día que han de someterse a conocimiento y resolución de la misma.

27.3. La convocatoria de la reunión ordinaria de la Asamblea General contendrá además la indicación de que, en el domicilio de la Junta de Compensación, estarán a disposición de los miembros de esta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la Memoria y Cuentas del ejercicio económico precedente, o el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

27.4. Cuando, a juicio del Presidente de la Junta de Compensación, proceda el conocimiento anticipado por los miembros de la misma de los antecedentes documentales relativos a asuntos que han de someterse a la Asamblea General se hará en la convocatoria la advertencia de su disponibilidad previa.

Art. 28. *Constitución de la Asamblea General.*—28.1. La Asamblea General, Ordinaria y Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el cincuenta por ciento del total de cuotas.

A tal fin el Secretario de la Junta de Compensación, o quien ejerce accidentalmente tales funciones, procederá a comprobar la legitimación de los asistentes, elaborando la relación de éstos y cuantificando la cuota global correspondiente a los titulares presentes o representados.

28.2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el porcentaje del total de las cuotas representado por los miembros de la Junta de Compensación que asistan a la sesión.

28.3. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria; pudiendo adoptarse cualesquiera decisiones relacionadas con el objeto de la Junta de Compensación.

Art. 29. *Adopción de Acuerdos por la Asamblea General.*—29.1. El Presidente de la Junta de Compensación presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere.

En caso de ausencia del Presidente de la Junta de Compensación ejercerá sus funciones el Vicepresidente.

29.2. Actuará como Secretario de la Asamblea General el de la Junta de Compensación; y, en caso de ausencia, se designará por la Asamblea General, entre los concurrentes, la persona que haya de ejercer accidentalmente tal función.

29.3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas, a no ser que por razón de la materia tengan fijados, bien por estos Estatutos o por las Bases de Actuación un quórum específico, en cuyo caso se regularán por éste. En caso de empate, el voto del Presidente, tendrá calidad dirimente.

29.4. Los acuerdos de aprobación del Proyecto de Reparcelación, de modificación de las Bases o los Estatutos, de ejecución de obras no previstas en el planeamiento urbanís-

tico con cargo al ámbito de actuación, el de incorporación de empresa o empresas promotoras, fijación del precio de venta de las fincas resultantes que se hubiera reservado la Junta de Compensación en el Proyecto de Reparcelación para hacer frente a los costes de urbanización o de las fincas adquiridas por la misma en su condición de beneficiaria de la expropiación requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros que representen por lo menos el cincuenta y cinco por ciento de las cuotas de participación.

29.5. En el caso de incorporación de empresa promotora, los acuerdos que recaigan sobre la ejecución o realización de la obra urbanizadora se suspenderá el voto de la empresa promotora.

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

Art. 30. *Actas y certificaciones.*—30.1. De cada sesión de la Asamblea General se levantará Acta por el Secretario de la misma, en la que hará constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados; debiendo designarse en la misma sesión un Interventor para que, en unión al Presidente y al Secretario actuantes, procedan a su aprobación del acta redactada por el Secretario en el plazo de los treinta días hábiles siguientes.

30.2. Una vez aprobada se transcribirá, en el Libro de actas correspondiente —que podrá ser en soporte informático—, debidamente firmadas por el Presidente, el Secretario —o quienes hubieren desempeñado accidentalmente tales funciones en la Asamblea General— y el Interventor designado al efecto.

30.3. Una vez aprobada el acta de la sesión se procederá por el Secretario a notificar los acuerdos adoptados a los miembros de la Junta de Compensación por cualquier medio que permita acreditar su recepción.

30.4. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de los órganos administrativos y jurisdiccionales, deberá el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del Presidente de la misma, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo III

El Consejo Rector

Art. 31. *Naturaleza y composición.*—31.1. El Consejo Rector es el órgano de gobierno y administración permanente de la Junta de Compensación, sujeto, en todo momento, a la superior competencia de la Asamblea General.

31.2. El Consejo Rector estará compuesto:

- a) El Presidente.
- b) El Vicepresidente.
- c) El Secretario.
- d) Un Vocal.

En el supuesto del artículo 18 de estos Estatutos, el número de miembros se incrementará en uno al integrarse como Vocal el representante de la Empresa o Empresas Promotoras incorporadas a la Junta de Compensación.

31.3. El representante del Ayuntamiento será designado por éste en el acuerdo de aprobación definitiva de las Bases y Estatutos.

31.4. El Secretario del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de esta, no siendo preciso que sea miembro de la Junta de Compensación, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto.

31.5. El resto de los miembros electivos del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General entre las personas físicas entre quienes sean propietarios de terrenos situados en el ámbito de la Junta de Compensación, o representantes de aquellos o de personas jurídicas, que sean igualmente propietarias de terrenos situados dentro del antedicho ámbito.

31.6. En caso de fallecimiento, renuncia, pérdida de la condición de miembro de la Junta de Compensación o incapacidad de uno o más miembros electivos del Consejo Rector, podrá éste designar a quienes hayan de sustituirles hasta que se celebre nueva sesión de la Asamblea General en la que se tomará conocimiento de aquellas situaciones, pudiendo ratificar las designaciones realizadas o nombrar a la persona o personas que hayan de sustituirles hasta la renovación estatutaria del mismo.

31.7. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por fallecimiento, ausencia, enfermedad, etc. de sus componentes.

31.8. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de éste sólo podrán otorgarse a favor de alguno de los restantes componentes del mismo; siendo suficiente la designación en escrito original dirigido al Sr. Presidente de la Junta de Compensación.

31.9. Los nombramientos de los miembros electivos del primer Consejo Rector tendrán efecto desde la fecha del otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación; ello sin perjuicio del carácter constitutivo de la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Art. 32. *Facultades.*—32.1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión, administración y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al previo conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente estén reservados a esta o por la misma se avoquen.

32.2. Serán facultades específicas del Consejo Rector:

- a. Acordar la convocatoria de las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General, sin perjuicio de las excepciones establecidas en estos Estatutos.
- b. Ejecutar de los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- c. Proponer a la Asamblea General el Presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como los Presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
- d. Elevar a la Asamblea General la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico, para ser sometidas a su aprobación.
- e. Adjudicar, en su caso, la realización de los planes, estudios, proyectos y tareas que sean necesarias para alcanzar el objeto propio de la Junta de Compensación, a las personas físicas y jurídicas que proceda, siempre y cuando la cuantía del encargo no supere la cantidad de 280.000 euros.
- f. Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos, contratos y convenios, civiles, mercantiles o administrativos, sin perjuicio de lo dispuesto en las letras siguientes, así como la formulación de demandas, recursos ordinarios y extraordinarios, ante cualquier jurisdicción y, en general, desarrollar todas las facultades previstas en las Leyes Procesales, incluso allanarse, desistir y transigir, pudiendo acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores, quedando facultado el presidente del Consejo Rector, o el miembro en el que éste delegue, para formalizar los documentos pertinentes.
- g. Abrir, mantener, disponer y cancelar cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, y realizar en ellos cuantas operaciones sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación, así como realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus Cajas, con Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc., solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establezcan a favor de la Junta de Compensación; en general, administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación, acordando hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea su cuantía, causa y naturaleza jurídica, siempre que guarden relación con el objeto y fines de la Junta de Compensación.
- h. Obrar, aceptar, endosar o ceder, cobrar y protestar letras de cambio, pagarés y demás documentos de giro y crédito.
- i. Acordar la forma en que se desarrollarán todas las operaciones usuales de banca decidiendo, según su tipo y cuantía, las firmas requeridas.
- j. Proponer a la Asamblea General la aprobación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes.
- k. Fijar la forma y plazos en que han de satisfacerse, por los miembros de la Junta de Compensación, las aportaciones económicas previstas en los Presupuestos, Ordinarios y Extraordinarios.
- l. Acordar el requerimiento al pago a los miembros de la Junta de Compensación de las cantidades precisas para atender los gastos de la actuación.
- m. Acordar proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
- n. Proponer a la Asamblea General el ejercicio de la facultad fiduciaria de disposición sobre bienes de los miembros de la Junta de Compensación.

- o. Solicitar de la Administración actuante la recepción de las obras de urbanización de la unidad de ejecución.
- p. Elevar a la Asamblea General, en su caso, la propuesta de traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- q. Cuantas facultades resulten de los presentes Estatutos, de los acuerdos de la Asamblea General o de la legislación urbanística.

Art. 33. *Duración.*—33.1. El nombramiento de miembros electivos del Consejo Rector tendrá duración indefinida. Los nombramientos acordados en la escritura de constitución de la Junta de Compensación, cualquiera que fuese su fecha, tendrán vigencia hasta la Primera Asamblea General Ordinaria que se celebre en la que deberán ratificarse los cargos. Si no se alcanzase acuerdo de ratificación, en la misma Asamblea se designarán los cargos que habrán de sustituir inmediatamente a los nombrados en la Escritura de Constitución.

33.2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 31.6 de estos Estatutos, en caso de fallecimiento, renuncia, pérdida de la condición de miembro de la Junta de Compensación o incapacidad de uno o más miembros electivos del Consejo Rector, podrá éste designar a quienes hayan de sustituirles hasta la primera sesión de la Asamblea General en la que se tomará conocimiento de aquellas situaciones, pudiendo ratificar las designaciones realizadas o nombrar a la persona o personas que hayan de sustituirles hasta la renovación estatutaria del mismo.

Art. 34. *Convocatoria.*—34.1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para llevar a buen fin los intereses comunes de la Junta de Compensación.

34.2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario del mismo por Orden del Presidente con un mínimo de cuatro días hábiles de antelación; y, en caso de urgencia, con 72 horas de antelación.

34.3. La notificación de la misma se hará por correo certificado o por cualquier otro medio que permita acreditar la práctica de las notificaciones; reputándose válidas estas siempre que se dirijan al domicilio que conste en la Secretaría de la Junta de Compensación.

Art. 35. *Constitución.*—35.1. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, al menos la mitad más uno de sus miembros. La concurrencia a la Comisión se realizará personalmente no admitiéndose la delegación de asistencia salvo que se realice a otro miembro del Consejo Rector.

35.2. Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector, acordar celebrar sesión del mismo, podrá llevársela a cabo esta sin previa convocatoria y adoptar cualesquiera acuerdos de su competencia.

Art. 36. *Adopción de acuerdos.*—36.1. El Presidente de la Junta de Compensación presidirá el Consejo Rector; actuando como Secretario el de la Junta de Compensación.

36.2. En caso de ausencia del Presidente de la Junta de Compensación ejercerá sus funciones el Vicepresidente y, en ausencia de éste último, el Consejo Rector designará entre los presentes quien haya de asumir sus funciones accidentalmente.

36.3. En caso de ausencia del Secretario de la Junta de Compensación se designará por el Consejo Rector, antes de iniciarse la sesión, la persona que haya de ejercer accidentalmente tales funciones.

36.4. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

36.5. 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 Consejo Rector.

Art. 37. *Actas y certificaciones.*—37.1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el Secretario que haya ejercido dicha función en la misma en la que se hará constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados, pudiendo aprobarse en la misma sesión.

Si no resultare factible, el Presidente y el Secretario procederán a su redacción y aprobación en el plazo de los 15 días hábiles siguientes.

37.2. Una vez aprobada se transcribirá, en el Libro de actas correspondiente —que podrá ser en soporte informático—, debidamente firmadas por el Presidente, el Secretario —o quienes hubieren desempeñado accidentalmente tales funciones en la Asamblea General—.

37.3. El Secretario, aprobada el acta, procederá a notificar, a los miembros del Consejo Rector los acuerdos adoptados, por cualquier medio que permita acreditar se recepción.

37.4. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de los órganos administrativos o jurisdiccionales, deberá el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del Presidente de la misma, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Art. 38. *Régimen interno.*—Sin otras limitaciones que las previstas en los presentes Estatutos, el Consejo Rector podrá establecer su régimen interno de funcionamiento.

Capítulo IV

El Presidente y el Vicepresidente

Art. 39. *Nombramiento.*—El Presidente y el Vicepresidente del Consejo Rector, que lo serán también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designarán por acuerdo de la Asamblea General entre las personas físicas que sean propietarias de terrenos situados en el ámbito de la Junta de Compensación, o representantes de aquellas o de personas jurídicas, que sean igualmente propietarias de terrenos situados dentro del antedicho ámbito; siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 31.6 y 33.2 de estos Estatutos.

En ningún caso podrán coincidir los cargos de Presidente y Vicepresidente en una misma persona.

Art. 40. *Duración del cargo.*—El cargo de Presidente y Vicepresidente tendrán una duración indefinida.

Art. 41. *Funciones del Presidente.*—Serán funciones del Presidente:

- a. Ordenar la convocatoria de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector para que esta sea cursada por el Secretario.
- b. Presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
- c. Notificar a los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.
- d. Requerir, conforme a lo ordenado por el Consejo Rector, a los miembros de la Junta de Compensación, el pago las cantidades precisas para atender los gastos de la Junta de Compensación.
- e. Ostentar la plena representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno y administración; pudiendo otorgar poderes notariales a cualesquiera personas, previa autorización del Consejo Rector, para el ejercicio de dicha representación.
- f. Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector a cuyas sesiones asista, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- g. Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- h. Realizar toda clase de actuaciones y formular escritos de cualquier naturaleza ante los órganos de la Administración Pública, así como respecto a los particulares, acordadas por el Consejo Rector y sin perjuicio de las competencias de la Asamblea.
- i. Otorgar poderes notariales a favor de Abogados y Procuradores para actuaciones jurisdiccionales, previo acuerdo del Consejo Rector.
- j. Formalizar y concretar los documentos pertinentes cuyo otorgamiento haya sido autorizado, según proceda, por el Consejo Rector o la Asamblea General.
- k. Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

Art. 42. *Funciones del Vicepresidente.*—El Vicepresidente del Consejo Rector ejercerá las mismas facultades que las conferidas al Presidente en los casos de sustitución de éste por vacante, ausencia, enfermedad, fallecimiento o cualquier otra causa.

Capítulo V

El Secretario

Art. 43. *Nombramiento.*—El Secretario del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de esta. No será preciso que sea miembro de la Junta de Compensación, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto. Su nombramiento tendrá duración indefinida, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 31.6 y 33.2 de estos Estatutos.

Art. 44. *Funciones.*—Serán funciones del Secretario:

- a. Someter al Presidente de la Junta de Compensación la relación de asuntos que hayan de figurar en el Orden del Día de las sesiones de los órganos de gobierno y administración de aquella.
- b. Cursar por orden del Presidente o, en su caso Vicepresidente, la convocatoria de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- c. Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- d. Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico-administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General.
- e. Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector a las que asista, transcribiéndolas una vez aprobadas en los Libros de Actas –que podrá ser en soporte informático-.
- f. Notificar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector de acuerdo con lo previsto en estos Estatutos.
- g. Custodiar el Libro de Actas correspondiente –que podrá ser en soporte informático-, debidamente firmadas por el Presidente, el Secretario -o quienes hubieren desempeñado accidentalmente tales funciones en la Asamblea General.
- h. Llevar un Libro-Registro en que se relacionen todos los miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y cuantas circunstancias se estimen procedentes.
- i. Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el visto bueno del Presidente de la Junta de Compensación.
- j. Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

TÍTULO VI

De los derechos y obligaciones de los miembros

Art. 45. *Derechos de los miembros de la Junta.*—Sin otras limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos de la Junta de Compensación, y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno, los miembros de la Junta ostentarán los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

- a. Ejercer plenas facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su titularidad, que podrán enajenar, gravar o sobre los que podrán realizar otros actos de disposición o administración, sin perjuicio de su deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de la incorporación a la Junta de Compensación; quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.2 de estos Estatutos.
- b. Concurrir personalmente o mediante representante debidamente acreditado a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.
- c. Participar como elector, y candidato en su caso, en la designación de los miembros electivos del Consejo Rector.
- d. Ser indemnizados, conforme a la normativa en vigor en el momento de redactarse el Proyecto de Reparcelación, del valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones de que sean propietarios, así como de los perjuicios por traslado de actividades económicas del ámbito, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- e. Tener garantizada la distribución equitativa de los beneficios y cargas resultantes de la actuación urbanística por medio del Proyecto de Reparcelación.
- f. Adquirir la titularidad individual o en copropiedad, según proceda, de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación.
- g. Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- h. Ser informado plenamente en todo momento, previa petición por escrito al Secretario de la Junta de Compensación, de las actividades de esta en el cumplimiento de su objeto estatutario.

- i. Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de esta, si lo hubiere, que le corresponda por su cuota de participación.
- j. Solicitar al Consejo Rector la adopción del acuerdo de instar la cancelación en el Registro de la Propiedad de las afecciones económicas de la parcela o parcelas que le hubieren sido adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, una vez cumplidas íntegramente sus obligaciones económicas.
- k. Presentar proposiciones y sugerencias.
- l. Los demás derechos que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales vigentes.

Art. 46. *Obligaciones de los miembros de la Junta.*—Serán obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación, además de los deberes enunciados en la legislación urbanística, las siguientes:

- a. Cumplir las prescripciones del planeamiento vigente y de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- b. Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- c. Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efectos de comunicaciones y los cambios del mismo; reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija en tanto no se comunique su cambio por el interesado, con indicación del nuevo, al Presidente de la Junta de Compensación.
- d. Entregar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes a contar de la fecha de incorporación a la misma, los títulos de que dimanen sus respectivos derechos y los datos referentes a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse una relación de los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. En todo caso, la Junta de Compensación interesará la práctica de la anotación pertinente.

La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar –según el artículo 103.2 del Reglamento de Gestión Urbanística– al resultado objetivo de la reparcelación, pudiendo exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda si se apreciase dolo o negligencia grave.

- e. Presentar, en su caso, documento justificativo que acredite la representación de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de estos Estatutos.
- f. Regularizar, en su caso, la situación registral de los terrenos de su propiedad localizados en la Unidad de Ejecución, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.
- g. Ceder gratuitamente a las Administraciones Públicas, por medio del Proyecto de Reparcelación, las parcelas libres de cargas y gravámenes destinadas a localizar redes públicas de infraestructuras, equipamiento y servicios que correspondan.
- h. Sufragar las obras de urbanización con arreglo a las previsiones del Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por la Administración actuante, así como la conservación de dichas obras hasta su recepción por esta.
- i. Satisfacer las indemnizaciones procedentes por construcciones, plantaciones, obras e instalaciones y traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- j. Costear y asumir, en la parte que corresponda conforme a la cuota de participación, las cantidades que, en su caso correspondan, en materia de redes generales de infraestructuras y servicios.
- k. Atender al pago de los honorarios de los instrumentos de planeamiento, ejecución y gestión de la Unidad de Ejecución.
- l. Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, en función de las respectivas cuotas de participación acordadas por la Asamblea General.
- m. Consentir que la Junta de Compensación ponga a disposición de quien realice las obras de urbanización los terrenos sobre los que se vayan a ejecutar aquellas y los que sea necesario ocupar temporalmente, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietario en el sistema de compensación; absteniéndose de promover interdictos de retener y recobrar la posesión de dichos terrenos

- n. Cumplir las obligaciones y cargas impuestas por la legislación vigente en el sistema de compensación, afectándose los terrenos propiedad comprendidos en el ámbito al cumplimiento de aquella.
- o. Otorgar los documentos públicos y privados que sean precisos para la formalización de los acuerdos de compensación, de cesiones obligatorias y de los demás actos jurídicos oportunos, conforme a los proyectos aprobados reglamentariamente.
- p. Designar en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de las obligaciones previstas en los Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria frente a la Junta de Compensación de cuantas obligaciones dimanen de su condición.

La designación del representante podrá comunicarse y acreditarse en la primera Asamblea General que se celebre tras la constitución de la Junta de Compensación o, sino fuese posible, en el plazo de un mes contado desde la fecha de notificación del acta correspondiente a la referida Asamblea. El nombramiento deberá comunicarse al Secretario de la Junta de Compensación en el antedicho plazo remitiéndole la documentación que acredite la designación realizada. Dentro de los puntos del orden del día de la mencionada Asamblea General habrá de figurar como materia a tratar la designación de representantes en los supuestos de copropiedad. Si en el plazo arriba señalado no se designare representante éste será nombrado por la Administración actuante, sin perjuicio del posterior acuerdo por los cotitulares en la designación de representante.

Una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del ámbito, los adjudicatarios de pro indivisos de resultado deberán nombrar el representante a que este artículo se refiere en el plazo de sesenta (60) días hábiles a contar desde el día siguiente de la antedicha publicación. Si en el plazo señalado no se designare representante éste será nombrado por la Administración actuante, sin perjuicio del posterior acuerdo por los cotitulares en la designación de representante.

Art. 47. Transmisiones.—47.1. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de bienes localizados en la Unidad de Ejecución; por lo que la transmisión intervivos o mortis causa de la propiedad de aquellos opera con carácter automático la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente aunque no se haga constar expresamente dicha circunstancia en el título.

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

47.3. No obstante, si en la escritura pública de transmisión intervivos de la propiedad retuviera el transmitente los derechos y obligaciones consecuentes a la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, seguirá aquel ostentando dicho carácter, sin que el adquirente se incorpore a aquellas.

Art. 48. Del patrimonio de la Junta de Compensación.—48.1. Las fincas expropiadas constituyen el patrimonio común inmobiliario de la Junta de Compensación. Las parcelas resultantes serán asignadas a la Junta quien podrá disponer libremente de las mismas para atender los costes de urbanización y de existir superávit en el momento de su disolución se distribuirán, como todo patrimonio activo si lo hubiere en la forma prevista en estos Estatutos.

En la enajenación de dichas parcelas resultantes ya urbanizadas, se reconoce el derecho de tanteo a favor de los miembros de la Junta a tenor de las determinaciones del Código Civil y de ser varios los interesados se prorrateará en función de los derechos que ostenta cada uno en la Junta de Compensación.

Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la recepción de la notificación practicada en forma fehaciente.

48.2. No se incorporarán, ni bajo ningún concepto formarán parte de los bienes de la Junta, los terrenos cedidos por los propietarios para el pago de las cuotas, por tratarse de una dación en pago. De igual modo, no formarán parte del patrimonio de la Junta de Compensación, las cantidades satisfechas para cubrir las derramas o cuotas por los miembros de la Junta de Compensación, para atender al pago de las obras de urbanización o su conservación dada su vinculación específica para atender las obligaciones de la Junta, ya que, la Junta de Compensación es tan solo fiduciaria e instrumento de gestión.

TÍTULO VII

Régimen económico de la Junta de Compensación

Art. 49. *Ejercicio*.—El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural. No obstante, el primer ejercicio económico será el que medie entre la fecha de constitución de la Junta de Compensación y el último día del año natural en que haya tenido lugar.

Art. 50. *Ingresos de la Junta de Compensación*.—Serán ingresos de la Junta de Compensación:

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

Art. 51. *Gastos de la Junta de Compensación*.—Serán gastos de la Junta:

- a. Todos y cada uno de los derivados de la iniciativa y promoción de la actuación dirigidos a la constitución de la Junta de Compensación, tales como los de gestión, elaboración de proyectos y estudios técnicos, redacción de la Propuesta de Bases y Estatutos, la ejecución de mediciones, valoraciones, levantamientos planimétricos y topográficos de los terrenos afectados...etc.
- b. Gestión de la actuación urbanística que incluirá honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y de gestión, honorarios administrativos, gastos de Registro y Notario, así como costes de servicios y asesoramiento de la actuación urbanística.
- c. 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.
- d. Expropiación de los bienes y derechos de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación o de los miembros de esta que incumplieren sus obligaciones.
- e. Indemnizaciones, de acuerdo con la normativa vigente, correspondientes al valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones, así como de perjuicios por traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- f. Funcionamiento de los órganos de gobierno y administración y los consecuentes a la actividad de la Junta de Compensación.
- g. Cualquier otro gasto vinculado a la urbanización.
- h. Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Art. 52. *Pago de aportaciones*.—52.1. Para atender a los gastos de la actuación se realizarán por los miembros de la Junta de Compensación las aportaciones económicas correspondientes.

52.2. El Consejo Rector, con arreglo a las previsiones acordadas por la Asamblea General, decidirá la forma y condiciones de pago de las cantidades que deban satisfacer los miembros de la Junta de Compensación.

52.3. En defecto de acuerdo expreso del Consejo Rector, el ingreso de las cantidades satisfacer se realizará en el plazo de veinte (20) días hábiles desde el día siguiente a la fecha de la notificación al interesado de requerimiento al pago; y, transcurrido dicho plazo sin hacer efectivo dicho abono, se incurrirá automáticamente en un recargo del tipo de interés legal del dinero señalado en la Ley de Presupuestos Generales del Estado vigente en la anualidad de la cantidad no satisfecha.

52.4. Una vez transcurrido el plazo desde el requerimiento individual con el fin de percibir las aportaciones fijadas, podrá la Junta, previo nuevo requerimiento realizado por el Secretario que señalará plazo perentorio de diez (10) días hábiles para el ingreso al interesado, optar, mediante acuerdo de la Asamblea General, según convenga a sus intereses, entre:

- a. Solicitar al Ayuntamiento la exacción por vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación de impago y de la cantidad debida, con los intereses si los hubiere y sin perjuicio de la liquidación final de lo debido.

- b. Instar de la Administración actuante el procedimiento de expropiación.
- c. Acceder, en su caso, a la vía jurisdiccional civil.

Art. 53. *Gestión de fondos.*—Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en el establecimiento bancario designado por el Consejo Rector, a nombre de la Junta de Compensación.

Art. 54. *Contabilidad y rendición de cuentas.*—La Junta de Compensación llevará la contabilidad y la rendición de cuentas de la gestión económica en soportes adecuados para que en cada momento pueda darse puntual información de las operaciones efectuadas.

TÍTULO VIII

Del régimen jurídico de la Junta de Compensación

Art. 55. *Vigencia de los Estatutos y Bases de Actuación.*—55.1. Una vez aprobadas por la Administración actuante las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación e inscrita esta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras correspondiente, serán vinculantes para la Administración y los miembros de la Junta de Compensación. Tendrán asimismo plena eficacia frente a terceros.

55.2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde requerirá la aprobación ulterior de la Administración actuante y su inscripción en el Registro antes citado.

Art. 56. *Ejecutividad de los actos y acuerdos.*—Los actos y acuerdos de los órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos; ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Art. 57. *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.

TÍTULO IX

Régimen de impugnación de acuerdos

Art. 58. *Impugnación de acuerdos.*—58.1. Los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso. Contra tales acuerdos podrán formularse los siguientes recursos:

- a. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General dentro del plazo de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de aquellos, mediante la presentación del recurso en el domicilio social de la Junta de Compensación.
- b. La Asamblea General deberá resolverlo en el plazo máximo de tres meses, transcurrido sin contestación, se entenderá desestimada la impugnación y quedará expedita la vía ante la Administración actuante conforme a la legislación administrativa en vigor.
- c. Contra los acuerdos expresos de la Asamblea General podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Móstoles conforme a la legislación administrativa en vigor.

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

58.3. La Administración actuante concederá trámite de audiencia a la Junta de Compensación; y, a solicitud de esta o del recurrente, podrá recibir el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

58.4. Los miembros de la Junta de Compensación podrán utilizar cualesquiera otros recursos que estimen pertinentes de conformidad con la normativa aplicable.

58.5. El acuerdo que resuelva el recurso de alzada o la desestimación de éste será susceptible de recurso en vía contencioso-administrativa.

TÍTULO X
Disolución y liquidación

Art. 59. *Disolución de la Junta de Compensación.*—59.1. La Junta de Compensación se disolverá en las siguientes circunstancias:

- a. Por cumplimiento del objeto por el cual fue creada.
- b. Por sentencia judicial firme y ejecutoria.
- c. Por prescripción legal.
- d. Por acuerdo de la Asamblea General adoptado por el sesenta por ciento de las cuotas de participación.

59.2. La disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General el cual no podrá ser adoptado hasta que se haya formalizado el acta de recepción de las obras de urbanización y estén cumplidas las demás obligaciones de la misma.

59.3. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Administración actuante, a solicitud de aquella; el cual se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los periódicos de mayor difusión de esta.

59.4. Durante el plazo de treinta (30) días hábiles, contados desde la última de las publicaciones aludidas podrán formularse alegaciones ante la Administración actuante; y, transcurrido dicho plazo, se dictará resolución aprobando o denegando la disolución de la Junta de Compensación, con el mismo trámite de publicidad.

59.5. La Administración actuante dará traslado de la resolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, a fin de proceder a su cancelación en el citado Registro.

Art. 60. *Liquidación.*—Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación de la Administración actuante, el Consejo Rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

Art. 61. *Destino del patrimonio común.*—Terminadas las operaciones de liquidación, el patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la misma, en proporción de las cuotas de participación de aquellas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente en beneficio de la gestión común los propietarios fundadores y adheridos a la Junta, serán a cuenta de la Junta de Compensación “CENTRO DE EXÁMENES” y, previa su justificación ante la Asamblea General y su aprobación por esta, se imputará la parte proporcional que proceda al resto de los propietarios.

BASES DE ACTUACIÓN

Base 1.^a *Consideraciones generales.*—1.1. Finalidad y contenido.

1.1.1. La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación y, en su caso, de las empresas promotoras, además de servir de fundamento sobre el que se apoya el Proyecto de Reparcelación, estableciendo una serie de criterios y reglas que permiten la justa distribución de beneficios y cargas del planeamiento, así como, fijar las normas para la ejecución de las obras de urbanización y de las redes correspondientes, todo ello, bajo la tutela del Excelentísimo Ayuntamiento de Móstoles, en tanto que administración actuante.

1.1.2. En su momento y en desarrollo de estas Bases y de los Estatutos de la Junta, se formulará un Proyecto de Reparcelación, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas, de título de adjudicación de fincas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación y a la Administración y de cesión a esta, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, según el planeamiento urbanístico que se ejecuta.

1.1.3. En su tramitación deberán observarse las prescripciones contenidas en los artículos 106 y 107 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como, las establecidas en los artículos 161 y 162 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no se opongan o contradigan lo dispuesto por la legislación autonómica.

1.1.4. De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, una vez otorgada la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación se practicará la nota marginal que determinará la afección real de la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema de compensación. Dicha nota marginal de afección tendrá una duración de tres años, prorrogables por otros tres a instancias de la Junta de Compensación o de la Administración Pública actuante.

1.2. Ámbito Territorial.

De las determinaciones del Plan General de Móstoles resulta la definición del ámbito S.U.N.C-1 que junto con las redes exteriores adscritas arroja una superficie de 281.512 m²; si bien, la superficie definitiva será la resultante de la delimitación del ámbito que se apruebe definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Móstoles, constituyendo el ámbito de ejecución de las obras de urbanización.

La Unidad de Ejecución para la gestión del planeamiento se integrará por el ámbito antes citado incluidas las redes exteriores adscritas al mismo.

1.3. Carácter Vinculante de las Bases.

1.3.1. La aprobación definitiva de las Bases de Actuación por el Excmo. Ayuntamiento de Móstoles supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios integrantes de la Junta de Compensación y, en su caso, de las empresas promotoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

1.3.2. La obligatoriedad de las Bases no impedirá su modificación, siempre que sea acordada en Asamblea General, con el voto favorable de, al menos, el cincuenta y cinco por ciento de las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación. Dicha modificación requerirá su aprobación ulterior por la administración actuante y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

1.4. Régimen aplicable.

1.4.1. Las presentes Bases de Actuación regularán, conjuntamente con el planeamiento vigente, junto con los Estatutos, las actuaciones, en cumplimiento de su objeto y fines, de la Junta de Compensación del S.U.N.C-1 “Centro de Exámenes” del vigente Plan General de Móstoles (Madrid).

1.4.2. Normativa.

En lo no previsto por los referidos documentos se estará a lo establecido por la siguiente normativa, en la medida en que resulte de aplicación:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM/01).
- 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 (en adelante TRLSRU/15)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo Estatal (en adelante RVLS/11)
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística vigente en todo lo que no se oponga o contradiga lo establecido por la normativa autonómica (en adelante RGU).
- Ley de Expropiación Forzosa de 16 diciembre de 1954.
- Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957.
- Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (en adelante RD1093/1997)
- Las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación.

1.4.3. En todo caso deberán observarse las prescripciones del Plan General de Móstoles aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 15 de enero de 2009 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 81 de 6 de abril de 2009) con las adaptaciones derivadas de la medición real del ámbito.

Base 2.^a *Planeamiento urbanístico y ejecución.*—2.1. En el presente caso, es objeto de ejecución el ámbito denominado por el Plan General de Móstoles S.U.N.C-1 “Centro de Exámenes” y las redes adscritas al mismo.

2.2. El Plan General de Móstoles clasifica y categoriza el S.U.N.C-1 como suelo urbano no consolidado.

2.3. Conforme al artículo 71 de la LSCM/01 la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del Plan Parcial y, en especial, aquellos de urbanización y edificación de los terrenos comprendidos en el ámbito, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos.

2.4. Realizados los presupuestos previos a la actividad de ejecución legalmente exigibles se procederá a:

- a) La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.
- b) La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios.
- c) La cesión en terrenos o equivalente económico, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.
- d) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.
- e) La conservación de las obras de urbanización.

2.5. De acuerdo con lo establecido en la Ficha del Plan General de Móstoles en el ámbito del S.U.N.C-1 el sistema de ejecución es el de compensación, regulado por los artículos 104 a 114 y concordantes de la LSCM/01.

Base 3.^a. *Gestión. El sistema de compensación. Iniciativa para su aplicación.*—3.1. Sistema de Compensación.

3.1.1. La participación de los sujetos privados en la actividad administrativa de gestión se encuentra recogida en el artículo 6 de la LSCM/01 y deberá de realizarse conforme a lo establecido el citado texto legal. La gestión de las acciones y los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo y, en particular, la urbanización, la construcción y edificación corresponde, en el régimen privado de gestión, a los sujetos privados.

3.1.2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 108 de la LSCM/01 la aprobación definitiva de la aplicación del sistema de compensación determinará:

- a) La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución en los términos y condiciones en que haya quedado definido el sistema para su desarrollo bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración municipal.
- b) La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de estas.

En los casos en que la documentación del respectivo Plan Parcial sobre organización y gestión de la ejecución incluya un plan de etapas fijando plazos sucesivos para la ejecución de la urbanización, el importe de la garantía de correcta ejecución a constituir a favor del Municipio se prorrateará en proporción al de las obras de urbanización programadas para cada etapa y la obligación de constituir cada una de las garantías a favor del Municipio sólo será exigible con carácter previo al comienzo de las obras de la etapa respectiva. Podrá acogerse a este sistema de planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente en el que se haya optado, o posteriormente se opte, por una ejecución de las obras de urbanización por etapas y conste acuerdo municipal favorable en este sentido.

3.1.3. Para la aplicación del Sistema de Actuación por Compensación se precisa la constitución de un Ente denominado Junta de Compensación que conforme a lo establecido en el artículo 108.2.a) de la LSCM/01 tiene la consideración de Ente Corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos.

3.1.4. La Junta ejerce la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asume frente al Municipio la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

3.1.5. La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales, pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización:

- a) De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos, desde el momento que se fije al efecto en las bases de actuación.
- b) De los propietarios no adheridos al sistema, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

3.1.6. La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas que deba llevarse a cabo por el sistema de compensación comporta el ejercicio de la iniciativa en suelo urbano no consolidado.

3.2. La Iniciativa para la aplicación del Sistema de Compensación.

3.2.1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 106.1 de la LSCM/01 la iniciativa de los propietarios de suelo, deberá formalizarse mediante la presentación en el Municipio de los siguientes documentos:

- a) Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50 por 100 de la superficie del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de ejecución, que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo esta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.
- b) Plan Parcial del ámbito con delimitación de Unidad de Ejecución.
- c) Proyecto de Urbanización del ámbito, al menos en grado de Avance.
- d) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.
- e) Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en ella.

3.2.2. Según establece el artículo 107 de la LSCM/01 el procedimiento para la aceptación de la iniciativa y la aplicación del sistema de compensación se desarrollará conforme a los siguientes hitos:

- a) Presentada una iniciativa en el Municipio, el Alcalde, dentro del mes siguiente, someterá al Pleno la adopción de uno de los dos acuerdos siguientes:
 - I. Desestimación de la iniciativa por cualquier causa que la justifique.
 - II. Estimación de la iniciativa.
- b) Inmediatamente después de la adopción del citado acuerdo plenario por el que se estime la iniciativa, el órgano competente procederá a:
 - I. La aprobación inicial del Plan Parcial que se hubiera presentado conjuntamente con la iniciativa.
 - II. La aprobación inicial de la delimitación de la Unidad de Ejecución o las unidades de ejecución, si procede, y del proyecto o proyectos de urbanización, en su caso, en grado de Avance, con apertura, por plazo mínimo de veinte días, del trámite de información pública y audiencia de los propietarios de todos los terrenos afectados, que deberán ser citados individualmente. Esta citación no procederá en el caso de que la iniciativa haya sido formulada por el propietario único de los terrenos o por acuerdo de todos los propietarios.
- c) Con ocasión de la aprobación definitiva del Plan Parcial presentado conjuntamente con la iniciativa o, en otro caso, una vez transcurrido el plazo del trámite de información pública y audiencia y a la vista del resultado del mismo, el órgano municipal competente deberá adoptar acuerdo sobre la aprobación definitiva de:
 - a. La delimitación de la Unidad de Ejecución.
 - b. La aplicación del sistema de compensación.
 - c. Los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación.
 - d. El proyecto de urbanización, al menos, en grado de Avance. Si se apreciaran, en él, deficiencias o se considerara procedente, la emisión de informe o informes de organismos que, por razón de sus competencias, se estimen determinantes, podrá adoptarse, respecto de aquél o aquéllos, acuerdo de aplazamiento de la aprobación definitiva hasta la subsanación de las deficiencias observadas o la emisión de los informes necesarios.

3.3. Los Estatutos y las Bases de Actuación.

3.2.3. Los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación han sido redactados con arreglo a lo dispuesto en la normativa legal y reglamentaria enunciada Base Primera 1.4.2 y se presentan como documento específico.

3.2.4. Para su tramitación se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 107 de la LSCM/01 recogido en los apartados precedentes.

Base 4.^a *Criterios de valoración de suelo, instalaciones, construcciones, edificaciones y derechos.*—4.1. Parámetros de valoración de bienes y derechos

4.1.1. La valoración del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones y los derechos constituidos sobre él o en relación con ellos, se ajustará a los criterios enunciados en el artículo 87 de la LSCM/01 y a lo establecido en el TRLSRU/15 y en el RVLS/11.

4.1.2. Los criterios establecidos voluntariamente por mayoría de cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación en ningún caso podrán ser contrarios a la ley o al planeamiento urbanístico, en especial al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

4.1.3. Conforme a lo establecido por el artículo 34.2 a) del TRLSRU/15 las valoraciones se entenderán referidas a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

4.2. Criterios de valoración de fincas y cuotas de participación.

4.2.1. Criterios de valoración de fincas

I. El derecho de los propietarios de terrenos a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución será proporcional a la superficie de terreno aportado por los mismos.

Los bienes de dominio público existentes en la Unidad de Ejecución participan en el reparto de beneficios y cargas, perteneciendo el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie a la administración titular de aquellos, a excepción de aquellos para los que el Plan General mantenga la calificación de dominio público.

II. En el Proyecto de Reparcelación para la identificación de las fincas incluidas en el ámbito utilizará los títulos públicos de adquisición, los títulos registrales de las mismas y los datos del Catastro.

En caso de precisarse por la ubicación de las parcelas, se acudirá a los datos de las expropiaciones de terrenos colindantes, delimitaciones (con deslinde o, en su defecto, clasificación) del dominio público pecuario, límites del dominio público hidráulico, límites del término municipal, límites de ámbitos o sectores colindantes o límites con otras categorías de suelo.

III. Si las fincas registrales que los propietarios aportan a la Junta de Compensación no estuviesen, en su totalidad, incluidas en la Unidad de Ejecución a que se refieren las presentes Bases, se deberá proceder a su segregación, delimitando las superficies afectadas.

Dichas segregaciones podrán efectuarse en el Proyecto de Reparcelación conforme a lo establecido en el artículo 8.2 del RD1093/1997

IV. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá esta sobre aquellos de acuerdo con lo establecido por el artículo 103.3 del RGU. Para determinar la cabida o superficie de las fincas, una vez localizadas y replanteadas las fincas aportadas con las garantías del apartado II del punto 4.2.1. de esta Base, la superficie reconocida como real será la que resulte de la medición topográfica realizada al efecto y sólo en caso de resultar necesario, se acudirá a documentación histórica, ortofotos o restituciones fotogramétricas.

Si hubiera discrepancia entre dos o más propietarios respecto a los linderos de una finca, habrá de designarse de común acuerdo entre los discrepantes un topógrafo para que a los efectos del Proyecto de Reparcelación aclare dudas que se planteen. En caso de no llegarse a acuerdo relativo a la designación del topógrafo en el plazo que al efecto determine el Consejo Rector, éste realizará la designación del topógrafo.

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, debidamente acreditado conforme determine el Consejo Rector.

V. Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso la inscripción de la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.

En todo caso, el Proyecto de Reparcelación podrá proceder a la segregación de la porción de las fincas no afectadas por la situación conflictiva, considerándola como aportación independiente; quedando el resto de las mismas, al igual que las

demás fincas en dicha situación, sujetas al procedimiento jurisdiccional civil o al acuerdo de los titulares.

- VI. Al objeto de que se puedan obtener los datos indicados en este artículo, los miembros autorizan expresamente a los representantes de la Junta de Compensación para que puedan solicitar de los Registros Públicos correspondientes, la información necesaria.

4.2.2. Cuotas de participación.

- I. La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación se basará en la proporción entre la superficie de las parcelas de cada miembro en relación con la superficie total de la Unidad de Ejecución.
- II. Una vez constituida la Junta de Compensación, su Asamblea General fijará las cuotas de participación que correspondan a las superficies aportadas inicialmente, que serán aplicadas provisionalmente, ya que, hasta tanto no se apruebe definitivamente, por el Excmo. Ayuntamiento de Móstoles, el Proyecto de Reparcelación, las fincas intervienen con una superficie y una ubicación puramente estimativa.
- III. Se valorarán a efectos del Proyecto de Reparcelación los terrenos situados dentro del ámbito de titularidad privada, de titularidad pública de naturaleza patrimonial y los de dominio público existentes en la Unidad de Ejecución a excepción de aquellos para los que el Plan General mantenga la calificación de dominio público que carecerán de aprovechamiento urbanístico lucrativo.
- IV. El valor de los demás bienes o derechos afectados por el sistema de compensación, distintos del suelo, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la determinación de la cuota de participación de los miembros titulares de los mismos, sin perjuicio de su indemnización correspondiente.
- V. Las cuotas de participación se modificarán como consecuencia de la incorporación de empresas promotoras (base 5ª) o de las adjudicaciones que se efectúen en el Proyecto de Reparcelación o de la transmisión de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes.
- VI. 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 a ellos asignados.
- VII. Las cuotas de participación fijadas definitivamente por el Proyecto de Reparcelación determinarán la cuota de adjudicación de cada miembro en función del aprovechamiento realmente asignado.

4.3. Criterios de valoración de plantaciones, construcciones y otros elementos.

4.3.1. En ningún caso, las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones existentes sobre los terrenos aportados que no puedan conservarse y hayan de ser derruidos o demolidos se considerarán como valores o derechos aportados a efectos de determinar la cuota de participación.

4.3.2. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento, cuando estén situados en una superficie que no se debe adjudicar íntegramente a su mismo propietario, y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

4.3.3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

Para determinar el ajuste o no a la legalidad urbanística se atenderá a lo establecido en el artículo 35.3 del TRLSRU/15 y en el artículo 5 del RVLS/11.

4.3.4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones se tasarán conforme a lo establecido en el TRLSRU/15 y en el RVLS/11.

4.3.5. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes se estará también a la citada normativa estatal de referencia.

4.3.6. En caso de que proceda su tasación conforme a la normativa en vigor, el valor de las edificaciones y los demás elementos enunciados se ponderarán en el documento correspondiente del Proyecto de Reparcelación, siendo objeto de consideración, junto con el

resto de los de indemnizaciones por bienes ajenos al suelo, en apartado específico de la cuenta de liquidación del mismo y se satisfarán con cargo al mismo.

4.4. Criterios de valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales.

4.4.1. De conformidad con el artículo 35.4 del TRLSRU/15 la valoración de las concesiones administrativas y derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a 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.

4.4.2. Para el cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, se estará a lo establecido en el artículo 6.7 del RVLS/11.

4.4.3. Solo se tendrán en cuenta, a efectos de su indemnización, los derechos reales y personales existentes sobre las fincas aportadas en la fecha de inicio del expediente de reparcelación.

4.4.4. Las indemnizaciones aludidas se ponderarán en el documento correspondiente del Proyecto de Reparcelación, siendo objeto de consideración, junto con el resto de los de indemnizaciones por bienes ajenos al suelo, en apartado específico de la cuenta de liquidación del mismo y se satisfarán con cargo al mismo.

4.4.5. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación determinará la extinción de los derechos reales, personales, arrendamientos, servidumbres, etc. que resulten incompatibles.

Base 5.^a *Valoración de aportaciones de empresas promotoras.*—5.1. Incorporación.

5.1.1. Conforme a lo establecido en el artículo 108.3. b) de la LSCM/01 podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas promotoras para participar en la gestión de la Unidad de Ejecución.

5.1.2. Según lo dispuesto en el artículo 165.1 del RGU, la incorporación puede tener lugar en cualquier momento de la actuación.

5.1.3. A tal efecto el artículo 18 de los Estatutos de la Junta de Compensación contiene las precisiones adecuadas para su incorporación.

5.2. Valoración de las aportaciones.

5.2.1. De acuerdo con en el artículo 167.1.d) del RGU, las bases de actuación han de contener los criterios para valorar las aportaciones de las empresas promotoras.

5.2.2. La cuota de participación de la empresa o empresas promotoras se fijará por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación en función de la aportación económica de aquellas y dicha cuota determinará el aprovechamiento urbanístico correspondiente en función del valor que respecto a este último acuerde la Asamblea General con el quórum señalado en el artículo 18.3 de los Estatutos de la Junta de Compensación.

5.2.3. La valoración de la aportación de las empresas promotoras incorporadas se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado en el Proyecto de Urbanización o el coste de los sectores o partidas que hayan de ser ejecutados.

5.2.4. En el momento de la incorporación, deberá convenirse entre las empresas promotoras y la Junta de Compensación, si esa valoración es definitiva o si, por el contrario, será considerada como valoración inicial, siendo objeto de revisión, quedando pendiente la valoración final de la aportación a la liquidación definitiva de las obras a realizar una vez ejecutadas completamente las mismas y recepcionadas definitivamente por la Junta de Compensación.

5.2.5. El acuerdo que determine su incorporación habrá de recoger el valor de las aportaciones y la cuota de participación de la empresa o empresas promotoras y la corrección de las cuotas del resto de los propietarios provocada por dicha incorporación, así como el establecimiento de las medidas precautorias y reservas adecuadas en garantía del cumplimiento por la empresa de sus obligaciones.

5.2.6. La cuota de participación que haya de asegurarse a las Empresas Promotoras disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta de Compensación. Ello no obstante, los miembros de la Junta de Compensación podrán elegir entre satisfacer los gastos de urbanización que les correspondan proporcionalmente o ver corregida su cuota de participación.

5.2.7. El referido acuerdo concretará la asunción total o parcial de los costos de la actuación y, en su caso, los miembros de la Junta de Compensación respecto a los cuales no se produce dicha asunción.

5.2.8. La empresa promotora resultará adjudicataria en el Proyecto de Reparcelación del aprovechamiento urbanístico en proporción a su cuota de participación en la Junta de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores; constituyendo la correspondiente afectación económica que, para su constancia registral, grave con carácter real las parcelas resultantes en que se concrete dicho aprovechamiento urbanístico.

5.2.9. En caso de haberse acordado la revisión de la valoración inicial de la aportación, el importe de la diferencia entre la valoración inicial y la definitiva será objeto de compensación económica en la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación.

Base 6.^a *Adjudicación de las parcelas resultantes.*—6.1. Valoración de las parcelas resultantes.

6.1.1. Para la determinación del valor de las parcelas resultantes ha de ser tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 87 del RGU que admite la aplicabilidad, en primer lugar, de los criterios expresamente manifestados por acuerdo unánime de todos los miembros de la Junta de Compensación, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento urbanístico ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros.

6.1.2. En su defecto, las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la Unidad de Ejecución.

6.1.3. En el supuesto de no existir el acuerdo unánime de los miembros de la Junta de Compensación antes aludido, para la determinación de los valores será preceptivo y vinculante, si así lo acuerda la Asamblea General por, al menos, mayoría simple de las cuotas de participación, un estudio técnico de valoraciones. Dicho estudio se incorporará al Proyecto de Reparcelación. El referido estudio deberá considerar la superficie edificable y el uso asignado.

6.1.4. No existirá ningún factor de corrección o de valoración en virtud de su localización por no representar un dato diferencial para el reparto de beneficios y cargas, así como tampoco el grado de urbanización.

6.1.5. La valoración podrá hacerse en puntos o unidades convencionales, pero estos habrán de tasarse en dinero, a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación.

6.2. Proyecto de reparcelación.

6.2.1. 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 y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 82 de la LSCM/01, se materializará en el Proyecto de Reparcelación.

Ello comporta la transformación, con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por la actuación y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria que establece el número 1 del artículo 86 de la LSCM/01.

6.2.2. El ámbito objeto de la reparcelación se corresponde con la Unidad de Ejecución constituida por el ámbito de Suelo Urbano no Consolidado S.U.N.C-1 de Móstoles y las redes exteriores adscritas.

6.2.3. El aprovechamiento a equidistribuir es el señalado por la ficha del Plan General Móstoles, cuantificado 0,511 m²/m² de uso industrial.

6.2.4. Los criterios de la reparcelación serán los establecidos en las presentes Bases de Actuación, en el artículo 10 del RD1093/1997 y en el artículo 87 de la LSCM/01.

En los supuestos de doble inmatriculación de fincas, el Proyecto de Reparcelación procederá a la segregación de la porción de las fincas no afectada por la situación conflictiva, considerándola como aportación independiente; quedando el resto de las mismas, al igual que las demás fincas en dicha situación, sujetas al procedimiento jurisdiccional civil o al acuerdo de los titulares.

6.2.5. El procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación se regulará por lo establecido en el artículo 88 de la LSCM/01:

6.3. Adjudicación de las parcelas resultantes.

6.3.1. La adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación de las parcelas resultantes se efectuará en proporción a la superficie de sus respectivas parcelas aportadas con arreglo a las reglas recogidas en el apartado 6.3.3.

6.3.2. En el caso de que se incorporen empresas promotoras a la gestión de la Unidad de Ejecución se estará a lo establecido en la BASE 5.^a

6.3.3. Reglas para la adjudicación:

- a) La adjudicación del aprovechamiento urbanístico a los miembros de la Junta de Compensación quedará concretada en la totalidad de los usos lucrativos resultantes, con excepción, en su caso, de aquellos usos o parcelas que se asignen a la Junta de Compensación en concepto de reserva para su autofinanciación del planeamiento urbanístico, en proporción a la superficie de sus respectivas fincas, a salvo lo establecido en la base precedente para supuesto de incorporación de empresas promotoras. No obstante:
 - i. El Proyecto de Reparcelación podrá instrumentar las operaciones de adjudicación consecuentes a aquellos acuerdos sobre cambios de aprovechamiento por usos que, sin afectar a terceros, se formalicen entre dos o más miembros de la Junta de Compensación.
 - ii. Cuando el reparto del aprovechamiento en todos y cada uno de los usos pormenorizados diera lugar a la adjudicación en pro indiviso porque la escasa cuantía de los derechos de los propietarios no permitiera la adjudicación de parcelas independientes, el órgano de gobierno de la Junta de Compensación podrá ofrecer, si lo estima oportuno, a los referidos propietarios que la adjudicación se haga en aquel o aquellos usos concretos que permitan la adjudicación de una parcela independiente siempre que no se perjudiquen los intereses de terceros. A tal fin podrá otorgarse un plazo dentro del cual los propietarios interesados acepten o rechacen el ofrecimiento. La aceptación deberá efectuarse en plazo, por escrito original y ser notificada a la Junta de Compensación por cualquier medio que permita acreditar su práctica.
- b) A salvo lo establecido en el punto ii del apartado precedente, 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, de acuerdo con lo establecido en el artículo 87.1.f) de la LSCM/01, el defecto o el exceso en la adjudicación podrá sustituirse por su equivalente en metálico, siempre y cuando, conforme al artículo 96 del RGU, las diferencias de adjudicación generadas no difieran en más del 15 por 100 de los derechos de los adjudicatarios. En caso contrario, las parcelas resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales estos propietarios.
- c) Asimismo, cuando la cuantía de los derechos de los propietarios no alcance el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico.
- d) Se procurará siempre que lo permitan las exigencias del planeamiento y de la compensación, teniendo en cuenta la diversidad de usos lucrativos previstos, que las fincas resultantes adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de los terrenos portados por los adjudicatarios.
- e) No podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
- f) Salvo que viniese impuesto por exigencias de la edificación existente no se harán adjudicaciones que excedan del 15 por ciento de los derechos de los adjudicatarios.
- g) Por contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones por defecto siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el 15 por ciento de los expresados derechos.
- h) No obstante, la adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de la finca aportada en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

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

6.3.5. De conformidad con lo establecido en el artículo 91 de la LSCM/01, el Proyecto de Reparcelación deberá materializar las cesiones de terrenos para Redes Públicas.

Base 7.^a *Obras de urbanización.*—7.1. Proyecto de urbanización.

7.1.1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 106.1 de la LSCM/01 el Proyecto de Urbanización, al menos en grado de Avance, deberá ser presentado simultáneamente con el expediente de iniciativa.

7.1.2. El Proyecto de Urbanización definirá las características de las obras a ejecutar, en desarrollo de lo establecido en el planeamiento urbanístico.

7.1.3. El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución no podrá contener, con arreglo a lo previsto en el número 2 del artículo 80 de la LSCM/01, determinaciones propias del planeamiento urbanístico; debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para él establezca aquél y las normas reguladoras de las obras y los servicios municipales de urbanización previstas en los artículos 18.2 y 97 del mismo texto legal.

7.1.4. Las obras de urbanización correspondientes se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el Proyecto de Urbanización; y su coste se distribuirá en el proceso de equidistribución materializado en el Proyecto de Reparcelación.

7.1.5. El contenido documental y gráfico del Proyecto de Urbanización resulta de la normativa aplicable.

7.1.6. Con independencia de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización se ejecutarán las complementarias que, previa autorización de la administración actuante, sean precisas para la actuación.

7.2. Procedimiento para la contratación de las obras de urbanización.

7.2.1. Por exigencia del artículo 167 e) del RGU, las bases de actuación han de puntualizar el procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización.

7.2.2. En caso de haberse incorporado alguna empresa promotora a la Junta de Compensación, la ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse directamente, en todo o en parte, por dicha empresa promotora, con arreglo a los requisitos y efectos establecidos en las Estatutos y en estas Bases de Actuación.

7.2.3. En caso contrario, para la ejecución de las obras de urbanización se invitará a un mínimo de tres empresas para que presenten sus ofertas.

7.2.4. La ejecución de las obras de urbanización se efectuará por la Empresa o Empresas que se determine en virtud de acuerdo de la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, que tendrá en cuenta no exclusivamente el valor económico de la oferta planteada, de tal modo, que la adjudicación se efectuará a la Empresa que en su conjunto haga la oferta más ventajosa.

7.2.5. La realización de las obras de urbanización será objeto de un contrato formalizado por la Junta de Compensación con la empresa o empresas constructoras.

7.2.6. 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 de la Unidad de Ejecución debidamente aprobado.
- b) La obligación del contratista de facilitar la acción inspectora pertinente.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- d) 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 definitivamente las obras por la administración actuante.
- e) El modo y plazos para abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta, en función de la obra realizada.

7.3. Ocupación de suelo.

7.3.1. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas a la actuación cuya ocupación sea precisa para la realización de las obras de urbanización en los términos establecidos por el apartado d) del número 3 del artículo 108 de la LSCM/01.

7.3.2. A tales efectos se distinguen dos supuestos:

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

7.3.3. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán ejercer acción interdic-tal alguna cuando esta ocupe bienes que sean precisos para la realización de las obras de las obras citadas.

7.4. Financiación de las obras de urbanización.

7.4.1. Si no se hubieren incorporado a la Junta de Compensación una o más empre-sas promotoras, las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución serán financiadas con las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

7.4.2. El pago se hará normalmente en metálico. No obstante, la Asamblea General por acuerdo que requerirá el voto favorable de miembros que representen por lo menos el sesenta por ciento de las cuotas de participación, podrá pactar con el obligado la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta. La valoración de los mismos se hará de común acuerdo teniendo en cuenta las oscilaciones entre la previsión de los costes de ejecución del planeamiento y los costes reales de la urbanización que finalmente se produzcan. De no alcanzarse dicho acuerdo o de no prosperar, el obligado satisfará el importe de la cuota en metálico conforme a la regla general.

7.4.3. También podrá la Junta de Compensación enajenar de cualquier forma admi-tida en derecho las parcelas que, en su caso, le hubiesen sido adjudicadas para tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

7.4.4. La Junta de Compensación estará facultada para concertar créditos para la rea-lización 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 porta-dor en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

7.5. Responsabilidad.

La Junta de Compensación ejerce la actividad de ejecución del planeamiento por atri-bución legal, según dispone el apartado a) del número 3 del artículo 108 de la LSCM/01, y asume frente a la administración actuante la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución con arreglo a las previsiones del Proyec-to de Urbanización aprobado, tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras como a los plazos en que estas hubieran de terminarse y entregarse.

7.6. Control y vigilancia.

7.6.1. La Administración actuante, en ejercicio de sus funciones de órgano urbanístico de control, tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras de urbanización y de las ins-talaciones que se realicen, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 175.3 del RGU.

7.6.2. También, las Compañías Suministradoras tendrán facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones.

7.6.3. Si alguna obra o instalación -o parte de ella- no se ejecutare de conformidad con el Proyecto de Urbanización, podrá ordenarse por el Excmo. Ayuntamiento de Móstoles la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación; pudiendo esta repercutir sobre la empresa o empresas promotoras ejecutoras de las mismas o el contratista los gastos producidos.

7.7. Recepción.

7.7.1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, en la forma prevista por el artículo 135 de la LSCM/01, de oficio o a instancia de la persona res-ponsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

Conforme a lo establecido en el número 7 del precitado artículo 135, las obras de ur-banización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecuta-das por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio público correspondientes.

7.7.2. De la recepción de las obras se levantará acta, firmada por el funcionario téc-nico facultativo designado a tal fin por la administración actuante, el facultativo encargado de la dirección de las obras y la persona o entidad, público o privada, responsable de la Eje-cución y el Alcalde o el Concejal en que delegue al efecto. La documentación del progra-

ma de control de calidad establecido para la obra se adjuntará al acta y en la misma se hará constar su cumplimiento.

7.7.3. 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.

7.7.4. La entrega de obras de urbanización deberá realizarse con arreglo al número 5 del artículo 135 de la LSCM/01; y, en el supuesto de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución, a los efectos de entender recepcionadas las obras.

Base 8.^a *Afección real de las parcelas resultantes.*—8.1. De conformidad con lo establecido en el artículo 105 de la LSCM/01 todos los terrenos quedan afectos al cumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación.

8.2. Las parcelas resultantes quedarán gravadas, con carácter real y en concepto de afección, al pago de la cantidad que corresponda a cada una de aquellas en función del saldo definitivo de los costes de la actuación; y el Proyecto de Reparcelación determinará, a los efectos de la afección y para su constancia registral, la carga económica que, con carácter provisional, gravará cada una de dichas parcelas. La referida afección se registrará por lo dispuesto en el artículo 19 del RD1093/1997.

8.3. De conformidad a lo establecido en el artículo 20.2.b) del RD1093/1997, la afección podrá ser cancelada a instancia de parte interesada, antes de su fecha de caducidad, cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización por el Excmo. Ayuntamiento de Móstoles y, además, certificación de la Junta de Compensación acreditativa del pago de la obligación a favor de la entidad urbanística.

8.4. Podrá procederse a la cancelación parcial de la afección por la cuantía que afecta a la finca según la cuenta de liquidación provisional.

8.5. 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 extinguido la nota de afección.

8.6. En el supuesto de incorporación de empresa o empresas promotoras que asuman totalmente los costos de la actuación urbanística, únicamente serán gravadas con la aludida afección económica las parcelas resultantes adjudicadas a las citadas empresas en las que se concrete el aprovechamiento urbanístico que se les asigne por su aportación.

Base 9.^a *Obras de edificación.*—9.1. El artículo 151.1.b) de la LSCM/01 incluye, entre los actos sujetos a intervención municipal, las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta; y el artículo 152 siguiente concreta el contenido y alcance de la intervención municipal.

9.2. La intervención de actos precisados de proyecto técnico de obras de edificación se regula en el artículo 154 de la LSCM/01 citada.

9.3. El número 3 del artículo 20 de la LSCM/01 dispone que 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 citado artículo 20.

Sin embargo, puntualiza el número 3 el mencionado artículo 20, 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.

9.4. El número 3 del artículo 19 de la LSCM/01 autoriza la edificación en suelo urbano consolidado, aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
- b) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá la consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terce-

ros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de usos, disfrute o disposición sobre la edificación.

- c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

9.5. El artículo 42.2 del RGU contempla la viabilidad de edificación, previa aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 de la citada norma reglamentaria.

9.6. Tales requisitos son, para el supuesto contemplado:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición de las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) Para obtener la licencia de edificación simultánea deberá prestar la garantía prevista en el artículo 40.1.b) del citado RGU, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponde.

9.7. En cuanto a la ocupación del edificio no se permitirá –prescribe artículo 41.2 del RGU– hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte al edificio y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

9.8. En todo caso, la Junta de Compensación y lo solicitantes de licencia simultánea de edificación podrán formalizar los convenios de simultaneidad oportunos en los que se regulen y fijen las condiciones de desarrollo de las obras de edificación y garantías a prestar –mediante aval o depósito dinerario a favor de la Junta de Compensación, según decisión del Consejo Rector– a fin de responder de los eventuales daños y perjuicios que se ocasionen a las obras de urbanización como consecuencia de la ejecución de obras de edificación con carácter simultánea a las de urbanización.

Base 10.^a *Enajenación directa de bienes inmuebles por la junta de compensación en beneficio común.*—10.1. Enajenación.

10.1.1. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación por la administración actuante, la Junta de Compensación podrá disponer, mediante su enajenación, de las fincas de resultado que se hubiesen reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación, para hacer frente a los costes de urbanización.

10.1.2. Las cantidades que se obtengan como consecuencia de la enajenación se incorporarán al presupuesto de la Junta de Compensación.

10.1.3. La Junta de Compensación podrá vender las fincas de resultado reservadas, completamente urbanizadas o con la garantía de ejecución de las obras de urbanización por la propia Junta; en estos supuestos, la adquisición no supondrá por el adquirente ninguna cuota de participación en la Junta de Compensación, ni la asunción de derecho u obligación alguna por el mismo para con la Junta de Compensación, ni con respecto al sistema de compensación, salvo pacto en contra entre la Junta y el adquirente, que deberá hacerse constar expresamente en la escritura pública de compraventa.

10.2. Criterios para la fijación del precio en venta de bienes inmuebles a terceras personas.

Cuando la Junta de Compensación disponga mediante su enajenación de las fincas resultantes que se hubiera reservado en el Proyecto de Reparcelación para hacer frente a los gastos de urbanización o de las fincas adquiridas por la misma en su condición de beneficiaria de la expropiación o de los bienes inmuebles que se construyan cuando la Junta esté facultada a edificar, la fijación del precio en venta se determinará en Asamblea General, mediante acuerdo adoptado con el voto favorable de los miembros que representen por lo menos el sesenta por ciento de las cuotas de participación, presentes o representadas, que comprenderá las condiciones sustanciales de la venta (precio, forma de pago, financiación, bonificación por el pago al contado, gastos, ventas conjuntas o individuales, etc.).

Los inmuebles pertenecientes a la Junta se valorarán de conformidad con la base 4.3.4.

Base 11.^a. *Aportaciones de los miembros.*—11.1. Los miembros incorporados a la Junta vendrán obligados a realizar las aportaciones económicas que correspondan a sus respectivas cuotas de participación.

11.2. El artículo 52 de los Estatutos de la Junta de Compensación contiene la normativa y procedimiento aplicables en el pago de las aportaciones por los miembros de la Junta de Compensación.

11.3. En los supuestos de no realizarse el pago, además de la expropiación forzosa, la Junta de Compensación podrá solicitar de la Administración actuante la utilización de la vía de apremio administrativo o ejercer las acciones civiles que tenga por conveniente.

11.4. La forma de pago será en metálico, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente abierta a nombre de la Junta de Compensación, que designe el Consejo Rector, a menos que, conforme a lo establecido en el punto 7.4.2. de la 8^a BASE la Asamblea General, mediante acuerdo que requerirá el voto favorable de miembros que representen por lo menos el sesenta por ciento de las cuotas de participación, pacte con el obligado la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta.

Base 12.^a. *Compensaciones en metálico.*—12.1. En el supuesto de que se produzcan diferencias de adjudicación en la distribución del aprovechamiento urbanístico el Proyecto de Reparcelación determinará las compensaciones en metálico que resulten procedentes.

12.2. Dichas compensaciones podrán tener signo positivo o negativo, en función del carácter acreedor o deudor de los saldos provisionales.

12.3. Las indemnizaciones por diferencias de adjudicación se detallarán en apartado específico del documento correspondiente del Proyecto de Reparcelación en el que se fijará su cuantía.

12.4. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Móstoles, el abono de la correspondiente compensación en metálico se deberá hacer efectivo en el plazo que se fije por la Asamblea General.

Base 13.^a. *Incumplimiento de obligaciones.*—13.1. De los miembros de la Junta de Compensación.

13.1.1. 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 adoptado por la Asamblea General, para atender a los costes de la actuación.
- b) Cuantos resulten de los Estatutos y de la legislación urbanística.

13.1.2. El referido incumplimiento habilitará a la administración actuante, a solicitud de la Junta de Compensación, para expropiar los respectivos bienes y derechos de los que hubiesen incumplido; teniendo la Junta de Compensación la condición jurídica de beneficiaria.

13.1.3. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, está podrá solicitar de la administración actuante el cobro de la deuda por vía de apremio de acuerdo con lo previsto en el artículo 52.4 de los Estatutos. Las cantidades percibidas aplicando este procedimiento se entregarán por el Ayuntamiento a la Junta de Compensación.

13.1.4. No podrá instarse el procedimiento señalado en el presente número hasta transcurrido el plazo perentorio de diez días hábiles recogido por el 52.4 de los Estatutos arriba indicado.

13.2. De la Junta de Compensación.

13.2.1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente al Ayuntamiento de Móstoles, de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución 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 estas deban terminarse y entregarse a dicho Ayuntamiento.

13.2.2. 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 Excmo. Ayuntamiento de Móstoles podrá desistir de ejecutar el planeamiento por el sistema de compensación y su sustitución con arreglo a lo dispuesto por el Artículo 103 de la LSCM/01.

Base 14.^a *Expropiación de terrenos.*—Los terrenos que se obtengan a favor de la Junta de Compensación por expropiación a los propietarios no adheridos o de los que incumplan sus obligaciones quedarán a libre disposición de la Junta de Compensación que podrá enajenarlos al precio que la misma acuerde, o adjudicarlos en compensación.

Base 15.^a *Beneficios y pérdidas, balances y liquidación.*—15.1. Beneficios y pérdidas. La distribución entre los miembros de la Junta de Compensación de los beneficios y pérdidas resultantes de la actuación urbanística se efectuará en proporción a sus respectivas cuotas de participación; sin perjuicio de los pactos o acuerdos que se hayan podido formalizar entre los miembros de la Junta de Compensación.

La proporcionalidad de las cuotas de participación no se verá alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna aportación económica, con el interés legal devengado por retraso en el abono previsto en el artículo 52.3 de los Estatutos, ya que el importe de dicho interés queda en beneficio exclusivo de la Junta de Compensación.

15.2. Balances económicos.

15.2.1. En la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, cuya formulación anual compete al Consejo Rector para su aprobación ulterior por la Asamblea General, deberá contenerse el balance económico correspondiente a la actuación de la Junta de Compensación, en el período a que se refieran los documentos contables, a los efectos de la distribución de beneficios y pérdidas.

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

15.3. Liquidación de la junta de compensación.

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

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

Base 16.^a *Conservación de las obras de urbanización.*—16.1. La conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación hasta el momento de su recepción por el Excmo. Ayuntamiento de Móstoles.

Ello a salvo de que el planeamiento urbanístico, sus modificaciones o con ocasión de lo definición del sistema de gestión, se prevea la obligación de los propietarios de constituirse en entidad urbanística de conservación.

16.2. Una vez formalizada el acta administrativa correspondiente, las obras de urbanización serán de conservación y mantenimiento municipal con arreglo a lo dispuesto por el número 1 del artículo 136 de la LSCM/01.

16.3. Los costes de conservación hasta la recepción de las obras tendrán a todos los efectos la consideración de gastos de la Junta de Compensación y, en consecuencia, las cantidades precisas para atender a tal conservación hasta la recepción se integrarán en las cuotas económicas que hayan de satisfacer los miembros de la Junta para atender las obligaciones de esta.

16.4. El ingreso de las cuotas de conservación deberá hacerse efectivo en los plazos y forma señalados por el Consejo Rector. En caso de impago de las cuotas de conservación, la Junta podrá solicitar de la administración actuante la su exacción por vía de apremio administrativo.

16.5. En relación a la recepción de las obras se estará a lo establecido en la base 7.^a7.

Móstoles, a 28 de noviembre de 2018.—La alcaldesa, Noelia Posse Gómez.

(02/41.820/18)

