

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

21**BRUNETE**

URBANISMO

Aprobación definitiva Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SR2 “El Olivar” del Plan General de Ordenación Urbana de Brunete (Madrid).

Por el pleno del Ayuntamiento de Brunete, en sesión celebrada el 21 de noviembre de 2019, acordó:

Propuesta de resolución

Primero.—Desestimar la alegación efectuada por la mercantil ANLOGI S.L., en base al contenido del informe técnico de fecha 25 de septiembre de 2019.

Segundo.—Estimar las alegaciones primera y tercera y desestimar la alegación segunda del Canal de Isabel II S. A. en base al contenido del informe técnico de fecha 25 de septiembre de 2019.

Tercero.—Aprobar definitivamente las Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación del Sector SR-2 El Olivar, con las concreciones efectuadas en base a las alegaciones primera y tercera del Canal de Isabel II S. A.

Cuarto.—Nombrar representante del Ayuntamiento ante en el órgano rector de la mencionada Junta de Compensación, a Juan Antonio Turrero Ocaña, concejal de Urbanismo del Ayuntamiento.

Quinto.—Publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de aprobación definitiva, junto con el texto completo de las bases de actuación y los estatutos de la Junta de Compensación del Sector SR-2 El Olivar, con las concreciones efectuadas en base a las alegaciones estimadas del Canal de Isabel II S. A.

Sexto.—Notificar individualmente el acuerdo de aprobación definitiva a todos los propietarios afectados y a los interesados que hayan comparecido en el mismo. Los propietarios que no hubiesen formado parte de la iniciativa de desarrollo o que no hayan manifestado ya su compromiso de adhesión, deberán incorporarse a la Junta, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación. Transcurrido este plazo, serán expropiados a favor de la Junta de Compensación todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.

Séptimo.—Requerir a los interesados para que procedan a la constitución de la Junta de Compensación mediante escritura pública, en las que se designarán los cargos del órgano rector.

SECTOR SR-2 “EL OLIVAR” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRUNETE**BASES DE ACTUACIÓN**

La Junta de Compensación del Sector-SR-2 “EL OLIVAR” del Plan General de Brunete-Madrid (en adelante PGOU) y sin perjuicio del régimen estatutario que definitivamente resulte, ajustará su actuación a las siguientes Bases:

I. *Ámbito*

1. El ámbito es el que resulta de la ficha de planeamiento del Sector SR-2 “EL OLIVAR” del PGOU una vez aprobada definitivamente su revisión por la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 2012, aprobación definitiva que fue publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID nº 83 de 9 de abril de 2013, teniendo lugar la publicación de las Normas Urbanísticas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID nº 111 de 11 de mayo de 2013.

Con fecha 5 de junio de 2014 fue aprobado inicialmente el Plan Especial de Infraestructuras (en adelante PEIN) del PGOU de Brunete, aprobación inicial que fue publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID nº 171 de 21 de julio de 2014.

El 27 de julio de 2017, la Junta de Gobierno Local acordó la aprobación del Texto Refundido del PEIN con la incorporación de las correcciones pertinentes tras la aprobación inicial y tras el periodo de información pública, aprobación que fue publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID nº 180 de 31 de julio de 2017.

Con la indicada publicación se acordó la apertura de un periodo de información pública tanto del PEIN como del Estudio Ambiental Estratégico (en adelante EAE) incorporado al mismo, estando aún pendiente la remisión del documento de propuesta final que haya de ser objeto de aprobación provisional, junto con el EAE, y el resultado del proceso de información pública e informes sectoriales, al órgano ambiental, a fin de que emita el informe ambiental definitivo o memoria ambiental, todo ello de conformidad con lo señalado en el artículo 24 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

2. Para el desarrollo del citado PGOU y con carácter previo a su aprobación, la Sociedad NESGAR PROMOCIONES, S.A. y otros propietarios suscribieron el 8 de febrero de 2002 un Convenio Urbanístico Normativo y de Gestión del Sector SR-2 “EL OLIVAR” en el que se establecían los criterios y compromisos para la inclusión del ámbito como Suelo Urbanizable Sectorizado en la citada revisión del PGOU, así como los compromisos de desarrollo y ejecución y la compensación económica sustitutoria de la cesión de aprovechamiento establecida en el ordenamiento voluntariamente asumida por los propietarios y el promotor, suscribiéndose una Adenda al mismo con fecha 20 de julio de 2004 con objeto de adecuar su contenido a las determinaciones que el Ayuntamiento introdujo en el documento de revisión del PGOU una vez devuelto el expediente por la Comunidad de Madrid a fin de subsanar determinados extremos con carácter previo a su aprobación definitiva.

3. La extensión superficial del Sector SR-2 “EL OLIVAR”, es, según la ficha del PGOU, de 992.897 m², si bien según medición topográfica, la superficie real del Sector SR-2 es de 992.851,67 m².

4. Está delimitada una sola Unidad de Ejecución que coincide con el ámbito delimitado en el PGOU como Sector SR-2 “EL OLIVAR”.

II. Régimen urbanístico y legal aplicable

El sistema de actuación es el de compensación, según establece el PGOU. Para su desarrollo habrá de estarse a lo que resulte de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLS), el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, en lo que resultara de aplicación, el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, y las demás disposiciones complementarias que fueran de aplicación.

III. Naturaleza y finalidad de la Junta

1. La Junta de Compensación del Sector SR-2 “EL OLIVAR” tendrá naturaleza administrativa y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. La incorporación de los propietarios a la misma no supone la transmisión del dominio a ella, sin perjuicio de la facultad fiduciaria de disposición que conforme a la Ley corresponde a la Junta sobre los inmuebles afectados, los cuales quedan directamente sujetos, cualquiera que sea su titular, al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley de Suelo del Estado.

2. Las Bases son de obligada observancia para los miembros de la Junta, debiéndose sujetar a ellas, asimismo, el contenido del Proyecto de Reparcelación que se redacte.

3. La obligatoriedad de las Bases no impide en ningún caso su modificación de conformidad con lo que resulte del régimen legal aplicable y conforme al procedimiento establecido en el mismo.

IV. Funciones de la Junta

1. La Junta de Compensación, una vez aprobados sus Bases y Estatutos y otorgada la Escritura de su Constitución, procederá del modo siguiente:

- a) Solicitud al Ayuntamiento de Brunete la aprobación de su constitución instando su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- b) Expedición de los títulos representativos de las aportaciones de los propietarios, en su caso.

- c) Redacción y aprobación, en su caso, de los documentos urbanísticos necesarios, como el Estudio de Detalle, si fuera preciso, incluso la modificación del régimen vigente si resultara también pertinente, sin perjuicio del acto de aprobación definitiva que será de la competencia de la Administración actuante.
- d) Redacción, aprobación y modificación del Proyecto de Reparcelación y, en su caso, de las Operaciones Jurídicas Complementarias que se propongan al Ayuntamiento, sin perjuicio del acto de aprobación definitiva, que será de la competencia de éste.
- e) Ratificación del Proyecto de Urbanización objeto de ejecución, sin perjuicio de la potestad municipal de aprobación.
- f) Ejecución de las obras de urbanización, bien sea por sí mismo, sin perjuicio de su contratación con terceros, o mediante la incorporación de empresa urbanizadora.
- g) Disponer la edificación, en su caso, de las parcelas que se le hayan adjudicado para dicho fin.
- h) Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual cuando fuera preciso su desalojo de acuerdo con el régimen legal aplicable.
- i) Proceder, en su caso y de acuerdo con lo dispuesto al efecto en el Reglamento de Gestión Urbanística a la urbanización y edificación simultánea.
- j) Cuanto sea necesario para el cumplimiento de su objeto y fines.

Cuando las obras de urbanización se realicen mediante la incorporación de empresa urbanizadora y, en los supuestos en que se acuerde también la ejecución de la edificación, se estará a lo dispuesto en la Base XI.

2. El orden de realización de todas estas actuaciones, en cuanto sea legalmente procedente, no será forzosamente correlativo, pudiendo simultanearse dos o más.

V. *Finalidad de la Junta*

1. Los fines de la Junta de Compensación son los siguientes:
 - a) La ejecución del Planeamiento llevando a cabo la urbanización con cargo a los adjudicatarios del aprovechamiento urbanístico correspondiente o quienes les sustituyan.
 - b) Distribuir justamente los beneficios y cargas derivados de la ordenación y de la urbanización.
 - c) Formalizar las cesiones obligatorias.
2. La formalización de las cesiones se efectuará al aprobarse el Proyecto de Reparcelación.

VI. *Situaciones resultantes de la existencia de bienes demaniales*

1. Los bienes de dominio público que pudieren existir en el Sector SR-2 participarán en proporción a su superficie en los beneficios y cargas de la ordenación si hubiesen sido adquiridas por expropiación o a título oneroso.
2. Si la superficie de los bienes de dominio público adquiridos a título gratuito incluidos en el ámbito del Sector SR-2 fueren iguales o inferiores a los de nueva creación que deban ser objeto de cesión gratuita y obligatoria, se entenderán sustituidos unos por otros de conformidad con lo dispuesto en los artículos 20.2.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001 y 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978.

VII. *Régimen de los derechos reales y obligacionales afectados por la ordenación*

1. Los derechos reales inscritos existentes sobre las fincas aportadas, cuando por su naturaleza sean susceptibles de subrogación real, recaerán sobre las fincas que, en sustitución de aquéllas, conforme a estas Bases, se adjudiquen al mismo titular que las aportó en igual situación.
2. Los derechos de servidumbre y de arrendamiento que, según el Proyecto de Reparcelación, resulten incompatibles con el Plan o con su ejecución, se extinguirán en virtud del acuerdo de aprobación definitiva del mismo y su valoración se efectuará con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa, satisfaciéndose su importe a sus titulares en concepto de gastos de urbanización. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto.

3. Los demás derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento o su ejecución y, por ello, no resultaren susceptibles de subrogación real, se extinguirán por la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, siendo la indemnización correspondiente de cargo del propietario respectivo.

4. Sin perjuicio del deber legal de la Junta de Compensación de concluir el proceso urbanizador mediante la creación de solares en condiciones aptas para la edificación y su ocupación para el uso previsto en el planeamiento, cuando en los terrenos aportados al proceso reparcelatorio hubiera fincas sobre las que existieran sustancias o materiales contaminantes u otros daños análogos, los costes de descontaminación, que en ningún caso tendrán la consideración de costes de urbanización a cargo de los propietarios de suelos aportados no contaminados, serán imputables a su productor inicial, su poseedor actual o al anterior poseedor de acuerdo con lo dispuesto en Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, al margen, en todo caso, de las acciones de repetición que procedieran. Tales costes quedarán reflejados en la cuenta de liquidación de la misma manera que las cargas de urbanización imputables a cada propietario.

VIII. *Criterios de valoración de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y de las indemnizaciones por traslado o extinción de actividades económicas*

1. Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras autorizadas que no puedan conservarse y los derechos existentes sobre ellos, se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario interesado con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización, según el estado en que se encuentre al momento de aprobarse el Proyecto en la Junta. Lo mismo sucederá con los traslados de negocios o su extinción, que darán lugar a la indemnización correspondiente.

Se entenderá que no pueden conservarse las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situadas en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional. Las actividades económicas incompatibles con la ordenación, serán objeto de indemnización por traslado o extinción del negocio, según el caso. Cuando la valoración de la indemnización por traslado supere la que hubiera de satisfacerse para compensar la extinción, se valorará el traslado como si se tratara de este último caso, sin que pueda superar nunca la indemnización por traslado el valor correspondiente a la pérdida total de la actividad.

Corresponde a los propietarios de las plantaciones, obras, edificaciones instalaciones y actividades económicas que, con arreglo a la Ley y el planeamiento, sean susceptibles de indemnización, probar la existencia de las mismas y el cumplimiento de los requisitos necesarios a tal fin.

En ningún caso serán indemnizables las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y negocios posteriores a la entrada en vigor del PGOU que se ejecuta. Tampoco lo serán las que, a pesar de su incompatibilidad con el Planeamiento, queden en situación de fuera de ordenación, salvo los casos en que se pierda el derecho a usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación durante su vida útil. Finalmente, no serán indemnizables los gastos que originen la eliminación o demolición de los elementos que no deban ser, a su vez, indemnizados, que correrán a cargo de los respectivos propietarios.

2. En aquellos supuestos en los que existan edificaciones e instalaciones que no sean objeto de nueva adjudicación ni sean incompatibles con el planeamiento, las obras de urbanización se llevarán a efecto procurando evitar los cortes de suministro en las redes de saneamiento y demás servicios preexistentes, debiendo garantizarse la creación o mantenimiento de las correspondientes acometidas a la parcela.

3. Cuando existan vicios o situaciones de contaminación que provoquen costes específicos ajenos al natural proceso urbanizador, se estará a lo previsto en la Base VII.

4. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de Proyecto ya devengados.

IX. *Criterios de valoración de las fincas aportadas*

1. La estimación de las aportaciones de los partícipes se consignará en unidades convencionales, en razón de su valor, reconociéndose un punto por cada metro cuadrado de terreno, al considerarse un idéntico valor urbanístico unitario para todo el suelo afectado por la actuación, dada la homogeneidad del ámbito.

2. Las unidades convencionales representativas de la participación en la Junta determinarán el coeficiente para el reconocimiento de derechos, ejercicio del derecho de voto, adjudicación de las fincas resultantes, su participación en el patrimonio sobrante en caso de liquidación y en general para la distribución de beneficios y cargas.

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

4. La determinación de las cuotas de participación del conjunto de los miembros de la Junta de Compensación según sus respectivos derechos, se realizará de conformidad con el procedimiento y los criterios al efecto regulados en el artículo 17 de los Estatutos.

X. Reglas para la adjudicación de parcelas

1. Las parcelas resultantes se distribuirán entre los distintos partícipes en razón de la edificabilidad y usos previstos en el planeamiento y en proporción a sus cuotas en la Junta, procurándose, si fuera posible, la adjudicación de manzanas completas a un solo propietario y que las parcelas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, siempre que lo permitan las exigencias del planeamiento y de la parcelación, la creación de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, la mejor consecución de los objetivos de la ordenación y la ejecución de las presentes Bases.

2. Cuando por razón de las aportaciones efectuadas no sea posible recibir una parcela íntegra en pleno dominio, se adjudicará en proindiviso entre los que no tengan cuotas suficientes para recibir aquéllas, procurando que el número de parcelas en proindiviso sea el menor posible. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

3. Habrá lugar a la compensación en metálico entre los propietarios en los supuestos en que proceda por diferencias de adjudicación así como en aquellos otros en los que la cuantía de la participación de alguno de ellos o el resto después de recibir parcela completa no alcanzase el quince por ciento de las parcelas respectivas definidas, conforme a los artículos 93.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, en razón de su configuración y características conformes con este último. Dicha compensación se efectuará atendiendo a lo dispuesto en el artículo 40.2 del TRLS.

4. Sin perjuicio de la aplicación de las reglas precedentes en orden a la adjudicación de las fincas de resultado, el derecho de los propietarios se corresponderá con el noventa por ciento del aprovechamiento previsto por el planeamiento aplicable en los términos al efecto dispuestos en el ordenamiento urbanístico.

5. En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de terrenos incorporados a la Junta, se estará a lo dispuesto en los artículos 103 del Reglamento de Gestión Urbanística y 10.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

6. En lo no regulado por estas Bases, las reglas para la adjudicación de fincas resultantes serán las recogidas en el artículo 87 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás disposiciones que sean de aplicación.

7. En cualquier caso, las parcelas adjudicadas quedarán sometidas, según su cuota, a la afección legalmente prevista para garantizar el cumplimiento de las cesiones obligatorias y el pago de los costes y gastos de urbanización, siendo posible concentrar dicha afección sobre parte de ellas siempre que el importe de la obligación quede suficientemente garantizado.

8. La cuota asignada a cada miembro de la Junta de Compensación servirá también para el ejercicio del derecho de voto así como para la distribución de beneficios y cargas, sustituyéndose, en su caso, por la cuota resultante de las parcelas adjudicadas en caso de disolución de la Junta.

9. A fin de sufragar los gastos de urbanización con el producto de su venta, la Junta de Compensación podrá ser su adjudicataria con carácter fiduciario de la superficie que a tal fin se determine con expresión en la adjudicación respectiva de las titularidades subya-centes de los restantes propietarios, todo ello sin perjuicio de los que optaran por abonar en metálico los gastos que les fueran imputables.

XI. Reglas sobre la contratación de la ejecución de las obras, conversión en cuotas de su importe y régimen de responsabilidad

1. Hasta la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Junta y por acuerdo de los propietarios, según lo dispuesto en los Estatutos, se podrá incorporar a la Junta una o

varias empresas urbanizadoras o promotoras de la edificación, recibiendo, a cambio de la ejecución de la urbanización o edificación, suelo edificable, sin perjuicio de aquellos propietarios que prefieran abonar en metálico su participación en los costes y gastos de urbanización o edificación, que podrán hacerlo conforme al módulo de valoración que se fije.

2. A tal efecto, se procederá, en su caso, previo acuerdo de la Junta según los Estatutos, a su selección por concurso abierto, concurso restringido, concurso-subasta o adjudicación directa, según acuerde la Asamblea, la cual determinará la conversión en cuotas de participación en la Junta del importe de las obras que se ejecuten, valoradas según el presupuesto de obras proyectadas, sin perjuicio de los propietarios que prefieran contribuir directamente en efectivo a su ejecución.

Para el caso de incorporación de empresa urbanizadora los propietarios miembros de la Junta que aporten directamente los fondos procedentes de las cuotas que les correspondan no sufrirán disminución alguna de su aprovechamiento ni otras cesiones que las obligatorias resultantes del plan que se ejecuta.

3. La Asamblea de la Junta determinará el régimen jurídico de las garantías a prestar por la empresa urbanizadora y su responsabilidad por incumplimiento de los compromisos contraídos. Cuando la empresa urbanizadora dejara de efectuar las prestaciones convenidas, se podrá dar por resuelto el contrato con la pena que por indemnización corresponda, o con aplicación de las consecuencias que deriven de la aplicación de las cláusulas del contrato.

4. A los efectos de determinar, en su caso, la contribución de la empresa urbanizadora se incluirán todos los gastos y costes de urbanización, incluidos los de los proyectos, licencias y demás gastos necesarios de gestión. La cuota de la empresa urbanizadora se fijará en función del presupuesto de la ejecución de las obras aprobadas, teniendo en cuenta la parte cuya financiación asuma directamente, y será inamovible una vez aprobado por la Asamblea General el acuerdo de incorporación, asumiéndose las obras a riesgo y ventura de la empresa urbanizadora.

5. En todo caso, la facultad de edificar corresponde exclusivamente y a su cargo a los que resulten adjudicatarios de las parcelas resultantes, necesitándose su consentimiento expreso para que la Junta confiera esta facultad a un tercero que sea empresa promotora de la edificación.

XII. Forma y plazo de ingreso de las cuotas y otras prestaciones

1. Las aportaciones a la Junta, salvo acuerdo contrario de la Asamblea, se ingresarán en el plazo de veinte días naturales a contar desde la notificación del acuerdo en que se fijen.

2. El incumplimiento de la obligación de los miembros de la Junta consistente en la falta de pago de las cuotas acordadas y en el plazo previsto determinará, sin perjuicio de los intereses de demora o, previa petición de la Junta de Compensación a la Administración actuante, por la vía administrativa de apremio, o la expropiación en su caso con fijación del justiprecio mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. En todo caso, la demora en el pago devengará intereses al tipo legal vigente, incrementado en dos puntos.

3. En caso de enajenación de fincas incorporadas a la Junta de Compensación, el adquirente, con independencia de sus obligaciones legales, se subrogará en la obligación de urbanizar imputable a las fincas que adquiera. Cuando se trate de enajenación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado, el adquirente responderá igualmente, salvo que se haya producido la recepción de las obras o la concesión de licencias de edificación simultánea a la urbanización, supuestos en los cuales se entenderá que queda totalmente retenida la obligación por el transmitente.

4. Cuando la empresa urbanizadora o promotora de la edificación dejara de efectuar las prestaciones convenidas, se podrá dar por resuelto el contrato con la pena que por indemnización corresponda, o con aplicación de las consecuencias que deriven de la aplicación de las cláusulas del contrato.

XIII. Exacción de cuotas de conservación

La Junta de Compensación contribuirá a la conservación de las obras de urbanización mientras procediere hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento conforme a lo establecido en el artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística, pudiendo exigir el importe de los gastos de conservación por la vía de apremio administrativo o mediante la expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que incumplan dicha obligación.

XIV. *Reglas sobre transmisión de fincas por la Junta de Compensación y criterios de fijación de precios de venta a terceros*

1. La Junta de Compensación podrá reservarse, para el pago de los gastos de urbanización, la facultad de enajenar alguno o todos los inmuebles de los que sea titular por cualquier concepto, previo acuerdo de la Asamblea General sobre la oportunidad de hacerlo y valoración que apruebe.

2. El adquirente recibirá el inmueble en las condiciones que se determinen en cuanto a los derechos y obligaciones correspondientes al bien adquirido.

3. Del mismo modo, en relación con las titularidades de la Junta de Compensación, la Asamblea podrá fijar libremente el precio de venta de la totalidad o parte del suelo o, en su caso, de una edificación cuando haya acordado su construcción a su cargo.

XV. *Facultad de edificar*

La edificación sobre solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, podrá efectuarse una vez realizada la urbanización básica o garantizada su ejecución por los interesados y conforme a la programación temporal al efecto dispuesta en el planeamiento objeto de ejecución. En cualquier caso, de acuerdo con el artículo 23.1 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid se podrá iniciar la edificación simultáneamente a la urbanización siempre que se garantice el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

**SECTOR SR-2 “EL OLIVAR” DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE BRUNETE**

ESTATUTOS

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Denominación.*—1. Bajo la denominación de Junta de Compensación “EL OLIVAR” del Plan General de Ordenación Urbana de Brunete-Madrid (en adelante PGOU), se constituye una entidad urbanística colaboradora, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, para la ejecución del Sector SR-2 del mismo nombre del PGOU, una vez aprobada definitivamente su revisión por la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 2012, aprobación definitiva que fue publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID nº 83 de 9 de abril de 2013, teniendo lugar la publicación de las Normas Urbanísticas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID nº 111 de 11 de mayo de 2013.

Con fecha 5 de junio de 2014 fue aprobado inicialmente el Plan Especial de Infraestructuras (en adelante PEIN) del PGOU de Brunete, aprobación inicial que fue publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID nº 171 de 21 de julio de 2014.

El 27 de julio de 2017, la Junta de Gobierno Local acordó la aprobación del Texto Refundido del PEIN con la incorporación de las correcciones pertinentes tras la aprobación inicial y tras el periodo de información pública, aprobación que fue publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID nº 180 de 31 de julio de 2017.

Con la indicada publicación se acordó la apertura de un periodo de información pública tanto del PEIN como del Estudio Ambiental Estratégico (en adelante EAE) incorporado al mismo, estando aún pendiente la remisión del documento de propuesta final que haya de ser objeto de aprobación provisional, junto con el EAE, y el resultado del proceso de información pública e informes sectoriales, al órgano ambiental, a fin de que emita el informe ambiental definitivo o memoria ambiental, todo ello de conformidad con lo señalado en el artículo 24 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

2. Para el desarrollo del citado PGOU y con carácter previo a su aprobación, la Sociedad NESGAR PROMOCIONES, S.A. y otros propietarios suscribieron el 8 de febrero de 2002 un Convenio Urbanístico Normativo y de Gestión del Sector SR-2 “EL OLIVAR” en el que se establecían los criterios y compromisos para la inclusión del ámbito como Suelo Urbanizable Sectorizado en la citada revisión del PGOU, así como los compromisos de desarrollo y ejecución y la compensación económica sustitutoria de la cesión de aprovechamiento establecida en el ordenamiento voluntariamente asumida por los propietarios y el promotor, suscribiéndose una Adenda al mismo con fecha 20 de julio de 2004 con objeto de adecuar su contenido a las determinaciones que el Ayuntamiento introdujo en el docu-

mento de revisión del PGOU una vez devuelto el expediente por la Comunidad de Madrid a fin de subsanar determinados extremos con carácter previo a su aprobación definitiva.

3. La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos, y, en lo no previsto por ellos y sin perjuicio de la eventual normativa futura que fuera igualmente aplicable, por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLS), el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, en lo que resultara de aplicación, el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, y las demás disposiciones complementarias que fueran de aplicación.

Art. 2. *Domicilio*.—1. La Junta tendrá su domicilio en la Calle Juan Esplandiú nº 15 de Madrid.

2. Si por cualquier causa la Junta de Compensación cambiase su domicilio social, deberá dar cuenta al Ayuntamiento de Brunete, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Art. 3. *Objeto y fines*.—1. La Junta tendrá por objeto llevar a cabo las cesiones, la urbanización, la equidistribución por compensación y, en su caso, la edificación de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector SR-2 “EL OLIVAR”.

2. En razón de ello, son fines principales de la Junta los siguientes:

- a) Estando ya aprobada la ordenación pormenorizada desde el PGOU y no siendo por tanto necesaria la redacción de ningún instrumento de planeamiento de desarrollo, formular, aprobar internamente y someter a aprobación definitiva los instrumentos de gestión, en concreto el Proyecto de Reparcelación, las Operaciones Jurídicas Complementarias y demás documentos de gestión que sean de su competencia, ratificándose en su caso en su contenido, de conformidad con lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico y estos Estatutos.
- b) Igualmente estará facultada para proponer la modificación, en su caso, del PGOU y, si hubiera lugar, de su ordenación pormenorizada, así como la tramitación de cualesquiera instrumentos de planeamiento que sean precisos para la mejor ejecución del ámbito, todo ello sin perjuicio, en todo caso, de su desarrollo de conformidad con el régimen legal aplicable y de acuerdo con la naturaleza urbanística de las determinaciones objeto de alteración.
- c) Ejecutar a su cargo las obras de urbanización y, en su caso, acordar la ejecución de la edificación según los aprovechamientos urbanísticos adjudicables, pudiendo concertar las obras correspondientes por concurso abierto, concurso restringido, subasta, concurso-subasta o adjudicación directa, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General y según lo previsto en las Bases de Actuación.
- d) Solicitar el beneficio de expropiación de los terrenos de los propietarios que no se adhieran a la Junta o incumplan sus obligaciones en los términos del artículo 10 de estos Estatutos, salvo que opte por exigir el pago de sus créditos por la vía de apremio, y ello en orden a la fijación del justiprecio conforme al procedimiento legalmente establecido.
- e) Adquirir, poseer, gravar y enajenar los bienes de que sea titular; ostentar la facultad fiduciaria de disposición sobre los bienes aportados por sus miembros en los términos que resultan asimismo del artículo 10 de estos Estatutos; concertar contratos y créditos de todas clases; formalizar las cesiones pertinentes en favor de la Administración y adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación entre los propietarios que sean miembros de la Junta.
- f) La realización de operaciones de crédito para la urbanización del Sector y la emisión de títulos a los mismos efectos.
- g) La gestión, representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier autoridad y organismo del Estado, la Comunidad Autónoma de Madrid, el municipio de Brunete o los organismos autónomos de cualquier clase, así como los Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.
- h) Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le correspondan según estos Estatutos, las normas legales o reglamentarias pertinentes y las demás disposiciones aplicables.

Art. 4. *Delimitación.*—El ámbito es el que resulta de la ficha de planeamiento del Sector SR-2 del mismo nombre del PGOU.

Art. 5. *Órgano bajo cuyo control actúa.*—1. La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela o inspección del Ayuntamiento de Brunete.

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

- a) Notificar a los propietarios afectados el acuerdo de aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación, acuerdo que deberá producirse en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la documentación completa, con mención del Boletín Oficial en que se publique e indicación del plazo para formular alegaciones y solicitar, en su caso, la incorporación a la Junta.
- b) Aprobar definitivamente la aplicación del sistema de compensación, los Estatutos y Bases de Actuación y sus modificaciones y el proyecto de urbanización.
- c) Designar representante en la Junta de Compensación, al tiempo de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.
- d) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución y, en su caso, escrituras de adhesión al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.
- e) La aprobación de los documentos de planeamiento que en su caso fuere necesario redactar si fuera competente por razón de su naturaleza y los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.
- f) El ejercicio de las facultades previstas legalmente en relación con el incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas legales que les correspondan, para lo cual podrá expropiar sus respectivos derechos que tengan carácter patrimonial en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria, con fijación del justiprecio mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.
- g) Le corresponderá, como órgano de control, utilizar la vía de apremio para exigir el cumplimiento de los deberes de los propietarios de la Junta, en caso de solicitud de ésta.
- h) Requerir a la Junta para la entrega de certificaciones, memorias, planos, etc.
- i) Resolver los recursos de alzada que se presenten impugnando los acuerdos de la Junta de Compensación.
- j) Aprobar la disolución de la Junta.
- k) Cuantas otras resulten de la legislación urbanística y local y de los preceptos reglamentarios aplicables.

Art. 6. *Duración.*—La Junta de Compensación tendrá la duración necesaria hasta conseguir la total realización del objeto para el que se constituye, desde la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, requiriendo su disolución acuerdo de la Administración actuante.

Capítulo II

De las prerrogativas administrativas de la Junta de Compensación

Art. 7. *En relación con la ordenación de los terrenos y su ejecución.*—Corresponde a la Junta de Compensación redactar los instrumentos de planeamiento que fueren precisos y los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

Art. 8. *En relación con la ejecución de la urbanización y edificación, en su caso.*—1. La Junta de Compensación podrá ejecutar por sí misma la urbanización de los terrenos que constituyen las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, así como de alumbrado público, arbolado y jardinería que estén previstas en el planeamiento, según resulta de las Bases de Actuación y del Proyecto de Urbanización debidamente aprobados, concertar la ejecución de estas obras por terceros o admitir la incorporación de una empresa urbanizadora o promotora de la edificación con este objeto. En este último caso, en el acuerdo que se adopte se fijará la valoración de la aportación de la obra, las adjudicaciones que en su pago se efectúen y el procedimiento para su selección, todo ello conforme a lo dispuesto en las Bases de Actuación y los presentes Estatutos.

2. Hasta la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Junta y por acuerdo de los propietarios que representen dos tercios de las cuotas de participación, se podrá incorporar a la Junta una empresa urbanizadora o promotora de la edificación, recibiendo, a cambio de la

ejecución de la urbanización o edificación, suelo edificable, sin perjuicio de aquellos propietarios que prefieran abonar en metálico su participación en los costes y gastos de urbanización o edificación, quienes podrán hacerlo conforme al módulo de valoración que se fije.

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

Una vez aprobada la incorporación de la empresa urbanizadora, ésta participará con un representante en la Asamblea como un miembro más de aquélla, con los derechos correspondientes a la cuota de participación que se le haya reconocido, los cuales no podrán mermar la cuota de aquellos miembros de la Junta que hubieran decidido hacerse cargo directamente de su participación en las cargas y gastos de urbanización o no hubieren consentido ser sustituidos por la promotora de la edificación designada por la Junta en los términos que establece la Base XIII.6.

La cuota de la empresa urbanizadora se fijará en función del presupuesto de la ejecución de las obras aprobadas, teniendo en cuenta la parte cuya financiación asuma directamente, y será inamovible una vez aprobado por la Asamblea General el acuerdo de incorporación, asumiéndose las obras a riesgo y ventura de la empresa urbanizadora.

La empresa urbanizadora quedará obligada en todo caso a ejecutar la urbanización de acuerdo con el Proyecto de Urbanización, al que deberá ajustarse, quedando sus derechos vinculados al cumplimiento de sus obligaciones.

4. En todo caso, la facultad de edificar corresponde exclusivamente, y a su cargo, a los que resulten adjudicatarios de las parcelas resultantes, necesitándose su consentimiento expreso para que la Junta confiera esta facultad a un tercero que sea empresa promotora de la edificación.

5. En caso de incorporación de empresa urbanizadora, los propietarios miembros de la Junta que aporten en metálico los fondos procedentes de las cuotas que les correspondan, no sufrirán disminución ninguna de su aprovechamiento ni otras cesiones que no sean las obligatorias resultantes del Plan que se ejecuta.

6. Una vez aprobada la incorporación de la empresa urbanizadora o promotora de la edificación, éstas participarán por medio de un representante en la Asamblea como un miembro más de ella, con los derechos correspondientes a la cuota de participación que se les haya reconocido, los cuales no podrán mermar la cuota de aquellos miembros de la Junta que hubieran decidido hacerse cargo directamente de su participación en las cargas y gastos de urbanización o edificación.

Art. 9. *En relación con el Proyecto de Reparcelación.*—Corresponde a la Junta de Compensación:

- a) Redactar el Proyecto de Reparcelación, y elevarlo al Ayuntamiento para su aprobación, de conformidad con los criterios de valoración determinados en las Bases de Actuación y en estos Estatutos.
- b) Proponer al Ayuntamiento las adjudicaciones a los miembros de la Junta de Compensación de las parcelas resultantes del Proyecto aprobado por la Asamblea así como por la Administración actuante, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de los respectivos adjudicatarios.

Art. 10. *En relación con los bienes afectados por la ordenación.*—1. Respecto de los bienes de los miembros de la Junta.

- a) La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone la transmisión a la misma de los inmuebles afectos a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, dejando constancia de ello en el Registro de la Propiedad en la forma que reglamentariamente procede, a menos que se garantice la ejecución de la urbanización en forma suficiente a juicio de la Administración actuante.
- b) Podrá solicitar del órgano urbanístico de que depende, en su propio provecho, el beneficio de la expropiación respecto de las fincas cuyos propietarios no se adhieran a la Junta en el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de las Bases de Actuación y de estos Estatutos, conforme a los artículos 108.3.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, o en el plazo, que, en su caso, se señale en la escritura de constitución de la Junta, en los términos establecidos en el artículo 163.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, exceptuando los terrenos edificados que sean íntegramente conformes con el planeamiento que se ejecuta.

- c) Podrá igualmente solicitar el beneficio de la expropiación de las fincas de los propietarios que incumplan las obligaciones que legalmente les correspondan de conformidad con el artículo 108.3.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y recaudar de sus miembros, por la vía de apremio, las respectivas cuotas de urbanización conforme a la delegación que a su favor se deriva de la aprobación de los presentes Estatutos.
 - d) Iniciar los expedientes pertinentes para la valoración de los elementos patrimoniales que deban ser satisfechos a sus respectivos titulares por todos los miembros de la Junta, de conformidad con la Ley, el Reglamento de Gestión Urbanística y estos Estatutos.
 - e) Ejercer la facultad fiduciaria conferida por la Ley, con pleno poder dispositivo, sobre las fincas pertenecientes a los propietarios que sean miembros de la Junta y estén comprendidos dentro de los límites de ésta, con el acuerdo de sus respectivos titulares o, en su defecto, mediante acuerdo de la Asamblea de la Junta de Compensación.
2. Respecto de los bienes de la Junta de Compensación.

El patrimonio de la Junta de Compensación tendrá en todo caso carácter fiduciario y temporal, orientado exclusivamente al cumplimiento de sus fines, y se compondrá de los siguientes bienes:

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

Art. 11. *Sobre las facultades de representación.*—Corresponde a la Junta de Compensación realizar la gestión, representación y defensa propias de su objeto ante las autoridades y organismos del Estado, los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid o el Ayuntamiento de Brunete, así como los organismos autónomos o empresas y sociedades de cualquier orden o jurisdicción con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines, sin perjuicio de lo dispuesto en estos Estatutos, las leyes y demás disposiciones aplicables.

Art. 12. *Sobre la ejecución material de las prerrogativas de la Junta.*—Los actos de la Junta de Compensación resultantes del ejercicio de sus prerrogativas administrativas, en particular la entrega de la posesión de los bienes afectados para el cumplimiento de los fines que le corresponden, serán objeto de ejecución material por los órganos de la propia Junta o, a petición de ésta, por el órgano actuante, mediante acuerdo adoptado por la Asamblea en los supuestos en que esté previsto legalmente, previa comunicación por escrito remitido de modo fehaciente al particular interesado en el acuerdo que autorice la actuación administrativa.

Capítulo III

De los componentes de la Junta

Art. 13. *Miembros de la Junta.*—1. La Junta de Compensación quedará compuesta por las siguientes personas o entidades:

- a) Las personas físicas o jurídicas que por ser titulares de terrenos comprendidos en el ámbito del Sector se constituyen en promotores de la Junta de Compensación.
- b) Las personas físicas o jurídicas que sean titulares de las fincas, comprendidas igualmente en el ámbito del Sector, y que expresen su voluntad de integrarse a la misma en el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de las Bases de Actuación y de estos Estatutos, conforme al artículo 108.3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, o en el plazo que, en su caso, se señale en la escritura de constitución de la Junta los términos contemplados en estos Estatutos.

De igual manera, los propietarios que reuniendo las mismas condiciones se adhieran por iniciativa propia en el plazo de quince días contados a partir de la notificación de la aprobación inicial de las Bases de Actuación y de estos Estatutos, conforme al artículo

lo 162.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como los que, finalmente, se adhieran en el plazo previsto en el artículo 16.1 de estos Estatutos.

En estos casos los solicitantes deberán hacer constar los siguientes extremos:

- a) Nombre, apellidos y domicilio.
- b) Su voluntad de incorporarse a la Junta, sometiéndose a sus Estatutos y a las obligaciones dimanantes de la Ley y de los acuerdos de sus órganos de gobierno.
- c) La superficie y linderos de las fincas de su propiedad incluidas en el Sector SR-2 "El Olivar".
- d) La naturaleza, duración y alcance de los derechos reales constituidos sobre ellas y de la existencia de otros gravámenes, arrendatarios u ocupantes de los mismos.
- e) Los títulos de los que dimanen los respectivos derechos y los datos referentes a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f) Plano o croquis de la finca o fincas de que sean titulares, con referencia expresa al plano general del Sector, en su caso.
- g) Las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en el Sector, sean de carácter demanial o patrimonial.
- h) En su caso, por las empresas urbanizadoras o promotoras de la edificación que se incorporen.

2. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en ignorado paradero, se estará a lo dispuesto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en el Real Decreto Legislativo 1093/1997, de 4 de julio, y, en lo que proceda, en el Reglamento de Gestión Urbanística.

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

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

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

4. En el caso de que una finca pertenezca en régimen de comunidad a distintas personas, éstas designarán a quien hubiera de representarlas ante la Junta, sin que se admita a estos efectos a más de una persona. En defecto de acuerdo corresponderá la representación a quien ostente mayor participación y, en caso de igualdad, a quien designe el Presidente de la Junta ante la Asamblea General. Cuando se trate de fincas constituidas en régimen de propiedad horizontal, la citación será hecha a su Presidente, el cual ostentará la representación de la Comunidad.

Los menores o incapacitados actuarán mediante sus representantes legales.

5. Las entidades jurídicas miembros de la Junta estarán representadas en ella por quien actúe en su nombre de modo suficiente según su clase.

6. Transcurrido el plazo de incorporación a la Junta, se entenderá que quienes no se incorporasen renuncian a este derecho quedando excluidos de ella a todos los efectos, salvo que por acuerdo unánime de los miembros se admitiera su adhesión con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación. Estos se incorporaran a la Junta de Compensación mediante escritura de adhesión, siempre que abone la parte de los gastos ya producidos proporcional a su superficie en el ámbito de la actuación.

Capítulo IV

De la constitución de la Junta

Art. 14. *Convocatoria de constitución de la Junta.*—Finalizado el plazo señalado en el artículo anterior para solicitar la adhesión a la Junta, el Ayuntamiento requerirá a los interesados para que la constituyan mediante escritura pública y designen sus órganos de gobierno.

Art. 15. *Plazo para su constitución.*—El requerimiento para la constitución de la Junta de Compensación por la Administración actuante se hará una vez estén definitiva-

mente aprobados los Estatutos y Bases de Actuación. Si no se requiriese de oficio por la Administración, en el plazo de un mes, para el otorgamiento de la escritura de constitución, ésta se formalizará a propuesta de los promotores, que lo anunciarán con una antelación mínima de quince días, notificándose a todos los interesados.

Art. 16. Constitución de la Junta de Compensación.—1. Todos los propietarios del Sector que hayan consentido en incorporarse a la Junta y quienes tengan derecho a incorporarse a ella, otorgarán la escritura de constitución con los requisitos y en la forma establecida por el artículo 163 del Reglamento de Gestión.

2. La escritura contendrá la relación de los propietarios y, en su caso, de las empresas urbanizadoras o promotoras de la edificación, la de las fincas aportadas, la de las personas que se designan como miembros del Consejo Rector, y el acuerdo de constitución, así como los documentos que sean pertinentes.

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

4. Los terrenos propiedad de quienes no se hubieran incorporado a la Junta serán expropiados, atribuyéndose a ésta el carácter de beneficiaria de la expropiación.

5. Copia autorizada de la escritura y, en su caso, de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura al órgano autonómico competente, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 17. Documentos acreditativos de la incorporación a la Junta.—1. Por el Consejo Rector de la Junta, en el plazo determinado en la primera Asamblea que se celebre, si tuviere en su poder la Certificación Registral a que se refieren los artículos 169 y 102 del Reglamento de Gestión y el artículo 5 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, previo informe si fuera necesario de los Servicios Técnicos de la Junta, se harán constar para cada uno de los interesados las superficies, linderos, título de propiedad, cargas y gravámenes, si los hubiere, de las fincas o derechos de que sean titulares, con la determinación y asignación del número de puntos de aportación y votos que les correspondan.

2. En la determinación de la superficie de las fincas aportadas, se estará, en principio, a lo que resulte de la certificación registral o del título de adquisición, salvo que la superficie real fuera distinta, en cuyo caso prevalecerá ésta, a cuyo fin el informe al efecto elaborado por los Servicios Técnicos de la Junta para su sometimiento al Consejo Rector habrá de tomar en consideración el régimen legal que fuera de aplicación, en particular el resultante, entre otras, de la legislación civil e hipotecaria, a cuyo efecto se valorará el respectivo historial registral, catastral y topográfico, así como cualquier otro elemento de prueba que fuera aportado por los propietarios.

3. Las determinaciones previstas en este artículo se llevarán a un libro talonario, abriéndose una hoja para cada finca aportada, quedándose en poder de la Secretaría del Consejo la matriz, donde se anotarán las sucesivas transmisiones de la finca o de los derechos que le representan, si tuvieran lugar.

4. Los documentos acreditativos de sus respectivos derechos, redactados conforme expresa este artículo, y previa su aprobación por la Asamblea, serán entregados por el Consejo a los miembros de la Junta dentro de otro plazo igual al establecido en el apartado 1. Los errores de que pudieran adolecer serán subsanados a petición del interesado, previo acuerdo de la Asamblea, a propuesta del Consejo.

5. El título que definitivamente resulte legitimará a todos los efectos para el ejercicio de los derechos y cumplimiento de los deberes que a su titular correspondan, según las particularidades resultantes de las Bases y Estatutos.

Art. 18. Transmisión de la condición de miembros.—1. La condición de miembro de la Junta es inseparable de la propiedad de los terrenos objeto de la actuación por el sistema de compensación.

2. La transmisión de la titularidad de bienes o derechos que determine la pertenencia a esta Junta llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión. A tal efecto, todo miembro que desee transmitir sus terrenos o participación en la Junta (total o parcialmente) deberá notificarlo fehacientemente a ésta con una antelación mínima de ocho días al señalado para el otorgamiento de la escritura pública de venta, con indicación del nombre y domicilio del adquirente.

3. En la escritura de venta se indicará que el adquirente queda subrogado en los derechos y obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada y la afección de los

terrenos al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema de compensación. Copia de dicha escritura deberá remitirse al Órgano Rector de la Entidad para su debida constancia.

Capítulo V

Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación

SECCIÓN PRIMERA

Disposición general

Art. 19. *Composición.*—Son órganos de la Junta los siguientes:

- La Asamblea General.
- El Consejo Rector.

La Junta podrá nombrar además, por acuerdo de la Asamblea con el quórum ordinario, un Gerente.

SECCIÓN SEGUNDA

De la Asamblea General

Art. 20. *La Asamblea General.*—1. La Asamblea General, constituida con arreglo a estos Estatutos, es el órgano supremo de la Junta. Será presidida por el Presidente que lo será también del Consejo Rector, o, en su defecto, por el Vicepresidente, actuando de Secretario el del Consejo Rector y estará constituida por las personas físicas incorporadas a la Junta y por el representante que para el caso designen cada una de las personas jurídicas que sean también asociados, con las particularidades resultantes del artículo 13.

2. A las Asambleas podrá asistir con voz y sin voto un representante de la Administración actuante. De sus intervenciones en las Asambleas podrá solicitarse que consten en acta por el propio representante o cualquier interesado.

Art. 21. *Facultades de la Asamblea.*—1. Las facultades de la Asamblea son las siguientes:

- a) Designar y remover al Presidente, Vicepresidente, al Secretario y a los Vocales del Consejo Rector.
- b) Aprobar para su tramitación reglamentaria aquellos documentos de planeamiento que fueran precisos para la ejecución del Sector.
- c) Aprobar y presentar el Proyecto de Urbanización de la totalidad del Sector o de sus fases a los órganos competentes para su ulterior tramitación.
- d) Aprobar y presentar el Proyecto de Reparcelación así como proponer al órgano urbanístico actuante su aprobación definitiva con la adjudicación de las parcelas resultantes.
- e) Proponer a los órganos urbanísticos la modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación.
- f) Delegar en el Consejo Rector el ejercicio de todas las facultades reconocidas a favor de la Junta, siempre que no sean indelegables conforme a este artículo.
- g) Proponer la disolución o transformación de la Junta cuando fuere preciso o conveniente.
- h) Aprobar los presupuestos de la Junta para cada ejercicio y designar los interventores o censores de cuentas para el examen de las mismas.
- i) Decidir sobre la incorporación, en su caso, de la empresa urbanizadora o promotora de la edificación en los términos contenidos en estos Estatutos, en especial respecto de la edificación.
- j) Cambiar el domicilio social.
- k) Y, en general, cuantas facultades tengan conferidas por los Estatutos.

2. Se entiende que las facultades comprendidas en este artículo son delegables, salvo lo que resulte de las enunciadas en los apartados d), e) g), i) y j), las cuales, por ser actos propios y exclusivos de la Asamblea, son indelegables.

Art. 22. *Convocatoria de la Asamblea.*—1. Cuando por el Consejo Rector se acuerde la convocatoria de la Asamblea General ésta se comunicará mediante carta firmada por el Secretario o el Presidente del Consejo Rector remitida por correo certificado al

domicilio que cada asociado tenga registrado en la Secretaría, con quince días naturales de antelación entre la fecha de la convocatoria y la de su celebración.

En la convocatoria deberá figurar el orden del día, al que habrá de ajustarse la reunión, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y, caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de treinta minutos con el mismo orden del día de la primera, si estuviera prevista la celebración sucesiva de una y otra en la misma convocatoria.

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

Art. 23. De los fines de la Asamblea.—1. La Asamblea General se reunirá con carácter ordinario o extraordinario.

Con carácter ordinario se reunirá dos veces al año, la primera dentro de los seis primeros meses del mismo y la segunda dentro de los seis segundos meses, para tratar y resolver sobre los asuntos siguientes:

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

En la primera reunión anual, que se celebrará dentro de los seis primeros meses del año, se incluirán las cuestiones comprendidas en los apartados a), b) y d), en lo que proceda, y en la segunda las comprendidas en los apartados c) y e).

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

3. Con carácter extraordinario, se reunirá por iniciativa del Consejo Rector.

Los asociados que representen, al menos, el diez por ciento de los votos de la Junta o el representante de la Administración, podrán solicitar al Presidente del Consejo Rector la convocatoria extraordinaria de la Asamblea. Este trasladará la petición al propio Consejo Rector, quien convocará a la Asamblea en el plazo de un mes desde la solicitud, salvo que entendieran que es manifiestamente improcedente.

La petición de reunión extraordinaria por los asociados se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente del Consejo Rector detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

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

Art. 24. De la constitución de la Asamblea.—1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de asociados que tengan, al menos, el 60 % de los votos de la Junta de Compensación.

2. En segunda convocatoria, se considerará válidamente constituida la Asamblea cuando estén presentes los miembros de la Junta que representen al menos el 40% de las cuotas de participación.

Art. 25. De los acuerdos de la Asamblea.—1. Los acuerdos de la Asamblea, una vez aprobada el acta correspondiente, serán inmediatamente ejecutivos en los términos en que se adopten y se tomarán por los propietarios que representen la mayoría absoluta de las cuotas de participación presentes o representadas, excepto en los casos de aprobación de propuestas de nueva ordenación, incorporación de empresa urbanizadora y aprobación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, para los que se requerirá el voto favorable de los dos tercios de cuotas de participación, y de aquellos otros en que por las disposiciones de carácter general que sean aplicables, se requiera un quórum especial. En caso de empate se decidirá por el Presidente.

2. Todos los miembros de la Junta de Compensación incluso los disidentes y no asis- tentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General. La interpo- sición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

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

Art. 26. *De la asistencia a la Asamblea.*—Los miembros de la Junta de Compensa- ción pueden asistir a la Asamblea por sí mismos o mediante representación otorgada ya sea mediante carta certificada dirigida al Presidente de la Junta o mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma, dejándose cons- tancia de su recepción por el Presidente. Sólo será válida la representación para la reunión a la que se refiera.

Art. 27. *De la reunión de la Asamblea.*—1. El Presidente de la Asamblea dirigirá los debates y someterá a votación los asuntos contenidos en el orden del día. Efectuada la votación, declarará terminada y levantada la sesión.

2. De las reuniones de la Asamblea, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas levantadas se llevarán al libro correspondiente, debiendo ser aprobadas en la pro- pia sesión de la Asamblea o, dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos inter- ventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría o, en su defecto, por la primera Asamblea que se celebre. Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contengan, sin perjuicio de los casos en que deban someterse a la aprobación de la Admi- nistración para surtir efectos, pudiendo solicitarse y expedirse certificaciones del Libro de Actas cuando lo pidiera cualquier interesado. Las certificaciones serán firmadas por el Se- cretario con el visto bueno del Presidente.

3. En el plazo máximo de veinte días, a partir de la fecha de la aprobación del acta, se notificarán a todos los interesados los acuerdos de la Asamblea en los términos estable- cidos en la legislación de procedimiento administrativo común a menos que estando pre- sentes los asistentes se den por enterados de ellos, cuyo trámite se entiende cumplido por el hecho de la firma del acta. También se comunicarán a la Administración, que podrá requere- rir la expedición de certificaciones del contenido del Libro de Actas.

SECCIÓN TERCERA

Del Consejo Rector

Art. 28. *Composición y carácter.*—1. El Consejo Rector es el representante perma- nente de la Asamblea y el órgano normal del gobierno de la Junta.

2. Estará compuesto por siete miembros, con voz y voto, designados por la Asamblea, figurando entre ellos un Presidente, un Vicepresidente, un Tesorero. El Secretario podrá tener o no la condición de vocal. No podrán formar parte del Consejo personas jurídicas.

3. Formará parte del Consejo Rector, además, un representante del Ayuntamiento, designado por éste, con voz pero sin voto.

Art. 29. *De la elección de los consejeros.*—1. Los miembros del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General, no siendo necesaria la calidad de asociado para ser elegido. Podrán ser miembros del Consejo Rector tanto las personas físicas como las ju- rídicas. Cuando se trate de una persona jurídica, su órgano de administración deberá desig- nar a la persona física que haya de representar a aquélla en todo lo referente a su cualidad y funciones como miembro del Consejo Rector.

2. A tal efecto, cada séptima parte de los votos, en relación con la totalidad de los de la Junta, dará derecho a designar un miembro del Consejo, pudiendo los asociados reunir- se entre ellos a este fin. Si de la reunión de estos asociados resultasen fracciones inferiores al citado porcentaje, los grupos así formados podrán ponerse de acuerdo entre sí para, por exceso o defecto, elegir entre todos un representante. De no mediar este acuerdo, la vacan- te será cubierta por la persona designada por la fracción o residuo numérico más elevado.

Art. 30. *De la duración del cargo de consejero.*—1. La duración del cargo de Con- sejero será de dos años, salvo que antes fueren removidos por la Asamblea de la Junta, re- nuncien voluntariamente al cargo, fallecieren o quedaren incapacitados por cualquier cau- sa legal. No obstante, los Consejeros que hayan finalizado el plazo de su mandato, podrán ser reelegidos por la Asamblea.

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

3. En ausencia del Presidente, éste será sustituido por el Vicepresidente o el miembro de la Junta de más edad.

Art. 31. *De las reuniones del Consejo Rector.*—1. Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuando el Presidente o, en su caso, el Vicepresidente lo estimen oportuno o cuando lo pida a éstos un número no inferior a tres Consejeros.

2. La convocatoria la hará el Secretario, por carta certificada, figurando en la misma, día, hora y lugar, y los puntos a tratar. El Consejo se considerará válidamente constituido cuando estén presentes tres de sus miembros personalmente o representados por otro Consejero, siempre que esta representación se haya conferido por escrito para la reunión a que se refiere.

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

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

Art. 32. *De los acuerdos del Consejo.*—1. Las decisiones se tomarán con el voto favorable de tres de los consejeros presentes o representados correspondiendo a cada Consejero un voto, decidiendo, en caso de empate, el Presidente.

2. Una vez aprobada el acta, los acuerdos del Consejo serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos procedentes.

Art. 33. *De las Actas del Consejo.*—1. De los acuerdos de las reuniones del Consejo se levantarán las actas correspondientes, que se recogerán en el Libro de Actas por el Secretario, con el visto bueno del Presidente. En dichas actas se recogerán los acuerdos adoptados y los resultados de las votaciones.

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

3. De los acuerdos del Consejo cuando se considere pertinente o así se solicite se dará cuenta a la primera Asamblea que se celebre, a menos que se produzca conjuntamente la reunión de la Asamblea y la del Consejo.

Art. 34. *De las facultades del Consejo.*—1. La representación de la Junta, en juicio y fuera de él, corresponde al Consejo Rector que actuará a través de su Presidente, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos, quien además está facultado para convocar y presidir las Asambleas de la Junta ejerciendo de moderador y autorizar las Actas de la Asamblea y el Consejo, así como las certificaciones emitidas por el Secretario.

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

- a) Representar a la Junta de Compensación, en juicio y fuera de él.
- b) Convocar las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias, sin perjuicio de las que se convoquen por el Presidente directamente.
- c) Llevar la administración y gobierno de la Junta de Compensación; tomar y despedir el personal de la misma.
- d) Preparar y presentar a la Asamblea General, la memoria, balance y cuentas anuales.
- e) Adquirir, enajenar, gravar, arrendar, pignorar o hipotecar los bienes y derechos propios de la Junta de todas clases, muebles o inmuebles, tomar dinero a préstamo, constituir, modificar, extinguir o cancelar derechos reales o personales; hacer transacciones y compromisos; cobrar y pagar toda clase de cantidades; librar, aceptar, endosar, avalar, negociar y protestar letras de cambio y documentos de giro; abrir y seguir y cancelar cuentas de crédito y corrientes; hacer toda clase de operaciones bancarias, incluso en el Banco de España y, en general, toda clase de obligaciones, actos y contratos.
- f) Instar y seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación de todas clases y contra toda clase de fincas; sean de personas físicas o jurídicas, convenir y fijar valores; entablar reclamaciones y recursos; nombrar peritos para valoración; ocupar las fincas expropiadas; pagar el valor convenido o depositarlo en la Caja General de Depósitos; dar y exigir recibos.
- g) Representar a la Junta de Compensación frente a toda clase de Autoridades y Organismos Urbanísticos, el Estado, la Comunidad de Madrid, Municipio, Entidades Estatales, Autonómicas o Paraestatales, empresas y particulares y ante los Juzgados, Tribunales, Organismos y Corporaciones, Autoridades, Notarios y

- Funcionarios de cualquier clase, ramo, grado y jurisdicción; ejercitando, desistiendo, transigiendo y extinguiendo toda clase de derechos, acciones y excepciones, en todos sus trámites incluso el acto de conciliación, con o sin avenencia; practicar requerimientos o toda clase de actos, hechos y negocios jurídicos o administrativos, prejudiciales o judiciales, en todas sus incidencias y recursos; incluso los extraordinarios, hasta obtener resolución de su cumplimiento; firmar acuerdos o convenios con entidades públicas; entregar infraestructuras a título gratuito a compañías suministradoras en la forma y con el alcance que fuera legalmente procedente. De modo especial podrá, en lo que sea consecuencia o presupuesto de las actuaciones de este apartado, hacer cobros, pagos y consignaciones, dar y conceder fianzas, embargos y anotaciones, tomar parte en subastas, aceptar bienes muebles o inmuebles en pago de deudas; pedir copias de documentos notariales.
- h) Nombrar y separar empleados de cualquier clase, señalando sus retribuciones y emolumentos de todo género, conferir apoderamientos, con las facultades que considera oportunas en cada caso, así como generales para pleitos o Procuradores que representen y defiendan a la Junta en juicio.
 - i) Contratar y convenir los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las facultades de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.
 - j) Tramitar, conforme a la delegación efectuada a su favor por el Ayuntamiento de Brunete con al aprobación de estos Estatutos, los procedimientos de apremio en orden al cobro de las cuotas de urbanización de los miembros de la Junta de Compensación.
 - k) Ejecutar los acuerdos que adopte la Asamblea.

SECCIÓN CUARTA

Del Gerente y los Consejeros Delegados

Art. 35. *Designación.*—1. El Consejo Rector podrá nombrar un Gerente, bien sea miembro o no del Consejo, con las facultades y remuneración que estime convenientes, siempre que no supongan enervación de las propias de la Asamblea.

2. Igualmente el Consejo podrá designar uno o más Consejeros Delegados de entre sus miembros, con aquellas facultades y poderes que se les otorguen en el acuerdo tomado al efecto. El Consejero o Consejeros Delegados darán cuenta de su gestión al Consejo Rector en cada una de las reuniones que el mismo celebre respecto de las facultades ejercitadas.

Art. 36. *De la delegación de facultades en favor del Presidente.*—1. La Asamblea de la Junta de Compensación y el Consejo Rector podrán delegar en el Presidente las facultades del Consejo, salvo las que fueren indelegables. A estos efectos, se consideran indelegables en el Presidente las facultades que el Consejo ejerza por delegación de la Asamblea, que deberán llevarse a cabo colegiadamente.

2. Las decisiones tomadas por el Presidente dentro del ámbito de la delegación conferida se entenderán adoptadas como si fueran tomadas por el Consejo mientras dure la delegación.

Art. 37. *De la publicidad de los Acuerdos del Consejo.*—1. De los acuerdos del Consejo serán informados los asociados a través de la Asamblea dándoles traslado de los mismos, quedando a disposición de aquéllos los documentos en que estén interesados en la Secretaría de la Junta.

Capítulo VI

De las aportaciones de los miembros de la Junta y de sus derechos y obligaciones

Art. 38. *De las aportaciones y adjudicaciones de los Asociados.*—1. Todos los terrenos propiedad y derechos de aprovechamiento pertenecientes a los asociados incluidos dentro del Sector, se entenderán incorporados a la Junta sin que ello implique la transmisión del dominio sobre los mismos, conforme al artículo 10.1.a) de estos Estatutos.

2. La valoración de las aportaciones de los asociados se consignará en unidades convencionales en razón de su valor, reconociéndose un punto por cada metro cuadrado de terreno, al considerarse un idéntico valor urbanístico unitario para todo el suelo afectado por la actuación, dada la homogeneidad del ámbito.

3. A cada propietario se le valorará su aportación en función de la superficie reconocida por la Junta conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de los presentes Estatutos. Los

miembros de la Junta de Compensación que tengan asumidas en todo o en parte la obligación de urbanizar sean o no, a su vez, propietarios, tendrán la cuota de participación en la Junta que hayan acordado con los propietarios respectivos por los que asuman esta obligación en la forma que convengan y disminuyéndose en la misma cuantía que se les reconozca la que corresponde a los propietarios respectivos.

En el caso de incorporación de empresa urbanizadora en el acuerdo de la Asamblea por el que se admita su participación se determinarán igualmente las cuotas correspondientes.

4. Para simplificar el ejercicio de los derechos correspondientes a cada socio la Asamblea podrá acordar, a los efectos del artículo 17 y demás aplicables que el número total de puntos se divida por diez.

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

6. En el caso de que hubiera lugar a compensaciones sustitutorias o complementarias por diferencias de adjudicación, aquéllas se fijarán atendiendo a lo dispuesto en el artículo 27.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2.008.

Art. 39. *Coeficiente de participación en la Junta.*—El número de puntos pertenecientes a cada asociado según resulte de la valoración descrita, determinará, a todos los efectos, el coeficiente de participación en la Junta para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes, pudiendo ser aquellos objeto de transmisión o gravamen.

Art. 40. *De los derechos de los asociados.*—Son derechos de los asociados:

- a) Asistir, presentes o representados, a la Asamblea y votar sobre los asuntos de que ésta conozca, así como ser electores o elegibles para todos los cargos de gobierno y administración de la Junta. El derecho de voto se ejercerá atribuyendo a cada asociado tantos votos como puntos le hayan sido asignados por su respectiva aportación.
- b) Recurrir los acuerdos que estimen lesivos conforme a estos Estatutos.
- c) Que se les adjudique, según el Proyecto aprobado por los órganos competentes, las fincas o cuotas indivisas de las mismas que por compensación les correspondan, guardando la misma proporción resultante del valor en puntos de su aportación respectiva, sin perjuicio de las compensaciones económicas por diferencias entre aportación y adjudicación y de los acuerdos concertados entre los particulares. Las adjudicaciones se efectuarán teniendo en cuenta la cuota de participación total de cada miembro, diferenciándose dentro de ellos los derechos patrimoniales que por subrogación real sustituyan a los bienes aportados y los que se correspondan, según los casos, por las obras de urbanización asumidas por cada uno de ellos, salvo que por la incorporación de empresa urbanizadora alguno de los partícipes no hayan contribuido directamente a la ejecución de las obras de urbanización.
- d) Participar conforme a su cuota en los beneficios que en la liquidación puedan corresponderles, una vez computadas las indemnizaciones que en su caso les correspondan y los demás derechos y cargas que se deriven de su participación en la Junta.
- e) Transmitir sus derechos en la Junta mediante documento público autorizado por el Notario.
- f) Cuantos derechos les corresponda según el ordenamiento urbanístico vigente.

Art. 41. *Transmisión de las fincas por los Asociados.*—La transmisión a título oneroso o lucrativo de las parcelas por sus propietarios, sin perjuicio de la facultad fiduciaria de la Junta en los términos del artículo 10.1, deberá comunicarse de modo fehaciente al Presidente de la Junta, indicando el nombre y domicilio de los adquirentes. El adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones de su causante, en su calidad de miembro de la Junta, a menos que el transmitente, por tener más bienes incorporados a la Junta, retenga esta obligación y en cuanto a los compromisos adquiridos por ella y ante ella, respondiendo el adquirente ante la Junta de los descubiertos que hubiera dejado pendientes el transmitente.

Art. 42. *De la cesión de los derechos representativos de las fincas sujetas a ordenación.*—1. Sin perjuicio del cumplimiento de las formalidades establecidas en el artículo anterior, podrán igualmente ser objeto de transmisión o gravamen la totalidad o parte de los derechos representativos de las fincas sujetas a ordenación mediante escritura pública.

2. En tales casos, a los efectos de la inscripción del Proyecto de Reparcelación, si no hubiera sido objeto de inscripción separada la transmisión, será bastante para efectuar la adjudicación de las fincas resultantes en favor del cesionario que en la certificación se hagan constar las transmisiones realizadas, el título en virtud del cual se llevaron a cabo y el Notario que las hayan autorizado, pudiendo incorporarse a la certificación testimonio de la escritura o póliza de cesión de los títulos representativos.

Art. 43. *De las obligaciones de los miembros.*—1. Son obligaciones de los miembros de la Junta las siguientes:

- a) Poner a disposición de la Junta, en el plazo de quince días desde que sean requeridos por el Consejo Rector, los títulos acreditativos de su dominio, cargas y demás circunstancias que graven su derecho para su comprobación.
- b) Registrar en la Secretaría de la Junta su domicilio a efectos de las citaciones y comunicaciones que se les efectúen como tales socios. Se entenderá como bien dirigida cualquier comunicación hecha por la Junta al domicilio que de cada socio figura en el libro del Registro.
- c) Asistir en su caso a las sesiones de la Asamblea General y aceptar la designación de miembros del Consejo si fueran elegidos, en cuyo caso deberán asistir a las reuniones del mismo.
- d) Contribuir a los gastos que ocasionen el funcionamiento de la Junta, honorarios por la redacción de los documentos precisos para su creación, incluidos los de redacción de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, con todos sus gastos, y costes de urbanización y los demás procedentes según la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y el Reglamento de Gestión Urbanística y, en general, todos los que ocasione el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto cada miembro contribuirá conforme a su cuota de participación.
- e) Cumplir los acuerdos adoptados conforme a los presentes Estatutos y las obligaciones que dimanen de la actuación urbanística, sin perjuicio de los recursos pertinentes.
- f) Declarar las cargas que recaigan sobre las fincas aportadas por ellos, respondiendo ante la Junta por la omisión.
- g) Regularizar la titularidad de sus derechos e inscribirlos, en su caso, cuando fueran requeridos por el Consejo Rector para ello, en el plazo que les conceda éste.
- i) Entregar la posesión fiduciaria a la Junta de los terrenos incorporados a ella.

Art. 44. *De los medios económicos, los gastos de la Junta y las cuotas de los asociados.*—1. Los medios económicos con que contará la Junta serán aquellos provenientes de las aportaciones de los socios o cualesquiera otros que pudiera obtener por cualquier título válido.

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

Los gastos de la Junta serán satisfechos por todos los asociados en proporción a los puntos que cada uno tenga asignados.

3. Las cuotas resultantes se harán efectivas en el plazo y forma que acuerde la Asamblea General o, por su delegación, el Consejo Rector. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas se ingresarán en el plazo de treinta días siguientes a la notificación del acuerdo en que se fijen. A partir de ese momento, y durante el plazo de otros 90 días además de las aportaciones adeudadas se devengarán los intereses correspondientes a las cuotas a razón del interés de demora en operaciones comerciales de la Ley 3/2004 publicado por el Banco de España. Transcurrido este último plazo sin haberse pagado las cantidades debidas, el Consejo Rector podrá proceder contra el moroso por la vía administrativa o civil ordinaria sin perjuicio de la facultad de expropiación conferida por los artículos 108 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 181 del Reglamento de Gestión, solicitando la actuación de la Administración a estos efectos. La certificación expedida por el Secretario del Consejo Rector con el visto bueno del Presidente, comprensiva del acuerdo del que resulta la obligación de satisfacer las cuotas y del impago de éstas, será bastante para la determinación del débito. La solicitud de iniciación del procedimiento de apremio a la Administración actuante podrá hacerse por el Presidente acompañando la certificación expresada.

Cuando la empresa urbanizadora o promotora de la edificación dejara de efectuar las prestaciones convenidas, se podrá dar por resuelto el contrato con la pena que por indemnización corresponda, o con aplicación de las consecuencias que deriven de la aplicación de las cláusulas del contrato.

4. Para cubrir la deuda de los miembros morosos la Junta podrá realizar las operaciones de crédito correspondientes o solicitar anticipos reintegrables a los miembros que estén al corriente de pago, que serán devueltos en cuanto sea posible y, en todo caso, antes de la liquidación y disolución de la Junta.

Art. 45. *De los elementos patrimoniales existentes sobre las fincas aportadas.*—1. Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras autorizadas que no puedan

conservarse y los derechos existentes sobre ellos se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario interesado en concepto de gastos de urbanización según el estado en que se encuentre al momento de aprobarse el Proyecto de Reparcelación en la Junta.

2. Cuando en el Sector estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al planeamiento, estos no serán objeto de nueva adjudicación conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan.

3. Tampoco serán objeto de nueva adjudicación los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento que se ejecute cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponde conforme al Plan y el que correspondiera al propietario en proporción a su derecho sea inferior al 15 % de este último, siempre que no estuviesen destinados a usos incompatibles con la ordenación resultante del Plan que se ejecute.

Art. 46. *De los gastos anticipados.*—1. Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta de Compensación, serán de cuenta de esta, previa justificación ante la Asamblea General, reclamándose a este efecto, del resto de los propietarios la parte proporcional, a su cargo de los desembolsos satisfechos.

Capítulo VII

Los recursos contra los Acuerdos de la Junta

Art. 47. *Recursos.*—1. Cualquier asociado podrá recurrir los acuerdos de la Junta sujetos al Derecho administrativo, en los términos siguientes:

- a) Los acuerdos de las Asambleas serán susceptibles de recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Brunete, en el plazo de un mes a partir de la fecha de notificación del acuerdo preceptivo.
Los acuerdos del Consejo Rector que no requieran la ratificación por la Asamblea serán igualmente recurribles ante el Ayuntamiento mediante recurso de alzada en igual plazo.
- b) La interposición del recurso no suspenderá la ejecución de los acuerdos impugnados.
- c) No estarán legitimados para la impugnación quienes hubieren votado a favor del acuerdo por sí o por medio de representante.
- d) En los recursos que se interpongan por los titulares de bienes en régimen de comunidad por cuotas cuando la pretensión sea la anulación del acto impugnado, deberá acreditarse el consentimiento de todos los partícipes en la comunidad que se hayan incorporado a la Junta.

Capítulo VIII

De la disolución y liquidación de la Junta

Art. 48. *Causa de la disolución.*—1. Se disolverá la Junta de Compensación por la total urbanización en su caso del Sector a que se refiere el artículo 3, una vez que se hayan suscrito con la Administración actuante las Actas de recepción definitiva de la obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias o deba entenderse recibida por ministerio de la Ley y se hayan cumplido las demás obligaciones que le sean imputables, sin perjuicio de su transformación en sociedad civil o mercantil, en su caso.

2. El procedimiento de disolución de la Junta se acomodará a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Reglamento de Gestión Urbanística, demás normas de aplicación y en los presentes Estatutos, pudiendo instarse a la Administración para que emita el Acuerdo de disolución cuando así se apruebe por la Asamblea, con el voto favorable de los miembros presentes que representen la mayoría de dos tercios sobre las cuotas de participación.

3. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación por la Administración actuante se iniciará mediante el acuerdo de aquella, el cual se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y, al menos, en uno de los periódicos de mayor difusión de esta.

Durante el plazo de treinta días, desde la publicación de dicho acuerdo, podrán formularse alegaciones, y transcurrido dicho plazo la Administración actuante, por resolución,

aprobará o denegará la disolución definitiva de la Junta de Compensación, dando a todo ello el mismo trámite de publicidad.

Art. 49. *De la liquidación del patrimonio de la Junta.*—1. Una vez atendidas todas las deudas de la Junta con terceros y con sus miembros, los activos, incluidos los terrenos propiedad de la Junta, se adjudicarán entre los miembros en proporción a sus respectivas aportaciones.

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

Brunete, a 16 de diciembre de 2019.—El alcalde-presidente, José Manuel Hoyo Serrano.

(02/42.179/19)

