

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**30****POZUELO DE ALARCÓN**

## URBANISMO

**Gerencia Municipal de Urbanismo**

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 161.1 y 3 y 162.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, se pone en general conocimiento que la Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el 23 de octubre de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

1.º Aprobar inicialmente los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación del sector “NE Eje Pinar”, correspondiente al sector de Suelo Urbanizable UZ-2.3-01 “Sector NE Eje Pinar” del Plan General de Ordenación Urbana, promovida por el Presidente de la Comisión Gestora del UZ 2.3-01 “Sector NE Eje Pinar” y concretados en el documento presentado el 26 de marzo de 2019 con NRE10630/2019.

2.º Publicar el presente Acuerdo, así como los textos de los Estatutos y de las Bases de Actuación y someter ambos documentos al preceptivo trámite de información pública por el plazo de quince días, con notificación personal a los propietarios afectados, quienes podrán solicitar su incorporación a la Junta de Compensación.

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

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos, comunicando que queda a disposición del público dicho expediente, que podrá ser consultado en la Unidad de Planificación Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento, de lunes a viernes y desde las 9:00 a las 14:00 horas, durante el plazo de quince días contando a partir del día siguiente al de publicación del presente anuncio.

## ANEXO

**ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN QUE HAN DE REGIR  
LA ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ 2.3-01  
“NE-EJE PINAR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE POZUELO DE ALARCÓN (MADRID)**

## ESTATUTOS

## TÍTULO PRIMERO

**Disposiciones generales**

Artículo 1. *Constitución, denominación, ámbito territorial e inicio de actividades.* 1.1. Con la denominación Junta de Compensación del Sector “NE-Eje Pinar” de Pozuelo de Alarcón (Madrid), se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, para la ejecución del sector de Suelo Urbanizable denominado UZ 2.3-01 “NE-Eje Pinar” del Plan General de Pozuelo de Alarcón (Madrid).

1.2. El ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación lo constituye el sector de suelo urbanizable denominado UZ 2.3-01 “NE-Eje Pinar” delimitado por el vigente Plan General de Pozuelo de Alarcón.

Art. 2. *Domicilio.*—2.1. La Junta de Compensación tendrá su domicilio legal en la calle Méndez Álvaro número 56, CP/ 28.045 de Madrid.

2.2. Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo del Consejo Rector, dando cuenta de ello tanto a su Asamblea General como al Ayuntamiento para su posterior remisión al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de

Madrid para que conste en el mismo, sin que resulte necesario proceder a la modificación de los estatutos.

2.3. Por acuerdo de la Asamblea General podrá designarse un domicilio, distinto del domicilio legal, a efectos de notificaciones.

Art. 3. *Naturaleza y régimen legal.*—3.1. La Junta de Compensación tendrá la consideración de ente corporativo de derecho público, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad jurídica y de obras para el cumplimiento de sus fines, en condición de Entidad Urbanística Colaboradora.

3.2. Se entenderá adquirida la personalidad jurídica y la condición de Entidad Urbanística Colaboradora a partir de la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, comenzando su actividad una vez se hayan a su vez constituido sus órganos directivos.

3.3. La Junta de Compensación así constituida se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación que los complementan, sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística, así como en la normativa básica estatal, de la Comunidad Autónoma de Madrid o local que en cada momento resulte vigente y, específicamente, se regirá por lo establecido en la normativa del planeamiento general de Pozuelo de Alarcón y del instrumento de planeamiento que establece su ordenación pormenorizada.

3.4. Resultarán de aplicación, en todo caso, a las actuaciones de la Junta de Compensación, cuantas normas de carácter imperativo puedan surgir en el futuro y sean directamente aplicables a esta materia, una vez se produzca su entrada en vigor y sea cual fuere su rango normativo.

Art. 4. *Objeto y fines.*—4.1. La Junta de Compensación tendrá por objeto la gestión y el desarrollo urbanístico, a través del Sistema de Ejecución por Compensación establecido por el Plan General, de los terrenos que conforman el Sector denominado UZ 2.3-01 “NE-Eje Pinar” que se corresponde con su ámbito territorial. Ello implicará, entre otros aspectos, la realización de las operaciones equidistributivas de beneficios y cargas derivados de la ordenación aplicable entre los titulares de bienes y derechos, la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, de aquellos en que se localiza el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y demás cesiones que en su caso procedan, la ejecución de las obras de urbanización imputables a la actuación y, en su caso, la edificación de los terrenos, así como el cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas en los términos de la normativa urbanística aplicable.

4.2. Serán fines primordiales de la Junta todos los precisos para la consecución del mencionado objeto y, entre ellos, los que a continuación se enuncian a título indicativo, que no limitativo:

- a) Agrupar a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, aportando los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el planeamiento y de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística para su adjudicación al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón e incorporar a los que no lo hubiesen hecho con anterioridad, si así lo solicitasen.
- b) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- c) Formular los instrumentos de ordenación y gestión que fueren precisos y, específicamente, los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación del ámbito, así como sus potenciales modificaciones, de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente y en los presentes Estatutos y Bases de Actuación, así como impulsar su debida tramitación, hasta su inscripción registral para el caso del Proyecto de Reparcelación.
- d) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de Compensación, respecto de aquellos inmuebles y derechos constituidos sobre los mismos, o cuotas indivisas de los mismos, sitios dentro del perímetro de delimitación del Sector denominado UZ 2.3-01 “NE-Eje Pinar” cuyos propietarios no se hubieran adherido a la Junta en los plazos y condiciones previamente fijados, así como de los bienes de la misma naturaleza propiedad de aquellos miembros de la Junta que incumplan las obligaciones y cargas impuestas por la normativa urbanística y los presentes Estatutos y/o Bases de Actuación que los complementan.

- e) Contratar y ejecutar, por sí o a través de empresas urbanizadoras/promotoras, las obras de urbanización del ámbito incluyendo, en su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la actuación que resulten precisas, en la forma y condiciones de reembolso respecto de las que excedan las imputables a la propia actuación que se convengan con el Ayuntamiento.
- f) Solicitar a las empresas prestatarias de servicios, el reembolso de aquella parte de los costes de instalaciones que, según la reglamentación de tales servicios, no sean de cargo de los propietarios de los usuarios.
- g) Instar la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, una vez adquiera firmeza su acuerdo de aprobación y se otorgue el correspondiente título.
- h) Asumir la gestión, representación y defensa de los derechos e intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación, en relación con los bienes incluidos en el Sector denominado UZ 2.3-01 “NE-Eje Pinar”, ante cualquier autoridad, organismo público y tribunal de todo grado y jurisdicción, estando facultada para iniciar, promover, sostener y desistir, de cuantos procedimientos y recursos se tramiten a tales efectos.
- i) Recaudar de sus miembros las correspondientes cuotas de urbanización, incluyendo las indemnizaciones y demás gastos que se aprueben de conformidad con lo establecido en los Estatutos, y solicitar del Ayuntamiento, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades que adeuden sus miembros.
- j) Convenir y formalizar operaciones de crédito para la financiación de la Junta con la garantía de terrenos objeto de la actuación.
- k) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre bienes y derechos de los miembros de la Junta incluidos en el ámbito, pudiendo ocuparlas para ejecutar las obras de urbanización, realizar mediciones, acotaciones y proyectos necesarios para la gestión urbanística del ámbito, sin más limitaciones que las contenidas en estos Estatutos y sin que proceda la interposición de interdictos. Respecto de las fincas, o cuotas indivisas de las mismas, de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación que sean objeto de expropiación, éstas podrán ocuparse desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.
- l) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualquier otro acto de dominio o administración de los bienes que integren, en su caso, el patrimonio de la Junta.
- m) 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.
- n) Concertar y prestar garantías o avales antes los órganos urbanísticos.
- o) Solicitar los beneficios fiscales urbanísticos previstos en la legislación aplicable.
- p) Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.
- q) Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta de Compensación.
- r) Ceder a la Administración en pleno dominio libre de cargas la titularidad dominical de todos los terrenos de deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, según las determinaciones del planeamiento vigente.
- s) Solicitar del Registro de la Propiedad la constancia, mediante nota marginal, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en la unidad de ejecución.
- t) Asumir la gestión y ejercitar cuantas acciones en defensa de los intereses comunes resulten procedentes y correspondan según la normativa urbanística vigente, los presentes Estatutos y sus Bases de Actuación.

Art. 5. *Capacidad.*—5.1. Para el cumplimiento de sus fines la Junta tendrá plena capacidad jurídica para realizar cuantos actos de administración sean precisos, pudiendo adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar y enajenar toda clase de bienes, celebrar actos, contratos y negocios jurídicos de disposición, así como contratar y ejecutar obras, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar cuantas acciones se hallen previstas en las Leyes.

5.2. La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma del dominio de los inmuebles aportados, actuando la Junta como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística y sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos.

5.3. La Junta de Compensación será la beneficiaria de los bienes inmuebles y demás derechos que se expropian a los propietarios de suelo en el ámbito del Sector denominado

UZ 2.3-01 “NE-Eje Pinar” por no haberse adherido a la misma o a los titulares de otros derechos sobre los mismos, así como a los miembros que incumplan con sus obligaciones.

Art. 6. *Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa.*—6.1. La Junta de Compensación actuará bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, que tendrá la consideración de Administración actuante, controlando y fiscalizando su gestión.

6.2. En ejercicio de esta función de control y fiscalización de la actuación de la Entidad, corresponde al Ayuntamiento:

- a) Instar a los propietarios de la Unidad de Ejecución para que se constituyan en Junta de Compensación.
- b) La tramitación y aprobación de:
  1. Los instrumentos de ordenación que resulten necesarios para acometer el desarrollo urbanístico, en su caso.
  2. La propuesta de Estatutos y Bases de Actuación que han de regir la actuación de la Junta de Compensación y, en su caso, sus modificaciones.
  3. El Proyecto de Urbanización y, en su caso, las modificaciones y complementos del mismo que resulten necesarios.
  4. El Proyecto de Parcelación y los documentos complementarios al mismo, expidiendo la correspondiente Certificación administrativa para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
  5. El Proyecto de Expropiación, ejercitando la facultad expropiatoria en beneficio de la Junta, para el caso en que existan propietarios no adheridos a la misma, así como en el resto de supuestos previstos en estos Estatutos.
- c) El ejercicio de las facultades previstas legalmente en relación con el incumplimiento, por parte de los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas legales que les correspondan, para lo cual podrá expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.
- d) Incoar la vía de apremio para exigir el cumplimiento de las obligaciones de pago de los propietarios de la Junta.
- e) Designar, en su caso, un representante que forme parte de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- f) Remitir a la Comunidad de Madrid copia certificada del acuerdo definitivo de constitución de la Junta, junto con copia autorizada de su escritura de constitución y, en su caso, adhesiones, para instar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Asimismo, remitir a la Comunidad de Madrid copia certificada de posibles acuerdos de aprobación definitiva de modificaciones en los presentes Estatutos y Bases de Actuación para instar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- g) Dar traslado a la Comunidad de Madrid de las renovaciones de cargos y modificaciones de domicilio de la Junta que, en su caso, se acuerden, para instar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- h) Designar representante en la Junta de Compensación con motivo del acuerdo relativo a la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la misma.
- i) Proteger la legalidad urbanística en el ámbito, ejercer las facultades de inspección y control, así como vigilar la ejecución de las obras de urbanización e instalaciones a fin de comprobar su adecuación a los proyectos aprobados y a la normativa de aplicación.
- j) Recibir las obras de urbanización una vez finalizadas, levantando a tales efectos el Acta Administrativa correspondiente.
- k) Aprobar, en los supuestos legal y estatutariamente previstos, la disolución de la Junta de Compensación.
- l) Resolver los recursos que se formulen contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta de Compensación conforme a estos Estatutos.
- m) Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación.
- n) Cuantas otras resulten de la normativa urbanística estatal, autonómica y local y de los preceptos reglamentarios de desarrollo.

Art. 7. *Duración.*—La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de su objeto y fines, salvo que se produzca su disolución anticipada en los términos establecidos en los presentes Estatutos y previo acuerdo del Ayuntamiento.

**TÍTULO SEGUNDO****De los miembros de la Junta de Compensación****Capítulo I***Composición de la Junta de Compensación*

Art. 8. *Miembros de la Junta.*—8.1. La Junta de Compensación quedará integrada por las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos o derechos comprendidos en la delimitación del sector que otorguen la escritura constitutiva de la Junta o queden incorporados posteriormente mediante escritura de adhesión otorgada en la forma y plazos que se determinan en los Estatutos, y sin perjuicio de los supuestos de subrogación real que se produzcan con posterioridad. Asimismo, quedará integrada por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial, sea o no promotora de la Junta de Compensación, y por un representante de la Administración actuante.

Art. 9. *Clases de miembros.*—9.1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, teniendo todos ellos los mismos derechos y obligaciones, una vez constituida aquélla y a partir de su adhesión.

9.2. Serán miembros fundadores los propietarios que promueven ante el Ayuntamiento la iniciativa mediante la presentación de las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación para la aplicación efectiva del sistema de ejecución por compensación.

9.3. Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas que sean titulares de fincas comprendidas en el ámbito de actuación y que expresen su voluntad de integrarse en la Junta en los distintos momentos previstos en la normativa urbanística, dentro del plazo de un (1) mes a contar desde la notificación individualizada del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.

La incorporación se solicitará por escrito dirigido al Ayuntamiento, haciendo constar expresamente su propósito de integrarse en la Junta de Compensación con sometimiento al contenido de los Estatutos y Bases de Actuación aprobados definitivamente, indicando la superficie, linderos y/o características de las fincas, o cuotas indivisas de la mismas, propiedad del solicitante, así como el correspondiente plano, acompañando la documentación acreditativa del dominio y cargas de las mismas y, en su caso, de la representación ostendada.

Si los terrenos estuvieren gravados con una carga real que no haya sido declarada por el miembro propietario o bien que su declaración no se ajuste a la realidad, los perjuicios que pudiesen resultar en el momento de la equidistribución serán de cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de la finca de resultado que le corresponda.

Una vez efectuada la incorporación, y para que ésta surta efectos, los propietarios adheridos deberán proceder a ingresar en la caja y/o cuenta abierta con este fin a nombre de la Junta de Compensación y en el plazo de un (1) mes a contar desde el día siguiente al requerimiento formulado por la misma, las cantidades que les correspondan en función de su cuota de participación en los gastos de urbanización del ámbito, respecto de las cantidades que hayan sido giradas hasta entonces por la Junta de Compensación. Asimismo, habrán de abonar los gastos de previsión inmediata en atención a sus cuotas de participación.

Transcurrido el último plazo de incorporación establecido en un (1) mes a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios no adheridos, se entenderá que estos renuncian a su derecho, quedando excluidos de la Junta a todos los efectos y resultando sus fincas, o cuotas indivisas de las mismas, sujetas a expropiación en beneficio de la misma.

No obstante lo anterior, previa aprobación por parte del Consejo Rector y posterior ratificación de la Asamblea General, cualquier propietario podrá, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, incorporarse a la Junta de Compensación mediante el otorgamiento de escritura de adhesión, siempre que se cumplan los requisitos establecidos a tales efectos y se abone la parte de los gastos ya producidos mas, en su caso, el interés legal correspondiente, en proporción a su cuota de participación en los gastos del ámbito de actuación y en orden a solicitar al Ayuntamiento el archivo de las actuaciones que hubiesen sido incoadas.

Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en ignorado paradero, las notificaciones a las que antes se hace referencia en este artículo, se efectuarán por medio de un anuncio publicado en el “Boletín Oficial del Estado” y sin perjuicio de poder utilizar facultativamente otros medios, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal general reguladora del procedimiento administrativo común. Asimismo se estará a lo dispuesto

en los establecido en la Ley 33/303, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas y al RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de inscripción de actos de naturaleza urbanística.

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

9.5. En caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho incluidos en el ámbito, los cotitulares habrán de designar en documento fehaciente a una persona física para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta y responderán solidariamente frente a la misma de cuantas obligaciones dimanen de su condición, sin que las cuestiones internas de la comunidad puedan ser oponibles a la Junta de Compensación. Si no se designare representante en el plazo que al efecto señale la Junta, éste será nombrado por el Ayuntamiento, siendo que éste ejercerá sus funciones sin perjuicio de la posterior comunicación fehaciente a la Junta de un acuerdo adoptado entre los cotitulares respecto de la designación de representante.

En el supuesto de concurrir cualquier derecho real limitativo de dominio sobre una finca o de la existencia de un arrendamiento sobre la misma, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a su propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente y pueda ser invitado a las sesiones de la Junta de Compensación, cuando ésta así lo estime oportuno.

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

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

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

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

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

Cuando la finca pertenezca a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, serán representados en la Junta de Compensación por quienes ostente la representación legal de los mismos y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a las limitaciones establecidas en la legislación civil.

## Capítulo II

### *Del procedimiento de constitución de la Junta de Compensación*

Art. 10. *Acto de constitución de la Junta de Compensación.*—Una vez aprobados definitivamente las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, publicados en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y notificados los propietarios y titulares de derechos reales afectados por la actuación que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, el Ayuntamiento requerirá a los interesados para la constitución de

la Junta de Compensación que se realizará mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, en la que se designará, en su caso, los cargos del Consejo Rector.

Art. 11. *Convocatoria.*—11.1. Una vez requeridos por el Ayuntamiento, los propietarios promotores de la Junta de Compensación convocarán a todos los propietarios incluidos dentro del ámbito territorial de la Junta de Compensación a la Asamblea General Constituyente, en los términos que se establecen en el artículo 20 para la formalización de convocatorias.

11.2. La Asamblea General Constituyente quedará válidamente constituida, cuando concurren a ella, personalmente o representados, propietarios titulares de terrenos que representen, al menos el 50 por ciento de la superficie incluida en la unidad de ejecución.

11.3. Los promotores de la iniciativa designarán notario autorizante, así como lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública y lo notificará al Ayuntamiento y a los miembros fundadores y adheridos con una antelación de ocho (8) días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

11.4. El miembro fundador o adherido que no concurriere al otorgamiento de la escritura de constitución o no formalizase escritura de adhesión en el plazo señalado, perderá la condición de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujeto a expropiación forzosa de sus bienes y derechos.

Art. 12. *Escritura de constitución.*—12.1. La escritura de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las siguientes circunstancias:

- a) Relación de propietarios que sean miembros, fundadores o adheridos, de la Junta de Compensación, así como de los no incorporados a la misma.
- b) Entidades públicas titulares de bienes incluidos en el ámbito de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial.
- c) Relación de bienes y derechos comprendidos en el ámbito de actuación de la Junta de Compensación.
- d) Personas designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.
- e) Acuerdo de constitución.

12.2. A dicha escritura se incorporará copia de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, autorizadas por funcionario competente del Ayuntamiento.

12.3. Una copia autorizada de la escritura de constitución se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio.

12.4. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, circunstancia que, a instancia de la Junta de Compensación, se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

12.5. Los bienes y derechos propiedad de quienes no se incorporen a la Junta de Compensación, serán expropiados, atribuyéndose a ésta el carácter de beneficiaria de la expropiación.

### Capítulo III

#### *Requisitos para la incorporación a la Junta de Compensación.*

Art. 13. *Incorporación de empresas urbanizadoras.*—13.1. La incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras/promotoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General, adoptado por propietarios que representen el 60 por 100 de las cuotas de participación, a propuesta del Consejo Rector. En ese acuerdo se determinarán las condiciones de la incorporación conforme a las bases de actuación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme a lo establecido en el artículo 166.f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

13.2. La valoración de las aportaciones de la empresa o empresas urbanizadoras/promotoras que se incorporen y, en su caso, la adjudicación de terrenos en contrapartida a tales aportaciones, se realizarán de conformidad con lo dispuesto en las Bases de Actuación.

13.3. Los propietarios disconformes con la incorporación que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por aquélla en sus cuotas de participación.

Art. 14. *Transmisión de la condición de miembro.*—14.1. La condición de miembro de la Junta es inseparable de la propiedad de los terrenos objeto de la actuación por el Sistema de Compensación.

En todo caso, la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no implica la transmisión a la misma de la titularidad de los terrenos comprendidos en el ámbito, quedando éstos directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación. Además, la Junta actuará como fiduciaria con pleno poder de disposición sobre las mismas.

14.2. 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 pendientes del transmitente vinculados a la participación transmitida, entendiéndose incorporado el adquirente a la Junta a partir del momento de la transmisión por cualquier clase de título. 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 (8) días al señalado para el otorgamiento del correspondiente título, con indicación del nombre y domicilio del adquirente.

14.3. En el título por el que se transmitan los citados bienes o derechos 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 o derechos al cumplimiento de los deberes inherentes al Sistema de Compensación. Copia de dicho título deberá remitirse al Consejo Rector de la Junta para su debida constancia en el plazo de 8 días a contar desde su otorgamiento.

#### Capítulo IV

##### *Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación*

Art. 15. *Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.*—Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Ejercer las facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su propiedad y las respectivas cuotas de participación, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico, en los estatutos y en virtud de acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación dentro de la esfera de sus competencias respectivas.
- b) Participar en el reparto de los beneficios y cargas derivados de la ordenación del sector, adquiriendo la titularidad individual o en copropiedad de la/s parcela/s que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación o percibir las compensaciones en metálico procedentes, así como en el patrimonio resultante de la liquidación de la Junta en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
- c) Concurrir a las sesiones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, emitiendo su voto con arreglo a la proporcionalidad derivada de su cuota de participación.
- d) Participar, como elector o candidato, en la elección de los miembros del Consejo Rector.
- e) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos rectores de la Junta, en la forma y con los requisitos establecidos en los Estatutos.
- f) Presentar proposiciones y sugerencias.
- g) Obtener información en todo momento de la actuación y situación de la Junta de Compensación y de sus órganos en el cumplimiento de su objeto estatutario.
- h) Solicitar de la Asamblea General la adopción del acuerdo de cancelación de las afecciones económicas de la parcela o parcelas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, una vez cumplidas sus obligaciones económicas.
- i) Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

Art. 16. *Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.*—Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- a) Comunicar a la Junta, en el momento de su incorporación y cuando se produzcan cambios, una dirección de correo electrónico y un domicilio a efecto de notificaciones, reputándose bien practicada y surtiendo plenos efectos cualquier notificación realizada a la dirección de correo electrónico o bien al domicilio facilitado, en tanto

no se comunique fehacientemente por el interesado su cambio, con indicación del nuevo, a la Secretaría de la Junta de Compensación.

En todo caso, se señala como medio preferente para cursar comunicaciones, el correo electrónico, siendo facultativo de la Junta elegir como medio de comunicación idóneo para un caso particular la remisión de un correo certificado o un burofax al domicilio señalado a tales efectos.

Los gastos de las publicaciones edictales que, en su caso, se llegasen a efectuar por así considerarse oportuno ante el incumplimiento de este deber de comunicación por parte de algún miembro de la Junta o bien por haber sido rechazadas las notificaciones en todo caso, debidamente realizadas, serán de cuenta del miembro que las hubiera originado.

- b) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados a la Junta con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Administración actuante. Si los terrenos estuviesen gravados, el miembro deberá presentar una relación comprensiva del nombre y domicilio de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas o gravámenes, así como la relación nominal de arrendatarios y ocupantes, acompañando los contratos o documentación existente. Estos extremos deberán acreditarse en un plazo de un (1) mes a contar desde el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta o de su adhesión a la misma.
- c) Satisfacer, en los plazos y forma que acuerde la Asamblea General o por delegación de ésta el Consejo Rector, las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta. El miembro de la Junta de Compensación que no esté al corriente en el pago de dichas cantidades no tendrá voto en las sesiones de la Asamblea General.
- d) Cumplir las prescripciones establecidas en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y Bases de Actuación, así como en los acuerdos adoptados por la Asamblea General o por el Consejo Rector y acatar las actuaciones de las autoridades y de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- e) Notificar fehacientemente a la Junta de Compensación, con una antelación mínima de ocho (8) días al señalado para el otorgamiento del correspondiente título, su intención de transmitir sus propiedades en el ámbito, con indicación del bien o derecho transmitidos, así como el nombre y domicilio del adquirente.
- f) Para el caso en que se produzcan subrogaciones derivadas de potenciales transmisiones de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución o bien de cuotas de participación, el adquirente deberá dar traslado de su título de adquisición a la Junta de Compensación en el plazo de ocho (8) días a contar desde el otorgamiento del correspondiente título. En todo caso, deberá notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración o limitación que pueda afectar a su propiedad o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.
- g) Poner a disposición de la Junta las fincas de su propiedad, permitiendo su ocupación para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales o instalaciones complementarias, mediciones y acotaciones, así como la formulación de proyectos necesarios para la gestión urbanística de la unidad de ejecución.
- h) Pagar el importe de las multas que, abonadas en su caso por la Junta de Compensación, deban repercutirse a los miembros de la misma responsables de la infracción por haber intervenido en su comisión o percibido el beneficio de aquella.
- i) Los demás que deriven de los estatutos, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.

**Art. 17. Cuotas de participación.—17.1.** La participación de los miembros de la Junta en los derechos y obligaciones vendrá definida por la cuota que se le reconozca y que será calculada en cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento general de Pozuelo de Alarcón respecto del sector UZ 2.3-01 “NE-Eje Pinar” y por su posterior Plan Parcial y considerando asimismo los convenios suscritos entre titulares de terrenos y la Administración estatal, autonómica y local para la ejecución previa de los proyectos de las carreteras M-40 y M-516, en virtud de los cuales se pactó el reconocimiento de derechos de aprovechamiento en el sector en cuanto las superficies ocupadas se corresponden con sistema general viario adscrito al mismo.

Las cuotas de participación de los miembros se establecerán en virtud de acuerdo adoptado por la Asamblea General, con carácter provisional tras la constitución de la Junta de Compensación, en cuanto susceptibles de regularización a la vista de potenciales ad-

hesiones posteriores y/o expropiación de terrenos, o cuotas indivisas de los mismos, incluidos en la unidad de ejecución, así como acuerdos adoptados al respecto de la incorporación de empresas urbanizadoras/promotoras.

En todo caso, las cuotas de participación se calculará en proporción a la superficie real de terrenos que se aporten incluidos en la unidad de ejecución, con inclusión de la superficie cedida en virtud de convenios expropiatorio para la obtención de suelos destinados a la ejecución de la M-40 y M-516.

A cada miembro se le asignará el 90 por 100 de la cuota correspondiente, salvo respecto a la superficie cedida en virtud de dichos convenios, a la que se asignará el 100 por 100.

En todo caso, los miembros de la Junta de Compensación deberán acreditar la titularidad de las superficies que aportan mediante certificación registral y, en su defecto, testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite éste, quedando obligados los titulares a declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

17.2. En caso de expropiación por falta de incorporación a la Junta de Compensación o incumplimiento de deberes urbanísticos de algún miembro, se incrementará la cuota de participación del resto de miembros de aquélla en la proporción que resulte.

17.3. Con arreglo a las cuotas de participación definitivas, se distribuirá el aprovechamiento lucrativo del sector susceptible de apropiación por los particulares entre los miembros afectados, así como las cargas urbanísticas derivadas de la actuación, debiendo tenerse en cuenta que el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento ha de cederse urbanizado, según dispone la legislación urbanística. Asimismo lo anterior se entiende sin perjuicio de los acuerdos que se alcancen al respecto de empresas urbanizadoras/promotoras.

17.4. El valor de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones existentes sobre los terrenos de un miembro no influirá en la atribución de cuotas de participación, sin perjuicio de que deban ser tenidas en cuenta a efectos indemnizatorios y se satisfarán con cargo al Proyecto de Reparcelación.

17.5. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras/promotoras a la Junta de Compensación, se procederá a efectuar los reajustes oportunos en las cuotas de participación.

17.6. Los terrenos para los que la ordenación pormenorizada que se ejecuta haya determinado su destino a un uso y servicio público, que previamente se encontrasen afectos a dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, y no hubiesen sido adquiridos mediante expropiación forzosa o por cualquier otro título oneroso, no serán tenidos en cuenta en las operaciones de redistribución.

17.7. Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, las cuotas de participación se ajustarán a las unidades de aprovechamiento que correspondan a cada miembro por la adjudicación de parcelas de resultado. Toda adjudicación superior a la que corresponda por a cuota inicial de participación respectiva, incrementará la cuota de participación del titular de dicha adjudicación en los derechos y obligaciones en proporción al exceso de adjudicación. Correlativamente, se reducirá en la misma proporción la participación del titular de la adjudicación por defecto.

## TÍTULO TERCERO

### Órganos de gobierno y administración

Art. 18. *Enumeración.*—Los órganos de gobierno y administración de la Junta se clasifican en:

- a) Órganos colegiados: Asamblea General y Consejo Rector.
- b) Órganos unipersonales: Presidente/a y Secretario/a.

### Capítulo I

#### *De la Asamblea General*

Art. 19. *Naturaleza.*—La Asamblea General, constituida con arreglo a estos Estatutos, es el órgano de gobierno y administración superior de la Junta de Compensación y está integrada por todos los miembros de la misma y el representante del Ayuntamiento en su calidad de órgano de tutela que, como tal, solo tendrá voz pero no voto, sin perjuicio del que le pueda corresponder como titular aportante de terrenos y/o derechos.

Los miembros de la Junta decidirán en los asuntos propios de su competencia, adoptando sus acuerdos por mayoría de cuotas de participación y quedando obligados al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

La Presidencia y la Secretaría del Consejo Rector lo serán también de la Asamblea General.

Art. 20. *Facultades.*—La Asamblea General tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto para el cumplimiento del objeto y fines de la misma. A título enunciativo:

- a) Designar los componentes del Consejo Rector y disponer el cese, en su caso, de uno o varios de aquéllos, así como el nombramiento de quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación de cargos.
- b) Aprobar el presupuesto ordinario anual y los extraordinarios, así como las transferencias de partidas de ambos, a propuesta del Consejo Rector.
- c) Examinar la gestión común y aprobación, en su caso, del Estado de Cuentas de cada ejercicio económico.
- d) Modificar los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de su posterior aprobación por el Ayuntamiento, así como el establecimiento y regularización de cuotas de participación.
- e) Actuar con facultades fiduciarias para poder realizar las mediciones, acotaciones y proyectos necesarios para la gestión urbanística de la unidad de ejecución.
- f) Autorizar la formalización de toda clase de contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, así como cualesquiera actos de dominio y administración relativos a los bienes propiedad de la Junta de Compensación, en su caso, y sin perjuicio de las facultades que se acuerde delegar en el Consejo Rector.
- g) Ratificar los acuerdos adoptados por el Consejo Rector relativos a la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y autorización de su formulación.
- h) Formalizar créditos y emitir títulos, incluso prestando garantía hipotecaria sobre los terrenos integrados en la Junta.
- i) Acordar la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras/ promotoras, señalando la cuota o cuotas de participación que les correspondan y regularizando las atribuidas al resto de miembros.
- j) Acordar la presentación ante el Ayuntamiento de cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para el desarrollo de la actuación, con la finalidad de instar su tramitación administrativa y, específicamente, aprobar la propuesta reparcelatoria para su presentación al Ayuntamiento instando su aprobación.
- k) Acordar la ampliación de los fines propios de la Junta en el sentido de incluir entre sus actividades la edificación de solares resultantes.
- l) Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes, así como los valores a aplicar en los supuestos de compensaciones en metálico ante diferencias de adjudicación en la reparcelación, conforme a lo que se determina en las bases de actuación de esta Junta.
- m) Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los miembros morosos de la Junta de Compensación e instar, en su caso, la expropiación a beneficio de la Junta de Compensación y a cargo de ésta, los terrenos de los propietarios no incorporados o que incumplan sus obligaciones.
- n) Delegar expresamente en el Consejo Rector todas sus facultades, excepto las de aprobación de presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos, así como los actos cuyos acuerdos de realización requieran un quórum especial.
- o) Acordar que se inste del Ayuntamiento la disolución de la Junta de Compensación y aprobar la Cuenta de Liquidación definitiva de la misma.
- p) Decidir la imposición de derramas extraordinarias debidas a gastos no previstos en el presupuesto anual o bien para atender a insuficiencias temporales de tesorería.
- q) Ratificar el acuerdo de adjudicación de la ejecución de las obras de urbanización a propuesta del Consejo Rector.
- r) Constituir sociedades para la urbanización, edificación o explotación de servicios.
- s) Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 21. *Clases de Asambleas.*—Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

21.1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos (2) veces al año. Una vez en los primeros cuatro (4) meses del año para aprobar, en su caso, la gestión y las cuentas del ejer-

cicio anterior que coincidirá con el año natural; y la otra, en el último trimestre para la aprobación del presupuesto del ejercicio siguiente, fijando las cuotas correspondientes y las cantidades a satisfacer por los miembros.

No obstante lo antes dispuesto, previa su inclusión en el correspondiente Orden del Día, podrán adoptarse en estas reuniones acuerdos sobre cualquier materia competencia de la Asamblea General.

21.2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá para tratar asuntos no expresados en el artículo anterior, cuando el Consejo Rector lo estime conveniente o cuando lo soliciten, al menos, el treinta por ciento (30%) del total de las cuotas.

La solicitud de dicha reunión extraordinaria se hará mediante burofax o carta certificada con acuse de recibo dirigida al Presidente/a de la Junta o bien a la dirección de correo electrónico que se señale a tales efectos, detallando el objeto, los asuntos a tratar en la misma y la acreditación de que dicha solicitud se encuentra suscrita por quienes representan la cuota mínima de participación antes señalada.

Art. 22. *Derecho de asistencia.*—22.1. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas o quienes acrediten poder notarial bastante otorgado por éstas, así como los representantes legales de las personas jurídicas en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación. En todo caso, los miembros podrán conferir representación específica por escrito para cada reunión que se celebre.

22.2. Igualmente podrán asistir para aspectos informativos que puedan interesar, los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente el/la Presidente/a de la Junta de Compensación quienes, en tal caso, intervendrán con voz pero sin voto.

Art. 23. *Convocatoria de la Asamblea.*—23.1. Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas previo acuerdo del Consejo Rector y por orden del Presidente/a de la Junta de Compensación, mediante escrito de la Secretaría de la misma remitido con un mínimo de ocho (8) días de antelación a la fecha en que hayan de celebrarse, mediante remisión de correo electrónico a la dirección indicada a tales efectos por parte de los miembros de la Junta, de conformidad con la obligación establecida en el artículo 13 a) de los presentes estatutos.

En todo caso, el/la Presidente/a podrá ordenar a la Secretaría, en supuestos particulares, que las convocatorias sean remitidas por correo certificado, burofax o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su envío o puesta a disposición, así como de su recepción o acceso, por el interesado o su representante, de sus fechas, del contenido íntegro y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma, reputándose válidas éstas siempre que se dirijan al domicilio o dirección señalada a que se refiere el artículo 13.a) de estos Estatutos.

Si la Asamblea General ordinaria no fuere convocada dentro del plazo marcado, podrá serlo a petición de los miembros y con audiencia del Consejo Rector, por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Esta misma convocatoria habrá de realizarse por el Ayuntamiento respecto de la Asamblea General Extraordinaria, cuando lo soliciten los miembros a que se refiere el apartado segundo del artículo 18 y el Consejo Rector no procediese a su convocatoria en el plazo de diez (10) días hábiles a contar desde la fecha en que fuese requerido a tal efecto y para su celebración en los treinta días siguientes.

En caso de urgencia, la convocatoria de la Asamblea General podrá decidirse por el/la Presidente/a sin necesidad de acuerdo previo del Consejo Rector y será cursada con un mínimo de cuarenta y ocho (48) horas de antelación.

La renuncia o negativa de cualquier miembro a acceder al correo electrónico remitido a efectos de convocatoria o bien a recibir el correo certificado o burofax u otro medio idóneo utilizado para casos particulares, producirá los mismos efectos que la notificación en forma.

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

23.3. La celebración de la Asamblea General Extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción de dicha solicitud. En todo caso, la sesión de la Asamblea General Extraordinaria solicitada deberá tener lugar en el plazo de treinta (30) días a contar desde la adopción de dicho acuerdo.

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

23.5. Mediante el acuerdo unánime de todos los miembros de la Junta, presentes o representados, se pueden dispensar las formalidades de convocatoria a que este artículo se refiere.

Art. 24. *Constitución y régimen de sesiones.*—24.1. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella, por sí o representados, un número de miembros de la Junta que representen al menos el cincuenta por ciento (50%) del total de las cuotas de participación. Transcurridos treinta minutos, sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

24.2. Antes de tratar los asuntos incluidos en el orden del día se formará una lista de asistentes expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación, propia o ajena. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación de los asistentes.

24.3. Las Asambleas estará presididas por el/la Presidente/a del Consejo Rector o, en ausencia de éste, por cualquier miembro del Consejo Rector designado por la propia Asamblea.

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

Art. 25. *Adopción de acuerdos.*—25.1. El/la Presidente/a de la Asamblea o quien le sustituya dirigirá los debates siguiendo el orden del día fijado en la convocatoria y declarará los asuntos suficientemente considerados sometiéndolos a votación si procede y fijando con claridad los términos de la propuesta. Una vez finalizados los asuntos previstos en el orden del día, dará por concluida la sesión.

25.2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación presentes o representadas, salvo que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por los presentes estatutos, un quórum específico, en cuyo caso se regulará por éste.

En todo caso, para la aprobación del Proyecto de Reparcelación se requerirá el voto favorable de la mayoría de los miembros que representen, a su vez, los dos tercios de las cuotas de participación.

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

25.4. Solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día, salvo acuerdo unánime de los miembros, presentes o representados.

25.5. Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo dispuesto en estos Estatutos y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales, pertinentes.

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

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

Art. 26. *Actas y Certificaciones.*—26.1. De cada sesión de la Asamblea General se levantará acta por el/la Secretario/a con el visto bueno del/la Presidente/a, que habrá de ser sometida a la aprobación de la Asamblea en la misma reunión o en la inmediatamente siguiente. En todo caso, si no resultase posible aprobar el acta en la propia sesión de la Asamblea, cabe acordar la designación de dos interventores que, con el visto bueno del Presidente, aprueben y firmen el acta que el/la Secretario/a redacte en el plazo de quince (15) días.

26.2. Una vez aprobada el acta se procederá a su firma por parte del/ de la Secretario/a, el/la Presidente/a y dos miembros de la Junta que hayan estado presentes en la referida sesión.

26.3. En el acta deberán constar, con la debida claridad y precisión, todos los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

23.4. A requerimiento de los miembros de la Junta o de los órganos urbanísticos, el/la Secretario/a deberá expedir certificaciones del contenido de las actas con el visto bueno del Presidente.

## Capítulo II

### *Del Consejo Rector*

Art. 27. *Consejo Rector.*—El Consejo Rector es el órgano permanente de gobierno, administración, gestión y representación de la Junta de Compensación, al que corresponden todas las facultades que no estén expresamente reservadas a la Asamblea General por los presentes Estatutos.

Art. 28. *Facultades del Consejo Rector.*—28.1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que según estos Estatutos le están reservados a esta última. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo Rector será representado ante terceras personas por el/la Presidente/a.

28.2. A título meramente enunciativo son facultades específicas del Consejo Rector las siguientes:

- a) Elegir, de entre sus miembros designados por la Asamblea General, al Presidente/a y al/la Secretario/a del mismo.
- b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- c) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, abriendo, manteniendo y cancelando cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito a nombre de la Junta de Compensación, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia, disponiendo y desarrollando todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación. Es decir, hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada, dando cuenta del resultado de cada ejercicio económico a través de las Cuentas que han de ser sometidas, para su aprobación, a la Asamblea General.
- d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos de administración, ya sean civiles, mercantiles o administrativos.
- e) Realizar operaciones de cualquier clase con la Hacienda Pública, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, entidades financieras, sociedades y particulares.
- f) Realizar toda clase de actos de dominio y administración, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución y cancelación de derechos reales, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación.
- g) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto anual de ingresos y gastos y las derramas que sean necesarias, así como los que resulten extraordinarios, su aplicación en la medida que corresponda, así como las aportaciones económicas que han de realizar los miembros de la Junta o las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones, incorporaciones o como consecuencia de las adjudicaciones practicadas en el Proyecto de Reparcelación, fijando la forma y plazos en que dichas aportaciones han de satisfacerse, procediendo contra los miembros morosos para efectuar el pago de las cantidades que les hayan correspondido, instando los procedimientos pertinentes, incluso el de apremio, ante la Administración actuante.
- h) Formalizar la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a aprobación de la Asamblea General.
- i) Con carácter excepcional y previa justificación de las razones que lo motivan, podrá el Consejo Rector, por acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de derecho del mismo, acordar gastos hasta un 10 por 100 en exceso sobre los presupuestos aprobados. Este acuerdo habrá de someterse a ratificación por la Asamblea General en la primera reunión que tenga lugar.
- j) Acordar la convocatoria de las sesiones de la Asamblea General y proponer a la misma la adopción de acuerdos en materias de su competencia.

- k) Nombrar, sancionar y separar al personal al servicio de la Junta y fijar su retribución y régimen de trabajo, en su caso.
- l) Resolver las dudas que pueda suscitar la interpretación de estos Estatutos.
- m) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones, a consecuencia de operaciones de reparcelación, etc.
- n) Instar y seguir por todos sus trámites, los expedientes de expropiación de toda clase, sean cual sean las fincas y sus titulares, convenir valores, entablar reclamaciones y recursos, nombrar perito a efectos de valoraciones, ocupar las fincas expropiadas y pagar o depositar en la Caja General de Depósitos el valor convenido y/o establecido.
- o) Representar a la Junta de Compensación ante los órganos de las Administraciones estatal, autonómica, municipal y judicial, notarios, registradores de la propiedad, empresas, compañías de servicios, particulares, etc., ejercitando toda clase de derechos, entablado acciones y reclamaciones en todos sus trámites, practicando requerimientos de toda clase e interponiendo recursos judiciales y/o administrativos hasta su resolución y cumplimiento.
- p) Nombrar letrados y procuradores que representen a la Junta de Compensación.
- q) Librar, aceptar, endosar, descontar, avalar, cobrar, negociar y protestar letras de cambio y documentos de giro.
- r) Notificar a los órganos urbanísticos competentes, los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
- s) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta y de sus miembros.
- t) La contratación de servicios, planes, proyectos y estudios de toda clase de obras dentro de los límites y cuantías señalados para cada ejercicio por la Asamblea General. También podrán delegar estas funciones en el/la Presidente/a.
- u) Cuantas otras facultades le sean delegadas por la Asamblea General de entre las asignadas como competencia de ésta, si bien no podrá delegarse la aprobación del presupuesto ni la censura de cuentas.
- v) Cualquiera otra facultad de gobierno y administración, no reservada expresamente a la Asamblea General.

Art. 29. *Composición del Consejo Rector y designación de sus miembros.*—29.1 El Consejo Rector se compone de cinco miembros: Presidente/a, Secretario/a y tres (3) Vocales y su designación corresponde a la Asamblea General, debiendo recaer en personas físicas miembros de la Junta o que los representen.

29.2. Los miembros del Consejo Rector deberán ostentar la condición de propietarios/as adheridos a la Junta de Compensación u ostentar su representación, pudiendo ser el/la Secretario/a una persona ajena a la misma. Todos los cargos del Consejo Rector serán gratuitos, a excepción de la Secretaría, en su caso.

29.3. El/la Presidente/a y el/la Secretario/a del Consejo Rector lo serán también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación así como el sistema de sustituciones por fallecimiento, renuncia, enfermedad, etc. de sus miembros, pudiendo el Consejo Rector designar a quienes hayan de sustituirlos hasta su renovación.

Los propietarios minoritarios, entendiéndose por tales los que, agrupados, no alcancen el 30 por 100 de las cuotas de participación, tendrán derecho a la designación de un (1) vocal. Si a estos efectos se formaran diversos grupos de propietarios minoritarios, la facultad de designación corresponderá al integrado por mayor número de propietarios, sin consideración de su cuota de participación.

Para el supuesto de incorporación de empresa/s urbanizadoras/promotoras la composición del Consejo se ampliará en una (1) vocalía más, cuya designación corresponderá a aquéllas.

29.4. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de éste, sólo podrá otorgarse por escrito dirigido al Presidente de aquél y a favor de cualquiera de los miembros de dicho Consejo Rector. En cuanto a la participación del representante de la Administración actuante como miembro de la de la Junta de Compensación, podrá participar en el Consejo Rector con voz pero sin voto.

29.5. El Consejo podrá delegar en una Comisión Delegada determinadas funciones, salvo la referente a la elaboración de los presupuestos, por acuerdo adoptado por las dos terceras (2/3) partes de sus miembros de derecho. En el propio acuerdo se establecerá la com-

posición de la Comisión, con designación de los miembros del Consejo que la compondrán y su régimen de funcionamiento.

Art. 30. *Duración del cargo de Consejero.*—El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá duración indefinida sin perjuicio de poder ser movido del cargo en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea General. En caso de fallecimiento, renuncia, enfermedad o incapacidad para ejercer el cargo, pérdida de la condición de miembro de la Junta de Compensación o cese de algún miembro del Consejo Rector, designará éste a quienes hayan de sustituirles hasta la primera sesión de la Asamblea General en la que se tome conocimiento de aquellas situaciones, pudiendo ésta ratificar las designaciones realizadas o nombrar a la persona o personas que hayan de sustituirles.

Los miembros del Consejo Rector deberán guardar secreto sobre las informaciones de carácter confidencial aun después de cesar en sus funciones.

Art. 31. *Régimen de sesiones no/presenciales y adopción de acuerdos.*—31.1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, por orden del Presidente o a petición escrita de tres (3) de sus miembros.

31.2. La convocatoria, en la que deberá figurar el orden del día al que habrá de ajustarse la reunión, así como la hora, el lugar de la sesión y modalidad de su celebración, presencial o no, será cursada por el/la Secretario/a mediante escrito remitido por correo electrónico a la dirección indicada a tales efectos por parte de los miembros del Consejo, con un mínimo de cinco (5) días de antelación a la fecha en que haya de celebrarse y con un mínimo de veinticuatro (24) horas de antelación en caso de urgencia.

La renuncia o negativa de cualquier miembro del Consejo Rector a acceder al correo electrónico remitido a efectos de convocatoria o bien a recibir el correo certificado, burofax u otro medio utilizado con esta finalidad por haberse considerado idóneo para un caso particular, producirá los mismos efectos que la notificación en forma.

31.3. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando estén presentes la mayoría de sus miembros personalmente o representados por otro vocal o por el/la Presidente/a, siempre que esta representación se haya conferido por escrito y para la reunión concreta a que se refiera.

31.4. Se establece la posibilidad de que algún miembro del Consejo Rector excuse su presencia a una sesión presencial debidamente convocada, solicitando asistir a la misma mediante conferencia telefónica, videoconferencia o sistema análogo, siempre que se disponga de los medios necesarios para garantizar la interactividad e intercomunicación entre los asistentes en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto.

De igual modo se establece la posibilidad de que la sesión del Consejo Rector sea convocada para su celebración no presencial señalando el sistema de conexión por videoconferencia o conferencia telefónica múltiple, siempre que ninguno de los miembros del Consejo se oponga a este procedimiento en el plazo de veinticuatro (24) horas a contar desde la convocatoria efectuada y dispongan de los medios necesarios para ello, lo cual deberá expresarse en el acta que se levante para dicha sesión, así como en la certificación que se expida en relación a los acuerdos adoptados en la misma. En tal caso, la sesión del Consejo de Administración se considerará única y celebrada en el domicilio de la Junta.

31.5. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 27.2 anterior, se entenderá válidamente convocado y constituido el Consejo Rector para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que, asistiendo presencialmente o no la totalidad de sus miembros, acepten por unanimidad la celebración del mismo, dispensando las formalidades de convocatoria a que este artículo se refiere.

31.6. El/la Presidente/a presidirá el Consejo Rector, actuando como Secretario/a quien hubiere sido designado para tal cargo. En caso de ausencia o enfermedad del/de la Presidente/a o del/de la Secretario/a del Consejo Rector, se designarán entre los restantes miembros presentes las personas que con carácter accidental ejercerán tales funciones para dicha sesión.

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

31.8. 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 integran el Consejo Rector, podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras cuestiones que sean competencia del mismo.

31.9. De todas las reuniones del Consejo se levantará acta, que será aprobada en la misma reunión o en la inmediatamente siguiente y será firmada por el/la Secretario/a con el visto bueno del/de la Presidente/a. Asimismo de los acuerdos adoptados por el Consejo Rector se dará cuenta a la Asamblea General en la primera sesión que se celebre.

31.10. El Consejo Rector podrá adoptar válidamente acuerdos por escrito sin necesidad de celebrar una sesión específica del mismo siempre y cuando ningún miembro del Consejo se oponga a este procedimiento, que previamente se haya remitido a los miembros del Consejo una “Comunicación de solicitud de voto” comprensiva de las propuestas literales de acuerdos que se plantean y que los miembros del Consejo Rector manifiesten de forma inequívoca su voluntad de voto.

A estos efectos, la emisión de voto se efectuará mediante remisión a la Junta de la copia de dicha “Comunicación de solicitud de voto” en el plazo máximo de cinco (5) días a contar de la fecha de la recepción de la presente, expresando, bajo la firma respectiva y en el lugar a tal fin indicado en la misma, el sentido del voto respecto a cada propuesta de acuerdo.

El/la Secretario/a del Consejo Rector comunicará el resultado de la votación propuesta a sus miembros, mediante la remisión de la correspondiente propuesta de Acta de acuerdos, siendo que la eficacia de este procedimiento quedará subordinada a que en el plazo máximo de cinco (5) días antes indicado, ningún miembro del Consejo haga constar su oposición al mismo por cualquier forma admitida en Derecho.

### Capítulo III

#### *Del Presidente/a*

Art. 32. *El Presidente/a.*—32.1. El Presidente/a de la Junta de Compensación lo será tanto de su Consejo Rector como de su Asamblea General y será designado por la Asamblea General pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

32.2. El cargo de Presidente/a tendrá duración indefinida, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de estos estatutos, en relación con el nombramiento de los miembros del Consejo Rector.

Art. 33. *Facultades del Presidente.*—Corresponden al Presidente las siguientes facultades:

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

## Capítulo III

*Del Secretario/a*

Art. 34. *El Secretario/a.*—34.1. El Secretario/a del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de la Asamblea General.

34.2. El cargo de Secretario/A tendrá duración indefinida, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de estos estatutos en relación con el nombramiento de los miembros del Consejo Rector.

34.3. No será necesario que el/la Secretario/a ostente la condición de miembro de la Junta de Compensación, actuando en tal caso con voz pero sin voto. La Junta podrá contratar los servicios de una persona física o jurídica para desempeñar el cargo durante el tiempo y en las condiciones que se determine. En caso de vacante, ausencia o enfermedad el cargo de Secretario/a será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por éste.

Art. 35. *Facultades.*—Corresponden al Secretario/a las siguientes facultades:

- a) Asistir preceptivamente con voz pero sin voto, salvo que ostente la condición de miembro a todas las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector que se celebren y levantar las correspondientes actas, incluidas las correspondientes a aquellos acuerdos del Consejo que se adopten sin la celebración de una sesión, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.10 de estos estatutos.
- b) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente/a, del contenido de las actas y de la documentación existente en los archivos de la Junta a requerimiento de sus miembros o cuando resulte necesario a los fines de la Junta.
- c) Notificar a los miembros de la Junta los acuerdos que adopte la Asamblea General y, en caso de especial entidad o trascendencia, los que adopte el Consejo Rector. Deberá notificar asimismo a la Administración actuante los acuerdos que deban surtir efecto ante ella.
- d) Desempeñar las funciones jurídico-administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General, el Consejo Rector o el/la Presidente/a.
- e) Organizar, en su caso, los servicios de régimen interior de la Junta y llevar el registro en el que se relacionarán los miembros de la Junta, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, dirección de correo electrónico, fecha de incorporación, cuota de participación, fincas o derechos de que son titulares y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- f) Guardar y custodiar los libros de actas así como el resto de documentación de la Junta de Compensación.
- g) Cuantas facultades le sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

## Capítulo IV

*Del Gerente*

Art. 36. *Gerente.*—El Gerente, cargo de facultativa creación por el Consejo Rector, será designado y, en su caso, removido por éste, quien asimismo acordará la forma y cuantía de su retribución.

Art. 37. *Facultades del Gerente.*—37.1. Corresponden al Gerente las siguientes facultades:

- a) Asistir a las sesiones del Consejo Rector, con voz pero sin voto.
- b) Ejercer la jefatura del personal administrativo, en su caso, organizando los servicios de la Junta para la mejor gestión de los intereses comunes.
- c) Ejercer las demás funciones que le delegue el Consejo Rector.

## TÍTULO CUARTO

**Régimen Económico**

Art. 38. *Ejercicio económico.*—38.1. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural.

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

Art. 39. *Patrimonio*.—El patrimonio de la Junta de Compensación estará integrado por los bienes y derechos que, por cualquier título, se adquieran por la misma.

Art. 40. *Ingresos y gastos*.—40.1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones iniciales de sus miembros.
- b) Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por sus miembros con carácter ordinario o extraordinario.
- c) Las subvenciones, créditos, donaciones y cualesquiera otros bienes que se perciban.
- d) El producto de la enajenación de los bienes de la Junta de Compensación, así como las rentas y los productos de su patrimonio.
- e) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades u Organismos o con particulares para la realización de fines urbanísticos.
- f) Los pagos hechos por terceros.
- g) Los abonos realizados por cualesquiera causas.

40.2. Serán gastos de la Junta de Compensación:

- a) Los de promoción y gestión de la actuación urbanística que sean necesarios para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, entre los que se encuentran los costes de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación que acuerden los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
- b) Los justiprecios expropiatorios de bienes y derechos de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación o de los miembros de ésta que incumplieren sus obligaciones, cuando la Junta fuere beneficiaria de la expropiación.
- c) Las indemnizaciones correspondientes al valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones, así como de los perjuicios por traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico que deban ser satisfechos con cargo al Proyecto de Reparcelación.
- d) Los honorarios profesionales derivados de la formulación y tramitación de instrumentos de ordenación y de gestión y administración que resulten necesarios para acometer la actuación urbanística, así como los correspondientes a servicios de consultoría, asesoramiento, defensa letrada, etc.
- e) Las retribuciones acordadas respecto del Gerente y personal que contrate la Junta, en su caso, para desempeñar tareas administrativas, de vigilancia, de limpieza, etc.
- f) Los derivados del funcionamiento de los órganos de gobierno y administración y los consecuentes a las actividades propias de la Junta de Compensación.
- g) Cuantos vengán exigidos para el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

40.3. Para atender a los gastos de la actuación se realizarán por los miembros de la Junta de Compensación las aportaciones económicas correspondientes, que conllevarán la correspondiente expedición de facturas por parte de la Junta de Compensación.

40.4. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en entidades de crédito designadas por el Consejo Rector, a nombre de la Junta.

Art. 41. *Aportaciones de los miembros*.—41.1. En defecto de acuerdo expreso del Consejo Rector, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará, en plazo voluntario, en el término de un (1) mes a contar desde la fecha de la notificación al interesado del requerimiento de pago, mediante ingreso o transferencia a la cuenta bancaria abierta a nombre de la Junta, salvo que por el Consejo Rector se acuerde otro modo.

41.2. Transcurrido dicho plazo de pago voluntario de un (1) mes sin hacerse efectivo el abono, se incurrirá automáticamente en un recargo equivalente al cinco por ciento (5%) de la cantidad o fracción de la misma no abonada. El importe del descubierto, integrado por la deuda inicial más el recargo, devengará intereses de demora una vez transcurridos 15 días de este nuevo plazo de pago con recargo, al tipo que resulte de aplicar a la cantidad dicha el interés legal del dinero señalado en la Ley de los Presupuestos Generales del Estado, vigente al momento en que comience el período de cálculo de interés moratorio incrementado en cinco (5) puntos.

41.3. Transcurridos tres (3) meses a contar desde la finalización del período de pago voluntario sin haberse efectuado el pago, el Consejo Rector procederá por vía judicial o por

la de apremio, o bien instando del Ayuntamiento la actuación expropiatoria pertinente, a cuyo efecto se expedirá por el/la Secretario/a de la Junta de Compensación, con el visto bueno de su Presidente/a y a los indicados fines, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva.

41.4. El pago de las compensaciones económicas resultantes del Proyecto de Reparcelación a los miembros de la Junta de Compensación acreedores de las mismas se realizará simultáneamente al abono de las aportaciones económicas periódicas, a cuyo efecto, en las derramas que se giren al cobro, se indicarán por separado las cantidades correspondientes a los gastos por ejecución del planeamiento urbanístico y a compensaciones en metálico, prorrateándose las mismas en las derramas que se giren.

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

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

Art. 42. *Actuación.*—La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a las normas de economía, celeridad y eficacia, mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales, en cuyo supuesto, el Presidente/a acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

Art. 43. *De la contabilidad.*—La Junta de Compensación llevará la documentación de su gestión económica de modo que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellas las cuentas que deban rendirse.

## TÍTULO QUINTO

### Régimen Jurídico

Art. 44. *Vigencia de los Estatutos.*—44.1. El cumplimiento de las determinaciones de estos Estatutos y Bases de Actuación será obligatorio para la Administración actuante y para los miembros de la Junta de Compensación, una vez aprobados definitivamente por la primera e inscrita la segunda en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Asimismo tendrán plena eficacia frente a terceros.

44.2. Cualquier modificación de los Estatutos que se acuerde por la Asamblea General requerirá los mismos trámites de aprobación por parte de la Administración actuante y se inscribirán en el mencionado Registro para que pueda surtir efectos, a excepción de la modificación de su domicilio.

44.3. La interpretación de estos Estatutos y Bases de Actuación corresponde a los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.

Art. 45. *Naturaleza jurídico-administrativa.*—Tendrán naturaleza jurídico-administrativa todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos regulados en la normativa urbanística aplicable para el Sistema de Compensación.

Art. 46. *Ejecutividad de actos y acuerdos.*—46.1. Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de los órganos urbanísticos y sin perjuicio de los recursos pertinentes.

46.2. Todos los miembros de la Junta, incluso los ausentes y los disidentes, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados por sus órganos de gobierno.

46.3. Podrá acordarse la suspensión de los acuerdos por el/la Presidente/a de la Junta, el órgano urbanístico actuante o el órgano jurisdiccional, en el caso que se utilice esta vía. Para la suspensión a petición de parte interesada, deberá exigirse afianzamiento cautelar para responder de posibles daños.

Art. 47. *Recursos.*—47.1. Cualquier miembro de la Junta podrá recurrir los acuerdos de la misma sujetos a Derecho Administrativo, en los términos siguientes:

- a) Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser recurridos por los miembros de la Junta ante la Asamblea General en el plazo de un (1) mes a contar desde el día siguiente a su notificación. La Asamblea General deberá resolver en el plazo de tres (3) meses siguientes a la fecha de formulación del recurso. En el supuesto de no

adoptarse acuerdo en dicho plazo, incluso si fuese por no reunirse la Asamblea General, se entenderá desestimado el recurso.

- b) Los acuerdos de la Asamblea General serán susceptibles de Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón en el plazo de un (1) mes a partir de la fecha de notificación del mismo.

47.2. La interposición del recurso no suspenderá la ejecutividad del acuerdo impugnado, salvo que el órgano que deba resolver acuerde dicha suspensión.

47.3. Sólo estarán legitimados para la impugnación quienes hubieren votado en contra del acuerdo por sí o por medio de representante, o los que no hayan asistido a la sesión del órgano colegiado cuyo acuerdo sea objeto de recurso, salvo que la impugnación se fundamente en hechos o circunstancias que no hubiera podido conocer el impugnante al tiempo de la votación.

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

47.5. El Ayuntamiento concederá trámite de audiencia a la Junta de Compensación y, a solicitud de ésta o del recurrente, recibirá el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

Art. 48. *Interdictos.*—Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover acción interdictal frente a las resoluciones que hayan sido adoptadas por la misma en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación solicite la ocupación de bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización de conformidad con la ordenación que se ejecute, realizar mediciones, acotaciones y proyectos necesarios para la gestión urbanística del ámbito.

## TÍTULO SEXTO

### Disolución y Liquidación de la Junta de Compensación

Art. 49. *Disolución.*—49.1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- a) Tras el debido cumplimiento de los fines y objeto que motivaron su constitución.
- b) Por acuerdo de la Asamblea General, una vez cumplidos sus fines y objeto, adoptado por acuerdo de las mayorías legalmente establecidas y, en caso de no existir norma específica, por mayoría de cuotas.
- c) Por orden judicial o prescripción legal.
- d) Por transformación en sociedad civil o mercantil.
- e) Por resolución firme de la Administración en virtud de la cual se sustituya el Sistema de Compensación por otro de iniciativa pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

49.2. El acuerdo de disolución requerirá la aprobación del Ayuntamiento, no procediendo ésta mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estuvieran pendientes.

49.3. El acuerdo municipal de disolución de la Junta de Compensación será sometido a información pública mediante inserción de anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y al menos en uno de los periódicos de mayor difusión en la misma para que durante el plazo de treinta (30) días puedan formularse alegaciones. Transcurrido dicho plazo la Administración actuante acordará aprobar o denegar la disolución definitiva de la Junta de Compensación publicando dicho acuerdo mediante inserción de anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID debiendo dar traslado del mismo al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid a fin de procede para la cancelación de la inscripción de la Junta de Compensación en el citado Registro, salvo disposición legal o reglamentaria en contra.

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

Art. 50. *Liquidación.*—50.1. La Asamblea General, tres (3) meses antes de adoptar acuerdo de disolución encomendará al Consejo Rector, como futuro órgano de liquidación de la Junta de Compensación, la formulación de las cuentas de liquidación para su estudio y aprobación con carácter previo a la adopción de acuerdo propiamente de disolución por parte de la Asamblea General.

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

50.3. En todo caso, se establece la posibilidad de que la Asamblea General acuerde la designación y nombramiento de un Comité Liquidador, nombrando dos liquidadores que actúen bajo sus instrucciones.

Artículo 45. *Destino del Patrimonio Común.*—Una vez acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación y aprobada por el Ayuntamiento, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a las cuotas de participación que tuvieran en la misma.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente a la constitución de la Junta de Compensación en el seno de la actual Comisión Gestora del sector “NE-Eje Pinar”, siempre que resulten procedentes según la normativa urbanística y se justifiquen y acrediten adecuadamente ante la Asamblea General, serán de cuenta de aquélla, distribuyéndose entre todos los miembros de la Junta de Compensación proporcionalmente a sus cuotas de participación. En caso de impago de dichas cantidades se estará a lo dispuesto en el artículo 36.

#### DISPOSICIÓN FINAL

En la primera sesión ordinaria de la Asamblea General de la Junta, se someterán a conocimiento y ratificación por la misma, de las actuaciones anteriores llevadas a cabo por la Comisión Gestora del sector “NE-Eje Pinar”.

#### BASES DE ACTUACIÓN

Base 1.<sup>a</sup> *Generalidades.*—1.1. Las presentes bases establecen los criterios por los que se ha de regir la actividad de la Junta de Compensación para la ejecución del Plan Parcial del Sector UZ 2.3-01 “NE-Eje Pinar” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, en lo referente a las operaciones redistributivas de los beneficios y cargas derivadas de dicha ordenación y la ejecución de la obra urbanizadora, bajo la fiscalización y control del Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

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

1.3. En desarrollo de estas Bases, se redactará y someterá a la aprobación del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón el Proyecto de Reparcelación que servirá de instrumento de equidistribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de terrenos.

1.4. Constituida la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, los terrenos comprendidos en el área de su actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes, actuando como fiduciaria la propia Junta de Compensación, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, produciendo los efectos señalados en el Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio.

1.5. La actividad de la Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los Estatutos de la misma, en las presentes Bases de Actuación y, en lo no previsto por unos y otras, por la siguiente normativa, en la medida en que resulte de aplicación:

- a) Normativa urbanística autonómica:
  - Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).
- b) Normativa urbanística estatal:
  - 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.

- c) Normativa general estatal:
- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF).
  - Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957 (REF).
  - 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 (RDLH).
- d) Las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación y no se opongan o contradigan a la normativa urbanística vigente de la Comunidad de Madrid.

1.6. En todo caso, deberán observarse las prescripciones del Plan General de Pozuelo de Alarcón aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 14 de marzo de 2002, condicionando la publicación de dicha aprobación definitiva a la formulación de un Texto Refundido, que, aprobado a su vez el 6 de junio de 2002, permitió llevar a cabo dicha publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 157 de 4 de julio de 2002.

1.7. La aprobación de las presentes Bases de Actuación por el Ayuntamiento supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios integrantes de la Junta de Compensación y, en su caso, de empresas urbanizadoras/promotoras que se incorporen a la misma.

1.8. Estas Bases de Actuación deberán recoger los criterios con arreglo a los cuales deberá formularse el Proyecto de Reparcelación. Toda modificación de estas Bases de Actuación que acuerde la Asamblea General, requerirá la aprobación de la Administración actuante y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, como se determina en los Estatutos.

Base 2.<sup>a</sup> *Criterios de valoración de fincas aportadas.*—2.1. Todos los terrenos de titularidad privada o de titularidad pública susceptibles de generar aprovechamiento lucrativo, comprendidos en la unidad de ejecución y aportados a la Junta de Compensación, se valorarán por igual en función únicamente de su superficie aportada con independencia de su emplazamiento. En consecuencia, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie aportada de sus respectivas fincas situadas dentro de la delimitación de la unidad de ejecución, incluida la superficie de redes públicas exteriores adscritas a dicha Unidad, si las hubiere.

Por tanto, las cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación en los derechos y cargas será calculada en cumplimiento de las determinaciones establecidas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón respecto del sector UZ 2.3-01 “NE-Eje Pinar” y por su posterior Plan Parcial y considerando asimismo los convenios suscritos entre titulares de terrenos y la Administración estatal, autonómica y local para la ejecución previa de los proyectos de las carreteras M-40 y M-516, en virtud de los cuales se pactó el reconocimiento de derechos de aprovechamiento en el sector en cuanto las superficies ocupadas se corresponden con sistema general viario adscrito al mismo.

La cuota de participación de los miembros se establecerá en virtud de acuerdo adoptado por la Asamblea General tras la constitución de la Junta de Compensación y se calculará en proporción a la superficie de terrenos que se aporten incluidos en la unidad de ejecución respecto de la total superficie aportada. En este sentido, se computará como superficie aportada la superficie real de las fincas no afectadas por los convenios antes citados según medición aprobada por la Asamblea General a la que se aplicará un coeficiente de 0,9, más la superficie derivada de las actas de ocupación suscritas para la ejecución de las citadas carreteras.

En todo caso, las cuotas de participación definitivas se fijarán en el Proyecto de Reparcelación o, previamente, por acuerdo de la Asamblea General.

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

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

Cualquier controversia que pueda surgir entre propietarios integrados en la Junta de Compensación podrá resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente.

Las cuotas de participación se modificarán como consecuencia de la expropiación de terrenos de propietario no adheridos o que incumplan sus obligaciones, por la incorporación de empresas urbanizadoras/promotoras, debido a las adjudicaciones que se efectúen en el Proyecto de Reparcelación o bien debido a la transmisión de fincas aportadas, cuotas de participación o parcelas resultantes.

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

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

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

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

2.2. La valoración se realizará, en defecto de los criterios voluntariamente establecidos, aplicando lo dispuesto por el artículo 23.1 de la LSCM, que establece la proporcionalidad del derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución a la superficie de terreno aportado por los mismos.

2.3. A cada una de las fincas aportadas por los miembros fundadores o adheridos se asignará un coeficiente porcentual sobre la superficie total aportada, que determinará la cuota de participación para el reconocimiento de derechos en el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación y la adjudicación de las parcelas resultantes en las que ha de localizarse el aprovechamiento urbanístico, así como para el cumplimiento de las obligaciones de su propietario como miembro de la Junta de Compensación.

2.4. El aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento, una vez deducido el correspondiente al Municipio, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación entre los miembros de la Junta de Compensación. Los titulares no incorporados a la misma quedarán, respecto a sus bienes y derechos afectados por el planeamiento, en situación de expropiación forzosa. A tal efecto, el Ayuntamiento tramitará los expedientes correspondientes, siendo beneficiaria de la expropiación la Junta de Compensación.

2.5. Los terrenos para los que la ordenación pormenorizada que se ejecuta haya determinado su destino a un uso y servicio público, que previamente se encontrasen afectos a dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, y no hubiesen sido adquiridos mediante expropiación forzosa o por cualquier otro título oneroso, no serán tenidos en cuenta en las operaciones de equidistribución.

2.6. La existencia sobre las fincas aportadas de edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones, así como de situaciones jurídico-reales o arrendamientos, no altera los criterios de valoración antes establecidos, debiendo estarse en cuanto a su mantenimiento o extinción, valoración e indemnización a lo establecido en las bases siguientes.

Base 3.<sup>a</sup> *Valoración de derechos reales y personales.*—3.1. La valoración de los derechos reales y personales que afecten a los bienes integrados en la unidad de ejecución que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento, se efectuará con arreglo a lo dispuesto en los artículos 23.5 de la RDL 7/2015, artículos 98 y 99 del RGU, las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación.

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

3.3. No obstante lo anterior, las indemnizaciones aludidas podrán ser determinadas en virtud de mutuo acuerdo, por aplicación analógica de lo establecido en el art. 24 de la

Ley de Expropiación Forzosa. En todo caso, las indemnizaciones que se establezcan se ponderarán en el documento correspondiente del Proyecto de Reparcelación, y se satisfarán a los titulares interesados con cargo al mismo en concepto de gasto de urbanización.

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

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

Base 4.<sup>a</sup> *Valoración de las edificaciones, construcciones, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.*—4.1. Las edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones que existieren sobre las fincas aportadas que, por ser incompatibles con el planeamiento urbanístico deban derruirse o demolerse, se valorarán con independencia del suelo, de acuerdo con el artículo 35.3 de la RDL 7/2015.

4.2. No obstante lo anterior, las indemnizaciones aludidas podrán ser determinadas en virtud de mutuo acuerdo, por aplicación analógica de lo establecido en el art. 24 de la Ley de Expropiación Forzosa. En todo caso, el valor de las edificaciones y los demás elementos enunciados se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gasto de urbanización conforme a lo dispuesto en el art. 97.2 LSCM, con independencia del momento en que se lleve a cabo la demolición.

4.3. Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

Base 5.<sup>a</sup> *Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras/promotoras.*—5.1. Incorporación de Empresas Urbanizadoras/Promotoras.

5.1.1. En el proceso urbanizador podrán incorporarse a la Junta de Compensación una o más empresas urbanizadoras/promotoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los recursos económicos precisos.

5.1.2. La incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras/promotoras que, en su caso, lo soliciten habrá de formalizarse con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos de la Junta de Compensación.

5.2. Valoración de aportaciones.

5.2.1. La cuota de participación de la empresa o empresas urbanizadoras/promotoras se fijará por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación en función de la aportación económica de aquéllas y dicha cuota determinará el aprovechamiento urbanístico correspondiente. En todo caso, a efectos de determinar su cuota, se valorará la aportación económica teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de Urbanización en función de las partidas que se vayan a ejecutar bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los metros cuadrados de solares correspondientes, determinándose concretamente o por referencia a condiciones de volumen, uso y fase de entrega, bien por remisión a precios de mercado o cualquier otro criterio o elemento de determinación. En todo caso, se convendrá con la Junta en el momento de la incorporación si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes adoptando el correspondiente acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

5.2.2. La participación de la empresa o empresas urbanizadoras/promotoras disminuirá la del resto de miembros de la Junta de Compensación, a excepción de los disconformes con dicha participación y que actúen en la forma señalada en los Estatutos.

5.2.3. El Proyecto de Reparcelación materializará a favor de la empresa o empresas urbanizadoras/promotoras el aprovechamiento urbanístico del que resulten adjudicatarias en función de su cuota de participación.

Base 6.<sup>a</sup> *Criterios de valoración de las fincas resultantes.*—6.1. Criterios aplicables.

6.1.1. Para la valoración de las parcelas resultantes se aplicarán en primer lugar los criterios expresamente manifestados por los miembros de la Junta de Compensación, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento urbanístico ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros y sean acordados conforme al régimen jurídico de adopción previsto en estos Estatutos.

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

6.2. Coeficientes de ponderación. Unidades de aprovechamiento.

6.2.1. En el supuesto de no existir el acuerdo de los miembros de la Junta de Compensación antes aludido, las parcelas resultantes se valorarán, conforme a lo establecido por el artículo 87.1.d) de la LSCM, con criterios objetivos y generales para toda la Unidad de Ejecución con arreglo a su edificabilidad y uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

6.2.2. La valoración se basará en la superficie edificable corregida por los restantes conceptos, a cada uno de los cuales se le asignará un coeficiente debidamente justificado y se expresará en Unidades de Aprovechamiento, las cuales habrán de tasarse en dinero, a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación, en su caso.

6.2.3. No podrán utilizarse ponderaciones o criterios que contradigan lo establecido en el planeamiento urbanístico para la determinación del aprovechamiento tipo.

Base 7.<sup>a</sup> *Reglas para la adjudicación de las fincas resultantes.*—7.1. Adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación.

7.1.1. El reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento urbanístico y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los propietarios de suelo comprendidos en la Unidad de Ejecución, se materializará en el Proyecto de Reparcelación. Ello comportará la transformación, con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por la actuación y de los derechos constituidos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporcionalidad directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.

7.1.2. Los criterios de reparcelación serán los establecidos en el artículo 87 de la LSCM, sin perjuicio de los que pueda adoptar la Asamblea General dentro del margen permitido por la normativa de aplicación.

7.1.3. Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán ser objeto de compensación económica entre los interesados, quedando éstas reflejadas en el Proyecto de Reparcelación y computándose en la correspondiente cuenta de liquidación.

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

Los titulares de cuotas de participación que no alcancen el 15 por 100 de la parcela mínima edificable podrán ser compensados económicamente en el Proyecto de Reparcelación.

En todo caso, las diferencias de adjudicación serán igualmente objeto de compensación económica entre los interesados, quedando reflejadas en el Proyecto de Reparcelación y computándose en la cuenta de liquidación.

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

7.1.5. Cuando se considere oportuno para facilitar la actuación urbanística, en el Proyecto de Reparcelación podrá reservarse terrenos a favor de la Junta para su posterior enajenación o destino a otros fines.

7.2. Procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

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

- A) El Proyecto de Reparcelación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un (1) mes, a aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el acuerdo por mayoría de sus miembros que a su vez represente los dos tercios de las cuotas de participación.
- B) Presentación en el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación.
- C) Información pública mediante edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, por plazo mínimo de veinte (20) días.
- D) Audiencia por plazo de quince (15) días, sin necesidad de nueva información pública, a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del Proyecto.

to de Reparcelación y de aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.

- E) Aprobación, dentro del plazo máximo de dos (2) meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el efectivo cumplimiento del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que sólo podrá practicarse dentro de los quince (15) días siguientes al de aquella presentación.

7.2.2. Aprobado el Proyecto de Reparcelación, se procederá a expedir la certificación administrativa a que se refiere el artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, con el contenido regulado en el artículo 7 del mismo y 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, que podrá protocolizarse notarialmente, constituyendo la misma título inscribible en el Registro de la Propiedad.

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

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

### 7.3. Adjudicaciones al Ayuntamiento.

7.3.1. El Proyecto de Reparcelación dispondrá la cesión gratuita a favor del Municipio de las parcelas en las que se localice el aprovechamiento no susceptible de apropiación por parte de los particulares, en concepto de rescate de las plusvalías derivadas de la acción urbanística.

7.3.2. Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Municipio se realizarán, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

### Base 8.<sup>a</sup> *Obras de urbanización.*—8.1. Contratación y financiación.

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

8.1.2. Si no concurriese la circunstancia anterior, la realización de las obras de urbanización será objeto de un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales cuya adjudicación deberá ser aprobada por la Asamblea General, que podrá acordar la convocatoria de un concurso para adjudicar la ejecución de la totalidad o parte de las obras de urbanización.

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

- A) El compromiso del contratista de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado y su obligación de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.
- B) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- C) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta de Compensación, en garantía de la correcta ejecución de las obras, cuyas retenciones no serán devueltas hasta que no se hayan recibido las obras por el Ayuntamiento.
- D) El modo y plazos para abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta, en función de la obra realizada.

8.1.3. Las obras de urbanización serán financiadas con las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación. También podrá la Junta de Compensación enajenar las parcelas que, en su caso, le hubiesen sido adjudicadas para tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

8.1.4. La Junta de Compensación estará facultada para concertar créditos, con garantía hipotecaria de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes pertenecientes a los miembros de aquélla, para la realización de las obras de urbanización y, si se emitieren títulos, se

cumplirá lo dispuesto para la constitución de la hipoteca en garantía de los títulos transmisibles por endoso o al portador en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

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

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

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

### 8.2. Urbanización y edificación simultáneas.

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

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

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

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

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

### 8.3. Recepción.

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

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

8.3.2. Si, en el momento de la recepción, las obras se encontraren en buen estado y hubieren sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el técnico designado por el Alcalde las dará por recibidas, haciéndolo constar en el acta antes aludida y comenzando desde la fecha de ésta el plazo de garantía por un (1) año.

8.3.3. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar dicha circunstancia en el acta, señalando los defectos observados y detallando las instrucciones precisas para remediarlos, fijando un plazo al efecto.

8.3.4. Levantada el acta, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes con arreglo a la legislación hipotecaria, de conformidad a lo dispuesto por el número 6 del artículo 135 de la LSCM.

8.3.5. Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio público correspondiente.

Base 9.<sup>a</sup> *Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la junta.*—9.1. Supuestos de incumplimiento.

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

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

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

9.2. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

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

9.2.2. Cuando la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según la legislación urbanística, y con independencia de la sanción económica que corresponda, el Ayuntamiento podrá desistir de ejecutar el planeamiento por el sistema de compensación y aplicar el de cooperación, el de expropiación o el de ejecución forzosa.

Base 10.<sup>a</sup> *Aportaciones de los miembros.*—10.1. Naturaleza de las aportaciones.

10.1.1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a realizar las aportaciones, en metálico o en especie, que correspondan a sus respectivas cuotas de participación.

10.1.2. El Consejo Rector de la Junta de Compensación, de conformidad a lo que acuerde la Asamblea General, determinará la naturaleza específica de tales aportaciones.

10.2. Forma de pago de las aportaciones en metálico.

10.2.1. Los Estatutos de la Junta de Compensación contiene la normativa y procedimiento aplicables en el pago de las aportaciones en metálico por los miembros de la Junta de Compensación.

10.2.2. En los supuestos de impago, además de la expropiación forzosa, la Junta de Compensación podrá utilizar la vía de apremio administrativo, previa notificación al Ayuntamiento, o ejercer las acciones civiles que tenga por conveniente, así como utilizar la facultad fiduciaria de disposición prevista en los Estatutos.

En caso de incoarse expediente expropiatorio, al justiprecio se restarán los intereses de demora previstos en los estatutos y se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización anterior, que quedarán a beneficio de la Junta.

Iniciado el procedimiento expropiatorio, si el propietario afectado solicitara que se dejara sin efecto la expropiación en marcha, deberá satisfacer a la Junta de Compensación los intereses de demora y recargos producidos, y todos los gastos ocasionados por la puesta en marcha y la paralización del procedimiento.

10.3. Forma de pago de las aportaciones en especie.

De conformidad con lo establecido por el artículo 87.2 de la LSCM, el pago de aportaciones podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados aprobado en la Asamblea General, mediante reducción de la adjudicación de parcelas edificables en la proporción que resulte del valor de las cargas de urbanización imputables al respectivo propietario.

Base 11.<sup>a</sup> *Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.*—11.1. Balance económico.

11.1.1. En las Cuentas de cada ejercicio económico, cuya formulación anual compete al Consejo Rector para su aprobación ulterior por la Asamblea General, deberá contener-

se el balance económico correspondiente a la actuación de la Junta de Compensación en el período a que se refieran los documentos contables.

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

11.2. Liquidación de la Junta de Compensación.

11.2.1. Llegado el momento de la disolución de la Junta de Compensación, los Estatutos previenen la distribución entre los miembros de aquella, en proporción a sus cuotas de participación, del patrimonio común.

11.2.2. Si en tal momento existieren obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación antes de que el Ayuntamiento apruebe la disolución de la Junta de Compensación.

Base 12.<sup>a</sup> *Edificación de solares.*—12.1. Requisitos.

12.1.1. Los miembros de la Junta de Compensación podrán edificar sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación, siempre que las mismas merezcan la condición de solar y hayan obtenido la correspondiente licencia municipal.

12.1.2. Sin embargo, tal como se ha indicado en el epígrafe 8.3.1 anterior, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate.

12.2. Ejercicio de la facultad de edificar.

12.2.1. No obstante lo señalado en el epígrafe 12.1.1 precedente, los propietarios de parcelas resultantes podrán solicitar licencia municipal de edificación antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, debiendo observarse los requisitos establecidos en los artículos 40, 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística que se han indicado en el epígrafe 8.3.2. precedente.

12.2.2. En tal supuesto, y con carácter previo a la solicitud de la licencia municipal, el interesado deberá dar cuenta al Consejo Rector de la Junta de Compensación a fin de que, por el citado Órgano se fijen las condiciones y garantías precisas para la simultaneidad de las obras de edificación y urbanización, así como del cumplimiento de las obligaciones económicas del miembro de la Junta de Compensación dentro de ésta.

12.2.3. Una vez obtenida la pertinente licencia municipal, y con anterioridad al inicio de las obras de edificación, deberán constituirse a favor de la Junta de Compensación las garantías a que se refiere el epígrafe anterior.

Base 13.<sup>a</sup> *Conservación de la urbanización.*—13.1. La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta hasta que, a instancia de ésta, se produzca la recepción de las obras de urbanización e instalaciones por el Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 135.1 de la LSCM y teniendo en cuenta lo que establezca el planeamiento aplicable al sector a los efectos de su transformación, en su caso, en entidad urbanística de conservación.

13.2. Los gastos derivados de la conservación de la urbanización hasta la recepción mencionada en el número anterior se distribuirán entre los miembros de la Junta con arreglo a sus respectivas cuotas de participación. Los adquirentes de parcelas resultantes quedarán subrogados en esta obligación.

13.3. La conservación de la urbanización, a partir de la recepción de las obras, instalaciones y dotaciones por el Ayuntamiento, corresponderá, de conformidad con lo establecido en el Plan Parcial del Sector UZ 2.3-01 “NE-Eje Pinar” a los propietarios constituidos en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, sin perjuicio de que el Ayuntamiento la pueda recabar para sí.

Base 14.<sup>a</sup> *Actualización de las cuotas de participación.*—Con posterioridad a la fecha de constitución de la Junta e incluso a la de aprobación del Proyecto de Reparcelación, por causas diversas legales o estatutariamente prevenidas, las cuotas de participación podrán ser revisadas para su debida actualización. Las nuevas cuotas revisadas, en su caso, entrarán en vigor desde la misma fecha de su aprobación por la Asamblea General.

Pozuelo de Alarcón, a 7 de noviembre de 2019.—El Gerente Municipal de Urbanismo, Raúl Herranz Muñoz.

(02/37.906/19)

