

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

22

POZUELO DE ALARCÓN

URBANISMO

Gerencia Municipal de Urbanismo

La Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el 22 de enero de 2020, adoptó el acuerdo cuya parte dispositiva es la siguiente:

- Aprobar definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación “Prolongación calle de la Guía” correspondiente a la unidad de ejecución del APR 3.3-06 “Prolongación calle de la Guía” del Plan General de Ordenación Urbana promovidos por AAA en representación de BBB y CCC.
- Designar como representante del Ayuntamiento en el órgano rector de la Junta de Compensación al presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- Ordenar la publicación del presente acuerdo, así como del texto íntegro de los Estatutos y Bases de Actuación modificados en el sentido que indica el presente informe en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y su notificación individualizada a los propietarios del ámbito, concediéndoles el plazo de un mes para que soliciten su incorporación a la Junta de Compensación, advirtiéndoles que en caso de no incorporarse serán expropiados a favor de ésta.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos, comunicando que, contra el precedente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes ante la Junta de Gobierno Local, conforme a lo dispuesto en el artículo 52.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación, o cualquier otro recurso que se considere procedente, indicándose que la interposición de recurso no paraliza la ejecutividad del acuerdo.

ANEXO

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN “PROLONGACIÓN DE CALLE DE LA GUÍA”

TÍTULO I

Denominación, características y normativa de la Junta de Compensación

Artículo 1. *Denominación.*—1. Para la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón (Madrid) que fue aprobado en el año 2002, se articula lo que se denomina Junta de Compensación “Prolongación de Calle de la Guía”.

2. La Junta de Compensación se regirá por la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y lo que establezca el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, legislación complementaria y por lo señalado en los presentes estatutos.

Art. 2. *Domicilio.*—El domicilio se establece en la Avenida Isaac Albéniz 3, portal E, tercero-D, 28224 Pozuelo de Alarcón. Madrid.

Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, dando cuenta al Órgano Urbanístico de Control y al Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo, del Ministerio de la Vivienda.

Art. 3. *Objeto.*—El objeto de la Junta de Compensación es llevar a cabo la prolongación de la calle de la Guía hasta su encuentro con la calle Portugalete, en el municipio de Pozuelo de Alarcón (Madrid).

Art. 4. *Fines*.—Son fines primordiales de la Entidad, para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes:

- a) La constitución definitiva de la Junta, agrupando a los propietarios del sector, para lograr la compensación reparcelatoria y la urbanización de todos los terrenos.
- b) Redactar e impulsar el Proyecto de urbanización y Proyecto de Reparcelación a los efectos de repartir entre los miembros de la Junta los beneficios y cargas de la ordenación.
- c) La ejecución de las obras de urbanización.
- d) Su actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.
- e) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil en caso de que se emitan obligaciones o se estime conveniente.
- f) Solicitar del órgano actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en las Bases de Actuación.
- g) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de cantidades adeudadas por los miembros de la Junta
- h) Incorporación de los terrenos a la Junta, que no presupone la transmisión de la propiedad sino la facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- i) Formalización de operaciones de crédito para la urbanización de la zona, con la garantía de los terrenos y edificaciones del sector, en su caso.
- j) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.
- k) El ejercicio del derecho de poder exigir de las Empresas que en cualquier momento presten sus servicios, salvo en la parte, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios, al reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica, alcantarillado y accesos rodados.
- l) Adjudicar las parcelas resultantes que por expropiación u otra causa se incorporan a la Junta entre los miembros de la misma que tuvieran interés en ellas.
- m) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan con base a la legislación vigente.

Art. 5. *Órganos bajo cuyo control actúan*.—1. La Junta “Prolongación de la Calle de la Guía”, actuará bajo control del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón (Madrid), sin perjuicio de las facultades que corresponden a la comisión de Planeamiento y Coordinación o Delegación de Urbanismo, de la Comunidad de Madrid, en esta materia urbanística.

2. En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponden al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón (Madrid):

- a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de las observaciones y para su incorporación a la misma.
- b) Aprobación de Estatutos, de las Bases de Actuación y de las Modificaciones que se acuerden por la Junta.
- c) Designación de representantes en la Junta de Compensación.
- d) Remisión de copia certificada del acuerdo de constitución definitiva de la Junta de Compensación a la Dirección General de Urbanismo, para constancia en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- e) El ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, de los propietarios no incorporados a ella y de los que incumplan sus obligaciones, cuando las bases prevean la expropiación en caso de incumplimiento.
- f) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
- g) Resolución de los recursos de alzada contra acuerdos de la Junta.
- h) Cuantas atribuciones resulten de la legislación urbanística y del propio Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

Art. 6. *Expresión del sector a que se refiere*.—Lo integran todos los terrenos comprendidos en la delimitación del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, denominado “Prolongación calle de la Guía”, considerándose tal denominación como una Unidad de Actuación individualizada.

Art. 7. Duración.—La Junta de compensación “Prolongación de la calle de la Guía”, estará habilitada para comenzar sus funciones desde que el acuerdo de constitución definitiva sea recibido por el Órgano Actuante y durará hasta que sea cumplido totalmente su objeto, salvo que se produzca la disolución en los términos señalados en estos Estatutos.

Art. 8. Estatutos y Bases de Actuación.—1. Los presentes estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación; el proyecto de Actuación que se acompaña, la regla de incorporación, ejecución y liquidación de los efectos de actuación de la Junta.

2. El Ayuntamiento someterá ambos documentos a información pública por plazo de un mes, previo examen de la procedencia de su aprobación.

3. La modificación de los Estatutos y del Proyecto de Actuación requiere el Acuerdo en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, votado favorablemente por miembros que representen al menos el 50 por 100 de la participación de la Junta y el acuerdo habrá de ser refrendado por el Ayuntamiento.

TÍTULO II

Socios y constitución de la finca

Art. 9. *Requisitos para la incorporación a la junta de propietarios.*—1. La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos, sean promotoras o adheridas a la misma.

2. Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella en el plazo que fije el Ayuntamiento que se extenderá hasta un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de los Estatutos.

3. La incorporación se solicitará por escrito a través del Registro del Ayuntamiento, haciendo constar la adhesión a los Estatutos aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante y adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad.

4. Para que la incorporación surta efecto será preciso que los propietarios adheridos depositen en el plazo de un mes, desde que se les requiera por la Junta y a su disposición, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya realizados y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, atendida la proporcionalidad de las superficies pertenecientes a unos y otros.

Art. 10. *Constitución definitiva de la Junta de Compensación.*—1. Determinados en forma definitiva los elementos personales, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la Entidad, realizándose la convocatoria mediante carta certificada, al menos 7 días hábiles antes de la fecha de la reunión y señalando en ella el objeto de esta convocatoria.

2. La Asamblea quedará válidamente constituida cuando concurran a ella propietarios que representen el 50 por 100 de la superficie de la Unidad de Actuación “Prolongación calle de la Guía”, si bien, una vez celebrada, se requerirá a los adheridos no asistentes, a través del Ayuntamiento, para que se adhieran expresamente a la constitución en el plazo máximo de un mes y si no lo hicieren, salvo causa debidamente justificada, se los tendrá por no adheridos a la Junta de Compensación.

3. Los promotores designarán las personas que hayan de actuar de presidente y secretario de la Asamblea Constitutiva.

4. El acuerdo constitutivo de la Junta se complementará con la designación de las personas encargadas del gobierno y administración y ambos han de ser votados por el 50 por 100, al menos, de la participación en las cuotas de la Junta.

5. El secretario en funciones levantará acta, que será aprobada en la propia reunión y se trasladará al libro de Actas, siendo firmada también por el presidente, haciéndose constar necesariamente las circunstancias personales de los miembros o miembro de la Junta, fincas de su pertenencia en su caso, situación, extensión y linderos y la designación de cargos.

6. Del acuerdo constitutivo, con todas sus incidencias, se remitirán dos copias certificadas al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón que, a su vez remitirá una a la Dirección General de Urbanismo, a los efectos de su inscripción.

Art. 11. *Incorporación de empresas urbanizadoras.*—1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten un total o parcialmente los fondos o medios necesarios para la urbanización.

2. La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o con posterioridad, para lo cual será necesaria la convocato-

ria de una Asamblea General, la asunción en ella por la empresa de los compromisos al respecto y la adopción del acuerdo con el voto favorable del 50 por 100 de las cuotas de la Junta.

3. Para la valoración de la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en el proyecto de Actuación.

4. Será objeto de convenio la forma de pago a la empresa urbanizadora, que podrá hacerse de la forma que determine la propia Asamblea General.

5. Los acuerdos que se realicen con la empresa urbanizadora, habrá de llevar, forzosa-mente, cláusulas estabilizadoras y penalizadoras que contemplen posibles incumplimientos.

Art. 12. *Titularidades especiales.*—1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados, formarán parte de la Junta sus representantes legales.

No tendrán carácter de enajenación a los efectos legales la disposición de tales bienes por la Junta de Compensación.

Si se adjudican cantidades a los menores o incapacitados, se les dará el destino que señale la legislación civil y si se adjudican inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

2. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no se designaran representantes en el plazo que al efecto se señale por la Junta, será nombrado por esta, con aprobación municipal.

3. En el caso de que una finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

4. Si se trata de usufructo, recaerá acuerdo entre propietario y usufructuario respecto al pago de cuotas. Si se pagan por el usufructuario, hará suyos los beneficios que se obtengan como consecuencia de la gestión de la Junta durante la vigencia del usufructo; si se pagan por el propietario, el derecho del usufructuario se concretará sobre el valor de los terrenos que fueron aportados por la entidad.

Si por impago de cuotas se produce la expropiación, la Junta repartirá el precio en la proporción que ambos titulares convengan o en defecto de acuerdo, lo depositará.

Art. 13. *Transmisión de bienes y derechos.*—1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

2. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Junta, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeran en el Proyecto de Actuación.

El procedimiento expropiatorio es el establecido en la legislación urbanística para actuaciones aisladas y en cuanto a su valoración, se estará a lo señalado en las citadas Bases de Actuación.

3. La Junta podrá gravar y enajenar terrenos, bien incorporados a ella por expropiación, bien aportados por sus miembros, para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en Junta General.

4. Los miembros de la entidad urbanística podrán enajenar terrenos o su participación en la misma, con los siguientes efectos jurídicos:

- a) El transmitente notificará de forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, en el caso de ser onerosa y hacerse a un extraño de la entidad, con un mes de antelación, por si ésta quisiera hacer uso de la facultad de adquirir la participación que se enajena, en el plazo de quince días desde la notificación o en su defecto y notificados por ella, cualquiera de los demás miembros de la Entidad en el propio plazo.
En caso de falta de notificación, será procedente el retracto, de acuerdo con la legislación civil sobre comuneros.
- b) El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendiente por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

TÍTULO III

Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta

Art. 14. *Derechos:*

- a) Asistir por sí o por medio de representante a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente y presentar proposiciones y sugerencias.
- b) Elegir a los miembros de los Órganos de Gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad, en los términos y condiciones que señale el número 4 del artículo precedente.
- d) Recibir los solares que como resultado de la venta de terrenos por la Junta, cuando se haya acordado dicha enajenación por miembros que representen el 50 por 100 de las participaciones de la Entidad.
- e) Percibir los beneficios que resulten de la venta de los terrenos por la Junta, cuando se haya acordado dicha enajenación por miembros que representen el 50 por 100 de las participaciones en la Entidad.
- f) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificaciones, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- g) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta o de sus Órganos de Gobierno.

Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la Entidad.

Art. 15. *Obligaciones:*

- a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- b) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta.
- c) Acudir a las reuniones de la Junta y aceptar los cargos para los que sean designados emitiendo en las reuniones el correspondiente voto, sin posibilidad de abstenerse.
- d) Transmitir a la Junta el poder fiduciario de disposición sobre las fincas de que sean propietarios.
- e) Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.
- f) Notificar a la Junta con un mes de antelación el propósito de transmitir en forma onerosa terrenos o su participación en ella.
- g) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
- h) Otorgar los documentos necesarios para las transmisiones fiduciarias a la Junta y para la efectividad de las cesiones gratuitas al Ayuntamiento.
- i) Permitir la ocupación temporal de sus fincas, por la empresa urbanizadora para la ejecución de las obras, depósito de materiales perecederos e instalaciones complementarias.

TÍTULO IV

Órganos de Gobierno y Administración

Art. 16. *Enumeración.*—Los órganos de la Junta de Compensación serán:

- a) La Asamblea General.
- b) Consejo Rector.
- c) Presidente.
- d) Vicepresidente.
- e) Secretario.

Capítulo I

De la Asamblea General

Art. 17. *Composición y clases.*—La Asamblea estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones, tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria por lo menos una vez al año dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio.

Serán su presidente y secretario los que lo sean del Consejo Rector, y de acuerdo con lo determinado en la legislación urbanística, formará parte de la Asamblea un representante del Ayuntamiento, que tendrá voz, pero no voto, y cuya presencia en la Asamblea tendrá los mismos fines, competencias y funciones previstos en el artículo 23.3 de estos Estatutos.

La Junta General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su presidente, el Consejo Rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el 30 por 100 de las participaciones. En este supuesto se ha de convocar la Asamblea en los 15 días siguientes a la solicitud y celebrarse ante de otros 15 días.

Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse la Asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

Art. 18. *Facultades:*

- A) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento de censores de cuentas.
- B) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados conforme a las Proyecto de Actuación y sin perjuicio de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación por el Ayuntamiento.
- C) Examen de las gestión común y aprobación en su caso, de la Memoria de cuentas del ejercicio anterior.
- D) La modificación de los Estatutos, sin perjuicios de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- E) La imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.
- F) Contratación de las obras de urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 176 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinando las etapas para la ejecución de las obras de urbanización, a propuesta del Consejo Rector, solicitando, cuando sea precisa, la aprobación del órgano Urbanístico correspondiente.
- G) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- H) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos e inmuebles afectados.
- I) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- J) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Título IV de estos Estatutos.
- K) En general, cuantas facultades sean precisas para la resolución de los asuntos de carácter relevante y de todos los que sean sometidos a su consideración.

Art. 19. *Convocatoria.*—1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada remitida a los socios de la Junta con ocho días de antelación cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.

2. Con la misma antelación se fijará un anuncio en el domicilio social.

3. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea, sin que pueda ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria.

Se determinará también el lugar, día y hora de celebración de la segunda convocatoria, si fuera necesaria, que podrá tener lugar una hora más tarde de la señalada para la primera convocatoria y el mismo lugar.

4. En la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la Memoria y cuentas del ejercicio anterior, con el informe de los censores y el presupuesto para el ejercicio siguiente.

Art. 20. *Constitución.*—1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas. Se entiende-

rá válidamente constituida la Asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

2. Los socios podrán asignar, por escrito y para cada reunión a otras personas que les representen en la Asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación.

Art. 21. *Sesiones.*—1. El presidente del Consejo Rector o quien le sustituya, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates, y dirimirá con votos de calidad los empates. Actuará como Secretaría el que lo sea el Consejo Rector.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas, presentes o representadas.

No obstante, a lo anterior, los acuerdos de modificación de los Estatutos, designación y ceses de los miembros del Consejo Rector, señalamiento y rectificación de cuotas, imposición de aportaciones extraordinarias y enajenación de terrenos requerirán el voto favorable de socios que representen el 50 por 100 de las participaciones en la Junta.

La válida adopción del acuerdo de disolución de la Junta requerirá el voto favorable de los asociados que representen el 50 por 100 de las participaciones en la Junta.

3. Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones precedentes.

Art. 22. *Actas.*—1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2. Las actas figurarán en el libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el presidente y el secretario y uno de los socios asistentes.

3. A requerimiento de los socios o de los Organismos urbanísticos podrá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones, del contenido del libro de las actas.

Capítulo II

Del Consejo Rector

Art. 23. *Composición.*—1. El Consejo Rector estará compuesto por un presidente, Vicepresidente y un secretario, designados por la Asamblea General.

2. Los miembros del Consejo Rector no necesitarán ostentar la cualidad de socios de la Junta de Compensación.

3. Forzosamente, formará parte del Consejo Rector, un representante del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, con voz, pero sin voto, como establece la Ley.

Su presencia en el Consejo Rector tiene por finalidad velar por el cumplimiento de la ejecución de las precisiones y del Plan General de Ordenación Urbana y de estos Estatutos y demás competencia y funciones de reglamentariamente puedan corresponderle.

Art. 24. *Duración de cargos.*—1. Los nombramientos tendrán dos años de duración, si bien caben una o varias reelecciones.

2. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, la Asamblea designará al sustituto hasta la fecha de renovación de cargos.

Art. 25. *Facultades.*—1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de ejecución y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someterse al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados.

2. Son funciones peculiares del Consejo Rector:

- La proposición de acuerdos de la Asamblea General.
- La ejecución de los acuerdos de la misma.
- La administración económica de la Junta.
- La representación jurídica de la misma.
- El nombramiento y separación del resto del personal administrativo y señalamiento de su régimen de trabajo.
- Los miembros del Consejo Rector podrán delegar su asistencia y voto, en las reuniones del mismo, por escrito y expresamente para cada reunión a cualesquiera socios de la Junta General.

Art. 26. *Sesiones.*—1. El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del presidente o Vicepresidente.

2. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión al menos dos de sus miembros pudiendo delegarse en alguno de los restantes miembros, por escrito y para cada reunión.

3. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, reconociéndose calidad de voto al del presidente en el caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

Art. 27. Actas.—1. De cada sesión del Consejo se levantará acta, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión.

2. Las Actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el presidente y el secretario.

3. A requerimiento de los socios o de los Órganos Administrativo podrá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo III

Del presidente

Art. 28. *Nombramiento*.—El presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá un año de duración, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

Art. 29. *Funciones*:

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- C) Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- D) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

Capítulo IV

Del vicepresidente

Art. 30. *Nombramiento*.—El Vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo período que el presidente.

Art. 31. *Funciones*:

- A) Ejercer todas las facultades que corresponden al presidente, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de éste.
- B) Sustituir al presidente en los casos en que éste delegue sus funciones.

Capítulo V

El secretario

Art. 32. *Nombramiento*.—El secretario será nombrado en igual forma por el mismo período que el presidente y en caso de vacante o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por éste.

Art. 33. *Funciones*:

- A) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- B) Levantar acta de las sesiones, transcribiéndolo en el Libro de Actas Correspondientes.
- C) Expedir certificaciones, con el visto bueno del presidente.
- D) Desempeñar las funciones jurídico-administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
- E) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

Capítulo VI

Asistencia a las sesiones de la Junta

Art. 34. *Obligatoriedad.*—Es obligatoria la asistencia a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

Art. 35. *Sanciones.*—1. La falta de asistencia a las sesiones de la Asamblea General dará lugar a la calificación de incumplimiento de los deberes de socio. Cuando deje de asistir a tres sesiones consecutivas o seis alternativas la falta se considerará grave. Una falta grave será estudiada por el Consejo Rector, pudiendo llegar a suponer la expropiación de los terrenos a favor de la Junta de Compensación.

La posible justificación de las faltas de asistencia será apreciada y valorada por la propia Asamblea General.

2. La falta de asistencia a dos reuniones seguidas o tres alternas, del Consejo Rector, podrá dar lugar a la remoción del miembro que no haya justificado adecuadamente su ausencia.

TÍTULO V

Aportaciones y medios económicos

Art. 36. *Clases de aportación.*—Las aportaciones de los miembros de la Junta están constituidas:

- Por la totalidad de los terrenos y derechos en la zona del polígono considerado.
- Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso que se incorporen a la Junta de Compensación.

Art. 37. *Aportación de terrenos y derechos reales.*—1. La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización, viene determinada por el valor de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, calculado en la forma que señalan el proyecto de actuación.

2. La superficie computable de las fincas se acreditará por certificación registral o, en su defecto, testimonio literal del título de adquisición y será comprobado sobre el terreno mediante el oportuno levantamiento topográfico.

Cuando exista discordancia entre los títulos y la realidad físico-jurídica de alguna finca, los interesados aportarán los datos catastrales y los documentos o pruebas necesarios y si, a pesar de ello, existe discrepancia sobre la propiedad de un terreno o parte de él, por ser litigioso, por doble inmatriculación u otras circunstancias, hasta tanto no se resuelva por acuerdo o resolución judicial, se considerará perteneciente por iguales partes a los propietarios discrepantes.

3. Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

4. El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los asociados, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma señalada en las bases, estándose para la determinación del obligado al pago a los principios del Reglamento de Reparcelaciones.

Art. 38. *Cuotas y sus clases.*—1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, como los de formalización y constitución de la misma, proyectos, encargos, asesoramientos y administración en general y que se recogen en los presupuestos anuales.

2. Son cuotas extraordinarias las destinadas al pago de las expropiaciones de que es beneficiaria la Junta y a satisfacer el coste de la urbanización y se fijarán en acuerdos específicos de la Asamblea General.

Art. 39. *Cuántía y pago.*—1. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta de Compensación. La fórmula definitiva que regirá en el futuro deberá ser discutida y aprobada por la Asamblea General y vinculará a todos los miembros pertenecientes a la Junta de Compensación.

2. El pago se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento por el Consejo Rector a dicho efecto y su falta producirá las consecuencias siguientes:

- a) Un recargo del 10 por 100, si se pagase la cuota en los quince días siguientes.
- b) Pasado este plazo, se instará del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón la utilización de la vía de apremio, con el recargo del 20 por 100.
- c) La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento, siendo beneficiaria la Junta de Compensación, transcurridos los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio por el cobro de alguna cuota.
- d) Terminado el Plazo voluntario de pago y hasta la efectividad de la cuota, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.

TÍTULO VI

Recursos, disolución y liquidación

Art. 40. *Recursos procedentes contra los acuerdos de la Junta.*—Los acuerdos de los órganos de la Entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, que será posible a través de los recursos siguientes:

1. Contra los acuerdos del Consejo Rector cabe recurso de Alzada, en el plazo de quince días hábiles desde su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolverlo en el plazo de noventa días.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, en el plazo de 15 días hábiles desde su notificación.

3. No están legitimados para interponer recurso quienes votado a favor del acuerdo que se impugna, por sí o por medio de su representante, y no lo están para ejercitar acciones civiles o mercantiles los socios que no hubieran recurrido en plazo el acuerdo de la reclamación

Art. 41. *Disolución.*—Causas:

1. Por mandato judicial o prescripción legal.
2. Cuando la Junta de Compensación haya realizado el objeto para el que se creó y cumplido los fines propuestos.

3. En forma voluntaria, por acuerdo unánime de la Asamblea General adoptado de modo unánime, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación, de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiere lugar. La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica o a la transformación de la Junta en Sociedad Civil o Mercantil.

En los supuestos de los dos números precedentes, la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Art. 42. *Liquidación.*—Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta en la forma siguiente:

1. El Consejo Rector procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente para la Asamblea General.

2. El Patrimonio que pueda existir en terrenos, derecho o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad Urbanística.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones serán formalizadas en actas que suscribirán el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y la Junta de Compensación.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN “PROLONGACIÓN DE CALLE DE LA GUÍA”

Artículo Primero. *Ámbito territorial y finalidad.*—1. El presente Proyecto de Actuación se refiere a la Junta de Compensación “Prolongación Calle de la Guía” en Pozuelo de Alarcón (Madrid), que desenvuelve su ámbito de actuación sobre los terrenos compren-

didos en la delimitación que se hace en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pozuelo de Alarcón, para el Área de Planeamiento Remitido número 3.3-06 “Prolongación calle de la Guía”.

2. La finalidad del proyecto de Actuación es reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta en cuanto a la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la obra urbanizadora y la liquidación de los efectos de la Junta de Compensación, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello contemplado al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, como órgano de fiscalización y como receptor de los terrenos no destinados a la edificación privada y de los servicios urbanísticos correspondientes.

Art. Segundo. *Delimitación del ámbito de actuación.*—La delimitación del ámbito de actuación está contenida en el propio Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, formado por la totalidad de las superficies de las fincas incluidas dentro del Área de Planeamiento Remitido (A.P.R) número 3.3-06 “Prolongación calle de la Guía”.

El ámbito tiene una superficie aproximada de 6.228,55 m².

Art. Tercero. *Sistema de actuación.*—El Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón determinan que el sistema por el cual se hará efectiva la ejecución de sus determinaciones será por el sistema de Compensación.

Aparte de ello, los interesados en el mismo manifiestan su voluntad expresa de llevar a cabo la ejecución del polígono por el referido sistema de compensación, sin hacer uso, por tanto, de la facultad contenida en el artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. Cuarto. *Fuerza para obligar.*—1. La aprobación de los principios contenidos en este Proyecto de Actuación por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación a que se refieren tales principios, supone que los miembros de la Junta aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en el proyecto de Actuación.

2. La obligatoriedad del Proyecto no impide su modificación, siempre que sea votada en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, por miembros que representen al menos el 50 por 100 de la participación de la Junta, pero dicho acuerdo de modificación sólo será válido cuando sea refrendado por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

3. No obstante lo anterior, cuando el acuerdo modificativo sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta y afecte a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válido sin necesidad de aprobación municipal, pero en la notificación al Ayuntamiento habrán de probarse suficientemente ambas circunstancias.

Art. Quinto. *Valoración de las fincas aportadas.*—1. Teniendo en cuenta las circunstancias del terreno a urbanizar, el derecho de los propietarios se hace depender de la superficie de las fincas de su pertenencia, por lo que cada metro cuadrado otorga un punto en el cómputo de la valoración de la totalidad de las fincas aportadas, no computándose las fracciones.

2. Si bien la superficie de cada finca resulta de la certificación registral o del testimonio notarial del título de adquisición, a aportar por los propietarios, su fijación definitiva se hará mediante verificación directa sobre el terreno, que se hará mediante el estudio topográfico del ámbito de actuación. Estas comprobaciones tendrán que ser finalmente aprobadas en Junta General con el voto favorable de, al menos, el 50 por 100 de los intereses de la Junta de Compensación.

3. En los casos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la superficie discutida se considerará pertenecientes por iguales partes a los discrepantes, hasta tanto se resuelva el litigio por acuerdo o resolución arbitral o judicial, según se determine en Junta General.

Art. Sexto. *Fincas a expropiar y su valoración.*—1. En las fincas que se expropian, por el Ayuntamiento, a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de Compensación en el plazo señalado al efecto, será beneficiaria la Junta de Compensación, al igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta, y unas y otras, se registrarán por el procedimiento general de la Ley de Expropiación Forzosa.

2. Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se tasarán por su valor urbanístico en la fecha de aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

3. Las fincas expropiadas como sanción a los miembros de la Junta, se valorarán en la forma indicada en el número anterior, adicionando las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembol-

sarse las cuotas ordinarias pagadas, a que se refiere el artículo 40 de los Estatutos de la Junta de Compensación, en su número 1.

4. Las adquisiciones de terrenos por la Junta de Compensación en virtud de expropiación forzosa están exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados y no tendrán la consideración de Transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos.

Art. Séptimo. *Elementos existentes sobre las fincas aportadas y su indemnización.*—1. La valoración de las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no puedan conservarse y hayan de ser derruidas o demolidas, en los términos del artículo 98 del Reglamento de Gestión Urbanística, se realizará con arreglo a las normas de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, salvo acuerdo previo entre los interesados y la Junta.

2. La determinación detallada de tales bienes y su valoración se establecerá en el Proyecto de Compensación.

3. Las edificaciones e instalaciones ajustadas al planeamiento se tasarán de acuerdo con la normativa catastral, con independencia del suelo y en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

4. Las valoraciones establecidas en el Proyecto de Compensación se revisarán en el momento del pago de las indemnizaciones con el incremento o reducción porcentual, relativo entre la fecha de valoración y la de pago, obtenido por aplicación del índice nacional de precios elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

Art. Octavo. *Valoración de elementos indemnizables.*—1. Edificaciones e instalaciones. Se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción.

2. Plantaciones eventuales. Se tasará el arbolado en su caso o los posibles gastos por jardinería existentes.

3. En los casos expuestos, ha de añadirse el 5 por 100 de afección previsto en la legislación expropiatoria y la Administración, en uso del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, aplicará los criterios estimativos que crea más adecuados para la obtención del valor real de los elementos expropiados.

Art. Noveno. *Existencia de cargas reales.*—1. El hecho de que existan cargas reales sobre alguna de las fincas incluidas en la zona a urbanizar, no altera su valoración como finca aportada ni la adjudicación que corresponda a la misma, pero si son susceptibles de subrogación pasarán a gravar la finca adjudicada al propietario, convirtiéndose en otro caso de crédito sobre la nueva finca.

Art. Décimo. *Otros derechos que se extinguen y su indemnización.*—1. La ejecución de la urbanización supone la supresión de las servidumbres prediales existentes, incompatibles con ella.

2. El necesario derribo de edificaciones existentes y la propia ejecución de la urbanización implican la extinción de los arrendamientos urbanos y rústicos que pudieran existir sobre las fincas.

3. Para la expropiación y valoración se abrirá el correspondiente expediente conforme a la Ley de Expropiación forzosa, siendo expropiante el Ayuntamiento y beneficiaria la Junta de Compensación, tratándose de la extinción de servidumbres.

4. La posible indemnización que pudiera corresponder por la extinción de un arrendamiento será satisfecha por el propietario de la finca al arrendatario, pero no por la Junta de Compensación, que liquidará directamente siempre al propietario, pero no a terceros.

Art. Undécimo. *Valoración de cargas y derecho.*—1. En la valoración de posibles derechos reales sobre inmuebles se estará, según el derecho de que se trate, a lo establecido para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2. La valoración de un arrendamiento urbano será, como mínimo, en vivienda de dos años de renta. En este caso se tendrán en cuenta siempre la Ley de Expropiación Forzosa y la Ley del Suelo, en sus artículos pertinentes.

3. En los supuestos de los dos números anteriores de este artículo undécimo, procede también el pago del 5 por 100 de afección.

Art. Duodécimo. *Valoraciones en caso de incorporación de empresa urbanizadora.*—1. La valoración de la aportación de Empresa Urbanizadora se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de Urbanización, o de los sectores o partidas que vaya a ejecutar, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si

esta cifra es definitiva o si serán de aplicación las cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

2. El cálculo de la adjudicación a la Empresa Urbanizadora, si la hubiera y hubiera de hacerse en dinero, tendrá en cuenta las sumas aportadas con o sin revisión, según proceda, y el rédito o beneficio pactado en la Junta.

3. Si la adjudicación a la Empresa Urbanizadora tuviera que hacerse de otra forma (adjudicando parcelas, por ejemplo,) será la Junta de Compensación la que decida, en Asamblea General, la forma más idónea de hacerlo.

Art. Decimotercero. *Contratación de las obras de urbanización.*—1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por Empresa Urbanizadora incorporada a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

2. En otro caso, se harán por empresa o empresas que se determinen en virtud del acuerdo del Consejo Rector, consignándose en el contrato de ejecución de obra lo siguiente:

- a) El compromiso de la Empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución a los Proyectos de Urbanización y de facilitar la acción inspectora de la Administración Actuante y del Consejo Rector de la Junta respecto de las obras.
- b) Los supuestos de infracción que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por el incumplimiento.
- c) Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.
- d) La retención que pueda efectuar la Junta de Compensación de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que no haya recibido definitivamente las obras el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Art. Decimocuarto. *Plazos y forma de pago de cuotas.*—1. Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan conforme a los Estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento que practique, al efecto, el Consejo Rector.

2. Transcurrido este plazo, entrarán en juego los efectos que establece en número 2 del artículo 41 de los Estatutos.

3. El pago se hará normalmente en metálico, pero por acuerdo entre el obligado y el Consejo Rector podrá sustituirse por otra clase de aportación (aportación de industria, terrenos etc.), en la proporción que corresponda a la cuota, o por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta, valorados también de común acuerdo.

4. La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta implica que ella o el futuro adquirente de éstos, en su caso, acreditan la superficie correspondiente aportada, a resultados de la actuación de la Junta, en tanto el adquirente sólo es partícipe por el terreno que retenga.

Art. Decimoquinto. *Expropiación por incumplimiento de obligaciones.*—1. Con independencia de la expropiación que procede por falta de incorporación a la Junta, es también procedente como sanción respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que se indican a continuación:

2. Son causas de la expropiación:

- a) El impago de cuotas a la Junta, transcurridos los plazos de pago voluntario, a que alude el artículo 41 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna otra cuota.
- b) La falta, no justificada, a tres sesiones consecutivas o a seis alternativas de la Asamblea General.
- c) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 15 de los Estatutos, debidamente acreditado en la Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

Art. Decimosexto. *Enajenación de terrenos por la Junta.*—1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, al igual que puede constituir gravámenes reales sobre ellos.

2. El adquirente queda subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno o construcción en relación con la Junta de Compensación, y atendida la superficie de los terrenos adquiridos, respecto del total aportada por los miembros de la Junta.

3. Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en parcela, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a Empresa Urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el volumen que tenga con el total del Plan.

Art. Decimoséptimo. *Responsabilidad de la Junta de Compensación.*—1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la Urbanización completa del Área de Planeamiento Remitido número 3.3.06 Prolongación calle de la Guía, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local.

2. Como sanción de la falta de urbanización, el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio.

3. Cuando la anomalía o infracción hubiere sido cometida por la Empresa Urbanizadora, ya esté incorporada a la Junta o sea contratista de las obras, las responsabilidades se transferirán a dicha Empresa.

4. La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir por la actuación de aquella.

Art. Decimotavo. *Valoración de las fincas resultantes.*—1. La adjudicación de las parcelas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación se realizará con sujeción a las normas establecidas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. De no mediar acuerdo entre los propietarios para la valoración de las fincas resultantes se estará a las reglas que para la reparcelación se establecen en los artículos 88 a 93 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto y en la Ley 9/2001.

Art. Decimonoveno. *Distribución de beneficios y cargas.* —1. La distribución de los beneficios o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación se hará teniendo en cuenta la relación de proporcionalidad entre las parcelas aportadas por cada socio.

2. Tal proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta o por la incorporación de Empresas Urbanizadoras, que participarán en la forma indicada en el artículo doce, y salvo la excepción que la misma recoge en su último párrafo, ya que las cuotas complementarias guardan directa relación con las parcelas aportadas por los miembros de la Junta.

3. La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota de recargo de mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta de Compensación.

4. Para la aportación de cuotas futuras por parte de los asociados adjudicatarios de parcelas, la primitiva proporcionalidad se entenderá ahora referida a la que suponga el volumen adjudicado, en relación con la totalidad del permitido en el Plan General de Ordenación Urbana.

Art. Vigésimo. *Cuantía y forma de la adjudicación de fincas resultantes.* —1. La posible adjudicación de fincas resultantes de la actuación urbanizadora se harán entre los miembros de la Junta de Compensación, al igual que los restantes beneficios y cargas, en proporción a las participaciones respectivas.

Art. Vigésimo primero. *Momento de la adjudicación.*—1. Finalizada la urbanización serán adjudicables las parcelas comprendidas en la misma.

2. Por tratarse de la realización de actos dispositivos, la autorización y la aprobación de las adjudicaciones concretas corresponde a la Asamblea General, que resolverá sobre ellas, a propuesta del Consejo Rector y con base a las solicitudes recibidas, deduciendo previamente las parcelas o partes de estas a edificar por la propia Junta, enajenar a terceros o adjudicar a la Empresa Urbanizadora, teniendo en cuenta los dos siguientes criterios de preferencia entre los asociados solicitantes, que decidirán a favor de quien reúna ambos o por el orden de enumeración, en otro caso:

- a) Que su participación permita la adjudicación de parcela independiente.
- b) Que la parcela a adjudicar esté situada en lugar próximo a la parcela o parcelas aportadas por el peticionario.

Las circunstancias indicadas servirán para determinar la prelación, tanto en cuanto a la parcela concreta que se solicite como respecto a la adjudicación de parcela si su número no alcanza a cubrir las solicitudes, decidiendo la suerte en igualdad de circunstancias.

3. Al estar obligados los miembros de la Junta de Compensación a subvenir al pago de los costos de urbanización de “Prolongación calle de la Guía”, cualquier adjudicación de

parcela no modifica en absoluto dicha obligación. Por tal razón, para llevar a cabo la adjudicación de parcela, el adjudicatario tendrá que consentir la respectiva carga real sobre el inmueble, por el importe equivalente, o por la aportación que determine el Consejo Rector.

Art. Vigésimo segundo. *Compensación en metálico.*—1. Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta, y la cuota de adjudicación en cuanto a terreno, el defecto o el exceso se compensarán en metálico, siempre que la diferencia no sea superior al 15 por 100 del valor de los terrenos que se le adjudiquen.

2. Para el cálculo de la suma compensatoria, de no mediar acuerdo entre los propietarios para la valoración de las fincas resultantes se estará a las reglas que para la reparcelación se establecen en los artículos 88 a 93 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto y en la Ley 9/2001.

3. Será procedente el pago en metálico cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, estándose para el cálculo de la suma a pagar de acuerdo a lo manifestado anteriormente.

Art. Vigésimo tercero. *Bienes de uso y dominio público existentes.*—1. La superficie de suelo de dominio y uso público que puedan existir o descubrirse como tal dentro del “APR 3.3-06 Prolongación calle de la Guía”, se entenderá compensada con los nuevos viales y otros terrenos de dicho carácter que estén previstos en el Plan General de Ordenación Urbana.

2. De acuerdo con el artículo 8 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, no será necesario expediente de desafectación, que quedará sustituido por la ejecución del planeamiento que prevé el Plan General de Ordenación Urbana y consiguiente cesión al Ayuntamiento de los nuevos viales y terrenos de uso y dominio público.

Art. Vigésimo cuarto. *Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios.*—1. Sin perjuicio de la obligación de conservar las obras de urbanización, contraída por los promotores a través del Plan General de Ordenación Urbana y transmitirle a los futuros adquirentes de terrenos, la Junta transmitirá al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas y gravámenes, todos los terrenos de cesión obligatoria, en los tres meses siguientes a la recepción de las obras de urbanización.

2. Se levantará Acta de la recepción provisional de terrenos y servicios, y transcurrido un año tendrá lugar la recepción definitiva, si se muestra procedente, para lo cual se identificarán adecuadamente los terrenos segregándolos de la finca formada por la totalidad de los ordenados, bien sean aportados o adquiridos por la Junta de Compensación.

Pozuelo de Alarcón, a 21 de febrero de 2020.—El gerente municipal de Urbanismo, Raúl Herranz Muñoz.

(02/8.707/20)

