

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

83**MECO**

URBANISMO

Por Acuerdo de Junta de Gobierno en sesión del día 3 de junio de 2022, se adoptó el siguiente acuerdo:

De conformidad con la Resolución de Alcaldía 153/2022, de delegación de ciertas competencias en la Junta de Gobierno Local, esta adopta el presente acuerdo:

Primero.—Desestimar las alegaciones de don Paulino López Fernández y doña Rosalina Fernández Argüello en relación con el reparto de parcelas resultantes por no ser este procedimiento en el que se acuerda el reparto, debiendo proceder a la aprobación del Proyecto de Reparcelación para el reparto de fincas resultantes.

Segundo.—En relación con las alegaciones presentadas por Promontora Coliseum Real Estate, S. L.; Inmobiliaria Canvives, S. A. U., y Obras de Madrid, proceder a la identificación de propietarios para la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Tercero.—Estimar las alegaciones a la base duodécima, apartado 2.c), quedando la redacción de la siguiente forma:

- “c) En ningún caso podrán adjudicarse, como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúna la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento. De conformidad con el artículo 87.1.f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. Si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanza el 15 por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos de adjudicación por exigencias de la reparcelación no alcancen dicho tanto por ciento”.

Cuarto.—Estimar la alegación presentada por Inmobiliaria Canvives, S. A. U., en relación con el artículo 35.D), quedando la redacción del mismo:

- “D) Llevar un Libro-registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta de compensación con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, dirección de correo electrónico, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes”.

Quinto.—Estimar parcialmente la alegación presentada por Inmobiliaria Canvives, S. A. U., en relación con el artículo 6.C), quedando la redacción del mismo:

“La cesión obligatoria y gratuita de los suelos públicos, ya urbanizados, al Ayuntamiento de Mecó”.

Sexto.—Estimar la alegación presentada por Inmobiliaria Canvives, S. A. U., procediendo a sustituir la referencia a Proyecto de Compensación por Proyecto de Reparcelación.

Séptimo.—Desestimar las alegaciones presentada por Inmobiliaria Canvives, S. A. U., en relación con el artículo 7, pues la junta puede inscribirse en el Registro, pero queda abierta la posibilidad a su inscripción, así como, además de estar entre sus deberes la defensa de sus propios intereses.

Octavo.—Estimar la alegación presentada por Inmobiliaria Canvives, S. A. U., en relación con el artículo 13.2, quedando la redacción del mismo:

“2. Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el trámite de información pública, o en el plazo de un mes a partir de la notificación de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de los Estatutos y Bases de Actuación; notificación que se les hará personalmente, además de publicarse el acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA CO-

MUNIDAD DE MADRID, y además mediante Escritura de adhesión a la de Constitución de la Junta de Compensación en el plazo de un mes al efecto se señale por la misma”.

Noveno.—Estimar parcialmente la alegación presentada por Inmobiliaria Canvives, S. A. U., en relación con la notificación de la Constitución de la Junta de Compensación, quedando la redacción del artículo 14.1 con el siguiente tenor literal:

“Determinados en forma definitiva los elementos personales, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la Entidad dentro del plazo que fije el Ayuntamiento, realizándose la convocatoria mediante carta certificada, o por cualquier otra forma de notificación por el que se acredite fehacientemente la notificación, al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de la convocatoria”.

Décimo.—Estimar parcialmente la alegación presentada por Inmobiliaria Canvives, S. A. U., en relación con el artículo 15.3, quedando con el siguiente tenor literal:

“3. Para la valoración de la aportación de la Empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación. En el caso de que uno de los propietarios desee realizar la urbanización, podrán serle adjudicadas las obras por la Junta de Compensación dentro del proceso de selección establecido”.

Decimoprimer.—Estimar la alegación presentada por Inmobiliaria Canvives, S. A. U., en relación con el artículo 18.A), quedando con el siguiente tenor literal:

“A) Asistir por sí, o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho que ostente, y presentar proposiciones y sugerencias”.

Decimosegundo.—Estimar la alegación presentada por Inmobiliaria Canvives, S. A. U., en relación con el artículo 18.E), quedando con el siguiente tenor literal:

“E) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitar exhibición de documentos y justificantes, todo ello en las condiciones que la Asamblea General determine”.

Decimotercero.—Estimar la alegación presentada por Inmobiliaria Canvives, S. A. U., en relación con el artículo 19.B), quedando con el siguiente tenor literal:

“B) Señalar un domicilio, y una dirección de correo electrónico, y sus cambios, a efectos de notificaciones, para constancia en la secretaría de la Junta”.

Decimocuarto.—Estimar la alegación presentada por Inmobiliaria Canvives, S. A. U., en relación con el artículo 24.1, quedando con el siguiente tenor literal:

“1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinarias y extraordinarias, serán convocadas por el Presidente mediante comunicación fehaciente y/o correo electrónico, remitida a los miembros de la Junta, a la dirección previamente comunicada por estos, con ocho días hábiles, al menos, de antelación a la fecha que hayan de celebrarse”.

Decimoquinto.—Estimar la alegación presentada por Inmobiliaria Canvives, S. A. U., en relación con el artículo 24.2, quedando con el siguiente tenor literal:

“2. 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, salvo que estando presentes todos los miembros, se declare la urgencia del asunto por mayoría de las cuotas. Las reuniones podrán celebrarse de forma presencial o telemática, debiendo en este caso especificarse en la convocatoria la ruta de acceso a la reunión virtual y procediendo la Secretaría de la Junta a verificar la eficacia de la conexión en el momento de la celebración de la Asamblea”.

Decimosexto.—Desestimar la alegación presentada por Inmobiliaria Canvives, S. A. U., en relación con el artículo 28, ya que el número reducido de propietarios del Consejo Rector permite una mayor agilidad en la gestión.

Decimoséptimo.—Desestimar la alegación presentada por Inmobiliaria Canvives, S. A. U., en relación con el artículo 31.3, ya que, teniendo en cuenta que el Consejo Rector tiene cuatro miembros, el “quorum” de tres cuartos supone la concurrencia de tres miembros.

Decimoctavo.—Estimar la alegación presentada por Inmobiliaria Canvives, S. A. U., en relación con el artículo 31.1. y 2, quedando con el siguiente tenor literal:

“1. El Consejo Rector se reunirá de manera presencial o telemática a instancia del Presidente o a petición de un tercio de sus miembros.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, día y hora de la reunión, será cursada por el Secretario mediante comunicación fehaciente y/o por correo electrónico con un mínimo de 5 días de antelación, o por cualquier otro medio de convocatoria, siempre que acudan a la sesión todos los miembros que componen el Consejo Rector”.

Decimonoveno.—Estimar la alegación presentada por Inmobiliaria Canvives, S. A. U., en relación con el libro de registro, quedando los artículos 20.8 y 35.d) con el siguiente tenor literal:

Artículo 20.8:

“8. Una vez constituida la Junta de Compensación, se procederá por esta al señalamiento de las cuotas provisionales de participación, mediante acuerdo de la Asamblea General. La Junta de Compensación llevará un Libro Registro de miembros, que será custodiado por la Secretaría de la Junta, en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta de compensación con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, dirección de correo electrónico, fecha de incorporación, cuota de participación, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes”.

Artículo 35.d):

“D) Llevar un Libro-registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta de compensación con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, dirección de correo electrónico, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes”.

Vigésimo.—Desestimar las alegaciones de la Demarcación de Carreteras, ya que en la aprobación de la Modificación del Plan General de Meco de 2015, una vez concluido totalmente el proceso expropiatorio, quedó perfectamente definido el lindero norte del Sector, que coincide con la línea de expropiación, sin que en ningún caso se puedan encuadrar las fincas expropiadas como integrantes del SUS AE 1 Oeste.

Vigesimoprimer.—Aprobar definitivamente los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación a constituir para la transformación urbanística de la unidad de ejecución con la incorporación de las rectificaciones derivadas de la estimación de las alegaciones indicadas en los apartados anteriores.

Vigesimosegundo.—Respecto a las solicitudes presentadas de incorporación a la Junta de Compensación en constitución:

Admitir la adhesión de don Paulino López Fernández y doña Rosalina Fernández Argüello.

Vigesimotercero.—Designar como representante del Ayuntamiento en el órgano rector de la Junta de Compensación a don Pedro Luis Sanz Carlavilla, Alcalde del Ayuntamiento y en su sustitución doña Laura Martín Notario, Concejala del Ayuntamiento de Meco, en virtud de lo dispuesto en el artículo 162.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 2388/1978, de 25 de agosto.

Vigesimocuarto.—Ordenar la publicación del presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, expresando las modificaciones introducidas en los Estatutos o en las Bases de Actuación.

Vigesimoquinto.—Notificar individualizadamente este Acuerdo a todos los propietarios afectados por el expediente y a los interesados que hayan comparecido en el mismo, con indicación del régimen de recursos correspondiente.

Vigesimosexto.—Requerir a los interesados para que procedan a la constitución de la Junta de Compensación mediante escritura pública en la que designarán los cargos del órgano rector, que habrá de recaer necesariamente en personas físicas, según dispone el artículo 163.1 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 2388/1978, de 25 de agosto, de aplicación supletoria, con el contenido mínimo previsto en el apartado 4 de dicho precepto.

ANEXO

BASES Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SUS-AE.1 OESTE. MECO

Artículo 1. *Denominación.*—Para la ejecución del SUS AE 01 Oeste de Meco, se articula la que se denomina “Junta de Compensación SUS AE 01 Oeste de Meco”.

Art. 2. *Domicilio.*—Se establece el domicilio de la Entidad en la calle Santa Cruz de Marcenado, número 4, 28015 Madrid.

Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a la Administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.

Art. 3. *Naturaleza.*—La Junta de Compensación tiene naturaleza administrativa (en concreto, se trata de la denominada “Administración Corporativa”), y se constituye en calidad de Entidad Urbanística Colaboradora del Ayuntamiento de Meco, bajo cuya tutela actúa. No obstante, la Junta de Compensación quedará sometida al derecho privado sin que le sea de aplicación el régimen administrativo, respecto a las actuaciones ajenas a la gestión sistemática y ejecución del planeamiento urbanístico del SUS AE 01 Oeste de Meco.

Art. 4. *Personalidad.*—Esta Entidad dispondrá de plena capacidad para el cumplimiento de sus fines y gozará de personalidad jurídica propia, desde la inscripción del acuerdo aprobatorio por el órgano actuante, junto con la copia autorizada de la escritura de su constitución en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 5. *Régimen jurídico.*—Sin perjuicio del principio de jerarquía normativa y consiguiente prevalencia de las normas jurídicas, en cada caso y momento aplicables, la Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación; por las normas de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que resulten de aplicación; por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; por las normas de aplicación supletoria establecidas en Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se prueba el Reglamento de Gestión Urbanística; por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico; y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2000, de 2 de julio, por la que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Art. 6. *Objeto.*—El objeto de la Junta de Compensación es la ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre las fincas, ordenados por el SUS AE 01 Oeste del PGOU de Meco.

Art. 7. *Fines.*—Son fines primordiales de la Entidad, para la consecución del objeto propuesto, los siguientes:

- A) La ejecución de las obras de urbanización.
- B) Redactar en su caso e impulsar la tramitación del Proyecto de Urbanización, y formular y aprobar el Proyecto de Reparcelación.
- C) La cesión obligatoria y gratuita de los suelos públicos, ya urbanizados, al Ayuntamiento de Meco.
- D) Su actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.
- E) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil si se emiten obligaciones y se estima conveniente.
- F) Solicitar al Ayuntamiento de Meco 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 del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
- H) Incorporar el suelo 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) Formalizar operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía de los terrenos, para lo que, si se emitieran títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca con garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.

- J) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados a la Junta, ante cualquier Autoridad u Organismo Público, Tribunales y particulares.
- K) El ejercicio del derecho a exigir a las Empresas que prestarán los servicios, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica.
- L) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales de la contribución territorial urbana y cualquier otro que sea procedente.
- M) Adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta de Compensación.
- N) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan en base a la legislación vigente.

Art. 8. *Administración actuante.*—La Administración municipal, bajo cuya tutela y control actuará la Junta de Compensación, a los efectos previstos en los artículos 29, 162 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, será el Ayuntamiento de Meco.

En el ejercicio de la función de control y fiscalización, que corresponde al Ayuntamiento, se realizarán las siguientes actuaciones:

- A) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma, y dar audiencia en las alegaciones de estos a los promotores, para su contestación.
- B) Aprobar los Estatutos y Bases de Actuación, y las modificaciones acordadas por la Junta, en su caso.
- C) Aprobar la constitución de la Junta y la remisión del acuerdo aprobatorio de la Escritura de Constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
- D) Designar representante municipal en la Junta de Compensación.
- E) El ejercicio de la expropiación forzosa a beneficio de la Junta respecto a los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, en los supuestos en que estos Estatutos y Bases de Actuación prevén la expropiación en casos de incumplimiento.
- F) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
- G) Resolver los recursos de alzada contra acuerdos de la Junta.
- H) Cuantas otras atribuciones resulten de la Legislación Urbanística vigente.

Art. 9. *Ámbito de actuación.*—El ámbito de actuación de la Junta de Compensación queda integrado por todos los terrenos comprendidos en el SUS AE 01 Oeste PGOU de Meco, formando parte de la Junta no solo los titulares de dichos terrenos sino, de haberlos, los del suelo destinados a sistemas generales en el supuesto señalado por el artículo 163.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, que hayan de hacer efectivo su derecho en este sector.

Art. 10. *Vigencia.*—La Junta de Compensación desde su constitución mediante Escritura Pública y sin perjuicio de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrá una vigencia indefinida hasta el total cumplimiento de sus fines.

Art. 11. *Estatutos y Bases de Actuación.*—1. Los presentes Estatutos constituyen las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación; constituyendo las Bases de Actuación, la determinación de las reglas para la justa distribución de cargas y beneficios de los miembros de la Junta, que se formalizarán en el Proyecto de Reparcelación.

2. El Ayuntamiento aprobará inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación sometiendo ambos documentos a Información Pública por plazo de 15 días mediante su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y notificación individualizada a todos los propietarios afectados.

3. Transcurridos los plazos de alegaciones, el Ayuntamiento aprobará definitivamente los referidos documentos, con las modificaciones que en su caso procedieran y designará su representante en el órgano Rector de la Junta.

4. Cualquier modificación posterior de los Estatutos y Bases de Actuación, requerirá el acuerdo de la Asamblea General, votado favorablemente por miembros que representen al menos el 60 % de la participación en la Junta, y habrá de ser asimismo aprobada por el Ayuntamiento.

Art. 12. *Proyecto de Reparcelación.*—En desarrollo de los criterios recogidos por las Bases de Actuación, se redactará el Proyecto de Reparcelación, en el que se reflejarán las finas aportadas y las fincas resultantes, con sus adjudicatarios; las fincas a ceder al Ayuntamiento y el importe de indemnizaciones, y compensaciones en metálico si fueran proce-

denes. Aprobado el Proyecto por la Junta y por el Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de las fincas.

Art. 13. *Requisitos para la incorporación a la Junta.*—1. La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos incluidos en el Sector, sean promotores o adheridos a la misma, así como de los que tengan que hacer efectivo su derecho en el SUS AE 01 Oeste de Meco, según lo señalado en el artículo 6 de estos Estatutos.

2. Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el trámite de información Pública, o en el plazo de un mes a partir de la notificación de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de los Estatutos y Bases de Actuación; notificación que se les hará personalmente, además de publicarse el acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y además mediante Escritura de adhesión a la de Constitución de la Junta de Compensación en el plazo de un mes al efecto se señale por la misma.

3. La incorporación, en su caso, se solicitará por escrito a través del Registro del Ayuntamiento, haciéndose constar expresamente la aceptación de los Estatutos y Bases aprobados, la superficie y linderos de la finca propiedad del solicitante, adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad.

4. Para que la incorporación surta efectos 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 previsiones inmediatas, cantidad que no podrá ser inferior a la ya satisfecha por los promotores, atendida la proporcionalidad de los terrenos pertenecientes a unos y a otros.

Art. 14. *Constitución 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 dentro del plazo que fije el Ayuntamiento, realizándose la convocatoria mediante carta certificada, o por cualquier otra forma de notificación por el que se acredite fehacientemente la notificación, al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de la convocatoria.

2. La constitución se hará mediante Escritura Pública en la que deberá constar:

- A) Relación de los propietarios y, en su caso, Empresas Urbanizadoras.
- B) Relación de las fincas de las que son titulares.
- C) Personas que han sido designadas para ocupar los cargos.
- D) Acuerdo de constitución.

3. Los interesados que no otorguen la escritura, podrán consentir su incorporación en Escritura de Adhesión, dentro del plazo que al efecto se señale, y si no se adhieren se les tendrán por no incorporados a la Junta de Compensación.

4. Copia autorizada de la Escritura y de las de adhesión, se trasladará al Ayuntamiento, que las aprobará, si procede, y elevará el acuerdo y la copia autorizada de la Escritura a la Comisión Provincial de Urbanismo para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 15. *Incorporación de Empresas Urbanizadoras.*—1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios para la urbanización. La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, reflejando en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad. Para lo cual será necesaria la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la Empresa de los compromisos al respecto. Será preciso, además, para la validez de la incorporación de tales Empresas, que estas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.

2. Los propietarios disconformes con la incorporación de Empresas, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por dicha incorporación, a los efectos de las adjudicaciones a dichos propietarios y a la Empresa Urbanizadora de parcelas edificables resultantes.

3. Para la valoración de la aportación de la Empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación. En el caso de que uno de los propietarios desee realizar la urbanización, podrán serle adjudicadas las obras por la Junta de Compensación dentro del proceso de selección establecido.

Art. 16. *Titularidades especiales.*—1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados, formarán parte de la Junta de Compensación sus representantes legales y la disposición de tales fincas por la Junta no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

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

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

4. En el caso que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra persona 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.

Art. 17. *Transmisión de bienes.*—1. La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

2. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación forzosa tanto de los bienes cuyos propietarios no se han incorporado oportunamente a la Junta, como en los supuestos de incumplimientos de las obligaciones contraídas que se enumeren en las Bases de Actuación.

3. El procedimiento expropiatorio es el establecido en la legislación urbanística y de expropiación forzosa, y en cuanto a su valoración se estará a lo señalado en las Bases.

4. La Junta podrá gravar y enajenar las fincas que reciba bien en concepto de beneficiaria por expropiación forzosa, bien reservadas por la misma para hacer frente a los gastos de urbanización, o reservando con este carácter fincas resultantes en el Proyecto de Reparcelación, previo acuerdo adoptado por la Asamblea General.

5. Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar fincas o su participación en la misma con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.
- b) El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de la transmisión.

Art. 18. *Derechos de los miembros.*

- A) Asistir por sí, o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho que ostente, y presentar proposiciones y sugerencias.
- B) Elegir a los miembros de los órganos de gobierno, y ser elegidos para el desempeño de los cargos.
- C) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre las fincas o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones que señala el artículo precedente.
- D) Recibir los inmuebles que, como resultado de la aplicación del Sistema de Compensación les correspondan, y las diferencias de adjudicación en metálico que procedan, si las hubiere.
- E) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitar exhibición de documentos y justificantes, todo ello en las condiciones que la Asamblea General determine.
- F) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.

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

Art. 19. *Obligaciones de sus miembros.*

- 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 una dirección de correo electrónico, y sus cambios, a efectos de notificaciones, para constancia en la secretaría de la Junta.
- C) Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.
- D) Notificar a la Junta el propósito de transmitir fincas o su participación en ellos.
- E) Regularizar la titularidad y situación registral de las fincas aportadas, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
- F) Permitir la ocupación de las fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

Art. 20. *Cuotas sociales*.—1. La determinación de las fincas resultantes de la actuación urbanística que han de ser adjudicadas a cada uno de aquellos, por vía de compensación individualmente o en régimen de copropiedad, vendrán definidas por la cuota o porcentaje que la superficie de las fincas que aportan representa sobre el total del Sector.

2. Salvo la preceptiva aplicación íntegra del artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística, la superficie computable será la resultante de la medición practicada en la forma que determine la Asamblea General, debiendo, no obstante, acreditarse por medio de certificación registral o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición.

3. En todo caso, el acuerdo municipal de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación supone la fijación definitiva de la superficie computable respecto a cada una de las fincas aportadas, sin perjuicio de los recursos que en vía administrativa y jurisdiccional puedan interponerse contra dicho acuerdo municipal.

4. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, prevalecerá esta última sobre aquella, sin perjuicio de las acciones legales que procedan.

5. Con referencia a las cargas reales que pudieran gravar las fincas afectadas, serán íntegramente aplicables los artículos 23 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, los artículos 11 y 12 de las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y los artículos 122 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

6. En el supuesto de que el propietario afectado no hubiese declarado alguna carga o en el caso de que las declaradas no se ajusten a la realidad, el propietario que hubiera cometido la omisión responderá de los perjuicios que la misma hubiera provocado en el momento de la reparcelación, manteniéndose las cargas sobre las parcelas que correspondan.

7. La valoración de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectado por el Proyecto de Reparcelación quedará determinada en el mismo de conformidad con los artículos 34 y siguientes del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y su desarrollo en el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre; artículo 87 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y artículos 98 a 100 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Dicha valoración no influirá en las cuotas de participación que, en función de la superficie de sus fincas y con arreglo al apartado 1 del presente artículo 15, corresponda a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación en el Proyecto de Reparcelación.

8. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá por esta al señalamiento de las cuotas provisionales de participación, mediante acuerdo de la Asamblea General. La Junta de Compensación llevará un Libro Registro de miembros, que será custodiado por la Secretaría de la Junta, en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta de compensación con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, dirección de correo electrónico, fecha de incorporación, cuota de participación, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

9. Durante la tramitación administrativa del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y hasta la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Meco del Proyecto de Reparcelación, tanto la superficie estimada de cada una de las fincas aportadas como la cuota correspondiente, tienen carácter meramente estimativo y provisional.

10. En caso de que se produzca la incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras, en el momento de la integración de estas se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada. En todo caso los miembros de la Junta de Compensación podrán optar entre ver corregida su cuota de participación o sufragar económicamente la valoración de la aportación de la empresa o empresas urbanizadoras en la parte que les corresponda conforme a lo previsto en las Bases de Actuación.

11. Aun cuando a efectos de reparcelación solo se atenderá a la superficie que se reconozca a cada una de las fincas aportadas, para calcular las cuotas de urbanización y los demás derechos y obligaciones correspondientes a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación se estará, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Meco, a los aprovechamientos efectivamente asignados a cada uno de los juntacompensantes, en el uso característico y una vez homogeneizados, conforme a los artículos 100.5 y 188 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, incluyendo en su caso los excesos o defectos de adjudicación a cada juntacompensante. A partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el

Ayuntamiento de Meco, estas cuotas definitivas a efectos de derechos y obligaciones dentro de la Junta de Compensación determinarán el pertinente reajuste respecto a las derramas satisfechas hasta ese momento con arreglo a las anteriores cuotas provisionales.

12. En el supuesto de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo de dominio a otra, la calidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo. En ningún caso las indemnizaciones que procedan como consecuencia de la demolición o extinción de los bienes y derechos cuyo mantenimiento resulte incompatible con la ejecución del planeamiento urbanístico, darán lugar a alteración en la cuota de participación correspondiente a cada juntacompensante, salvo en el caso previsto por el artículo 127.3 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Art. 21. *Órganos de Gobierno y Administración.*—Los órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán:

- A) La Asamblea General.
- B) El Consejo Rector.
- C) El Presidente.

También ostentarán facultades:

- A) El Secretario.
- B) El Gerente.

Art. 22. *Asamblea General: composición y clases.*—1. La Asamblea General 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 dos veces al año debiéndose aprobar la Memoria, Cuentas y Balances en el primer trimestre de cada ejercicio, y el presupuesto del ejercicio siguiente dentro del último trimestre.

2. Será su Presidente y Secretario quienes ocupen estos cargos en el Consejo Rector, y formará parte de la Asamblea, el representante del Ayuntamiento que intervendrá con voz pero sin voto.

3. La Asamblea General, podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el 30 % de las participaciones.

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

Art. 23. *Asamblea General: facultades.*

- A) Designación y cese del Presidente, Vicepresidente y Secretario; la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento de Censores de cuentas.
- B) El examen de la gestión común y aprobación en su caso de la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior.
- C) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior del Ayuntamiento.
- D) La imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.
- E) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
- F) Acordar la constitución de las garantías que pueda exigir la Administración Actuante para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- G) Resolver sobre la incorporación de Empresas Urbanizadoras y acordar la constitución de sociedad con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- H) Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el artículo 42 y 43 de estos Estatutos.
- I) En general cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de Junta.

Art. 24. *Asamblea General: convocatoria.*—1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinarias y extraordinarias, serán convocadas por el Presidente mediante comunicación fehaciente y/o correo electrónico, remitida a los miembros de la Junta, a la dirección previamente comunicada por estos, con ocho días hábiles, al menos, de antelación a la fecha que hayan de celebrarse.

2. 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 obje-

to de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que estando presentes todos los miembros, se declare la urgencia del asunto por mayoría de las cuotas.

Las reuniones podrán celebrarse de forma presencial o telemática, debiendo en este caso especificarse en la convocatoria la ruta de acceso a la reunión virtual y procediendo la Secretaría de la Junta a verificar la eficacia de la conexión en el momento de la celebración de la Asamblea.

3. En la convocatoria de las Asambleas Generales ordinarias se indicará, respectivamente, que en el domicilio social se haya a disposición de los socios la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior, con el informe de los censores o el presupuesto para el ejercicio siguiente.

Art. 25. Asamblea General: constitución.—1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando acudan a ella por sí o por representación miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el 60 % de las cuotas de participación. Se entenderá válidamente constituida en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida media hora desde la primera, sin perjuicio del “quorum” necesario para adoptar acuerdos.

2. Los miembros de la Junta podrán designar por escrito y para cada reunión a otras personas que le representen en la Asamblea, habiendo de designar estos una sola persona en su representación.

Art. 26. Asamblea General: forma de adopción de acuerdos, cómputo de votos y “quorum” de votación.—1. El Presidente, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.

2. Actuará como Secretario del Consejo Rector o quien le sustituya estatutariamente.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas de participación, presentes o representadas.

4. El procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 88 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- A) Presentación del Proyecto de Reparcelación, una vez aprobado por la Junta General de la Junta de Compensación, con el voto favorable de los propietarios que representen al menos el 50 % de la superficie del suelo del Sector, ante el Ayuntamiento de Meco, acreditando la titularidad de las fincas aportadas mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad.
- B) Información pública por plazo mínimo de 20 días.
- C) Audiencia por plazo de 15 días sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación y de aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.
- D) Aprobación dentro del plazo máximo de 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 solo podrá practicarse dentro de los 15 días siguientes al de aquella presentación. La no notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entenderla aprobada por acto presunto, debiendo abstenerse el Ayuntamiento de Meco de cualquier pronunciamiento expreso distinto del confirmatorio del presunto, una vez producido este.

5. Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

Art. 27. Asamblea General: actas y certificaciones.—1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta que podrá 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 correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario, y dos de los miembros asistentes.

3. A requerimiento de los miembros de la Junta o de la Administración actuante, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del Libro de Actas.

Art. 28. Consejo Rector: composición y designación.—1. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un Secretario, designados por la Asamblea General y el Vocal designado por el Ayuntamiento, en su caso.

2. Los miembros del Consejo, a excepción del Vocal de designación municipal, habrán de ostentar la cualidad de socios o miembros de la Junta y ser propuestos por ellos.

Art. 29. *Consejo Rector: duración de cargo.*—1. Los nombramientos de los miembros designados por los miembros de la Junta tendrán dos años de duración, si bien es posible una o varias reelecciones.

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

Art. 30. *Consejo Rector: facultades.*—Son funciones particulares del Consejo Rector:

- A) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- B) La ejecución de los acuerdos de la misma.
- C) La administración económica de la Junta.
- D) La representación jurídica de la misma.
- E) El nombramiento y separación del Gerente, resto del personal administrativo y señalamiento de su régimen de trabajo. Y además cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea General.

Art. 31. *Consejo Rector: convocatoria, “quorum” de asistencia y votación.*—1. El Consejo Rector se reunirá de manera presencial o telemática a instancia del Presidente o a petición de un tercio de sus miembros.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, día y hora de la reunión, será cursada por el Secretario mediante comunicación fehaciente y/o por correo electrónico con un mínimo de 5 días de antelación, o por cualquier otro medio de convocatoria, siempre que acudan a la sesión todos los miembros que componen el Consejo Rector.

3. El Consejo quedará válidamente constituido, cuando concurren a la reunión al menos tres cuartas partes de sus miembros, pudiendo delegarse el voto en alguno de los restantes miembros de la Junta por escrito y para cada reunión.

4. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, reconociéndose cualidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

Art. 32. *Consejo Rector: actas y certificaciones.*—1. De cada sesión del Consejo se levantará Acta, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobadas en la misma reunión o en la siguiente.

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 Administración actuante, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Art. 33. *Presidente: nombramiento.*—El Presidente será designado por Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 25, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

Art. 34. *Presidente: facultades.*—Corresponden al Presidente:

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector; dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir sus 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 o requieran.
- D) Ejercer en la forma que el Consejo Rector determine, cualquier actividad bancaria que exija el funcionamiento de la Junta.
- E) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o les sean delegados por la Asamblea General.

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

- A) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- B) Levantar Acta de las sesiones transcribiéndolas al Libro correspondiente.
- C) Expedir Certificaciones con el visto bueno del Presidente.
- D) Llevar un Libro-registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta de compensación con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, dirección de correo electrónico, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- E) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y en su caso a la Administración actuante.

Art. 36. *Gerente: Nombramiento.*—Si se estimase oportuno será nombrado un Gerente por el Consejo Rector, a propuesta de la Asamblea General, con carácter indefinido, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del propio Consejo.

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

- A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, y del Consejo Rector.
- B) Asistir a las sesiones con voz pero sin voto.
- C) Representar a la Junta a efectos puramente administrativos.
- D) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.
- E) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o el Consejo rector.

Art. 38. *Ingresos de la Junta.*—Los medios económicos de que dispondrá la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización y demás señalados en el artículo 39 de estos Estatutos, en los términos a los que se refiere los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, estarán constituidos por los siguientes ingresos:

- A) Las aportaciones de los miembros.
- B) Las subvenciones, créditos, donaciones, etcétera, que se obtengan.
- C) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación o de los que hubiesen sido reservados con tal fin en el Proyecto de Reparcelación.
- D) Las rentas y productos de su patrimonio.
- E) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.

Art. 39. *Gastos de la Junta de Compensación.*—Serán gastos de la Junta de Compensación:

- A) Los de promoción de la actuación urbanística.
- B) La financiación de las obras de urbanización conforme al artículo 97.2 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y al artículo 18.1.c) del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- C) El coste de redacción y tramitación del planeamiento urbanístico, Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización, Bases de Actuación, Estatutos de la Junta de Compensación y demás documentos complementarios que sean necesarios.
- D) El abono de honorarios profesionales de arquitecto, aparejador, abogado y cualquier otro que proceda, así como los gastos administrativos, de guardería y vigilancia, etcétera.
- E) Las indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.
- F) Las indemnizaciones debidas por los propietarios a los arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del planeamiento urbanístico, así como las indemnizaciones derivadas de la destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el Proyecto de Urbanización.
- F) Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Art. 40. *Cuotas de urbanización: clases.*—1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta que se recogen en los presupuestos anuales.

2. Son cuotas extraordinarias las que se fijan en acuerdos específicos de la Asamblea General.

Art. 41. *Pago de aportaciones.*—1. El Consejo Rector, al señalar las cantidades que deban satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación establecidas por la Asamblea General conforme a lo previsto en el artículo 15.6 de los presentes Estatutos.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará dentro del plazo de un mes siguiente a la fecha de la notificación del acuerdo del Consejo Rector.

4. Transcurrido dicho plazo sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada, el miembro incurrirá automáticamente en mora, en un interés equivalente al tipo de interés legal del dinero vigente en ese momento, y el Consejo Rector procederá contra el mo-

roso por vía de apremio, por vía judicial ordinaria civil o utilizando el derecho de expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del presidente, la correspondiente certificación, incluyendo los intereses de demora, que tendrá eficacia ejecutiva. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de este, el miembro moroso quedará en suspenso respecto al ejercicio de sus derechos dentro de la Junta de Compensación.

5. Los expedientes de apremio y de expropiación forzosa serán tramitados por el órgano competente del Ayuntamiento, a solicitud de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en los artículos 181 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística. No obstante, la Junta podrá recaudar de sus miembros, por delegación del municipio, las cuotas de urbanización por la vía de apremio, pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 108.3.e) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 42. *Impugnación de los acuerdos de la Junta.*—1. Los acuerdos de los órganos de la Junta serán inmediatamente ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso. No obstante la impugnación de los acuerdos será posible a través de los siguientes recursos:

- A) Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados mediante recurso interno ante la Asamblea General, en el plazo de quince días hábiles desde la notificación o del acuerdo, debiendo aquella de resolver el recurso en el plazo de dos meses, transcurrido el cual se entenderá desestimado el recurso.
- B) Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabrá interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento, en el plazo de quince días hábiles desde su notificación o desde que se produzca la desestimación presunta por silencio.

2. Solo estarán legitimados para recurrir quienes no hubieran votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

Art. 43. *De los gastos anticipados.*—Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente, en beneficio de la gestión común, por alguno de los miembros de la Junta de Compensación antes de la constitución de esta, de acuerdo a su norma fundacional, serán a cuenta de la Junta de Compensación, previa justificación ante el Consejo Rector, y aquellos podrán reclamar la parte proporcional al resto de los propietarios o solicitar que le sea deducida de la primera o primeras cuotas que estén obligados a satisfacer.

Art. 44. *Contabilidad.*—La Junta llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas, y de ellos deriven las cuentas que han de rendirse.

La contabilidad estará a cargo del miembro del Consejo Rector designado para la custodia de fondos bajo la supervisión del Presidente, quien contratará para llevar a cabo la misma los servicios de las personas o entidades competentes para ello, con cargo a los presupuestos de la Junta de Compensación.

Art. 45. *Responsabilidad de la Junta de Compensación.*—1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente al Ayuntamiento, de la urbanización completa y de las demás obligaciones resultantes del planeamiento.

2. La responsabilidad de dicha obligación de urbanizar será exigible, tanto en lo que afecte a las características internas de la obra ejecutada como a los plazos en que debe terminarse y entregarse a la Administración actuante a la que corresponderá, una vez recibida, la conservación de la urbanización.

3. En el supuesto de que la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves, se estará en lo dispuesto en el artículo 183 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 46. *Interdictos posesorios.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos posesorios frente a las actuaciones de aquella, adoptados en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos.

2. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el Plan que se ejecute.

Art. 47. *Normas sobre disolución de la Junta.*—1. Son causas de disolución de la Junta:

- A) Por mandato judicial o prescripción legal.
- B) Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se creó.
- C) En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General adoptado con el “quorum” del 80 % de las cuotas de participación, sin perjuicio del cumplimiento, por subroga-

ción, de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias que pudiera haber lugar. La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica de la Junta o bien la transformación en sociedad civil o mercantil.

2. En los dos últimos supuestos, la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Art. 48. *Normas sobre la liquidación de la Junta.*—Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta en la forma siguiente:

- A) El Consejo Rector procederá a la liquidación con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.
- B) El patrimonio que pueda existir en fincas, derechos o en metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad Urbanística.

BASES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SUS-AE.1 OESTE. MECO

Primera. *Ámbito territorial y sujetos interesados*

1. Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de Compensación SUS AE 01 Oeste de Meco, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Meco (en adelante, PGOU).

2. Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, se constituirá dicha Junta de Compensación, que surtirá efectos, frente a terceros, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios que a su vez han sido promotores de la iniciativa, los que se incorporen de forma reglamentaria a la Junta de Compensación, conforme a los artículos 162 y 163 del Reglamento de Gestión Urbanística, si no lo hubiesen hecho anteriormente, y, en su caso, las empresas urbanizadoras que hubiesen de participar con los propietarios en la gestión del Sector, en las condiciones que se determine por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación conforme a los Estatutos.

4. Un representante del Ayuntamiento de Meco, designado por este en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos de la Junta de Compensación y de las presentes Bases de Actuación, formará parte de la Asamblea y del Consejo Rector de la Junta de Compensación con voz y sin voto.

Segunda. *Objeto*

1. La finalidad de las presentes Bases es distribuir justamente entre los propietarios integrados en el Sector, los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

2. La actuación urbanística se realizará mediante el sistema de compensación, que se llevará a cabo siguiendo los siguientes criterios:

3. La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados a la Junta en los plazos y condiciones legalmente establecidos. La expropiación será realizada por el Ayuntamiento de Meco, en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

4. La transmisión gratuita al Ayuntamiento de Meco, en pleno dominio, y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.

5. La ejecución, a costa de los propietarios, de las obras de urbanización, y si fueren necesarios, de otros gastos inherentes a las mismas.

6. La distribución de los suelos susceptibles de edificación privada, o adjudicación de las fincas resultantes, en función de la superficie de las fincas aportadas, comprendidas dentro del SUS AE 01 Oeste de Meco.

7. Conforme a lo dispuesto en el artículo 108.1.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aplicación del sistema de compensación determinará la obligación de constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de estas.

8. Si se acordase un plan de etapas para la ejecución de la urbanización, el importe de la garantía de la correcta ejecución a constituir a favor del Municipio se prorrateará en proporción al de las obras de urbanización programadas para cada etapa y la obligación de constituir cada una de las garantías a favor del Municipio será exigible con carácter previo al comienzo de las obras de la etapa respectiva.

Tercera. Fuerza de obligar

1. La aprobación de las Bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de las fincas a la Junta de Compensación implica que los miembros de la Junta aceptan la obligatoriedad de las presentes Bases de Actuación, en los términos en que han sido aprobadas por la Administración actuante.

2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, conforme a las normas estatutarias, debiendo dicha modificación ser tramitada al igual que la aprobación y aprobada por el Ayuntamiento.

Cuarta. Criterios para valorar las fincas aportadas

1. Solo deberán valorarse, a efectos del Proyecto de Reparcelación, las fincas de titularidad privada y, en su caso, las fincas pertenecientes con carácter patrimonial a cualquier Administración pública incluidas en el ámbito del Sector, así como los bienes públicos de naturaleza demanial que generen aprovechamiento urbanístico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. La valoración se efectuará en función de la superficie real de cada finca que se halle comprendida dentro del Sector.

3. En los casos en que puedan existir diferencias entre la superficie registral o catastral y la superficie real de una finca, se dará preferencia a la superficie real comprendida dentro del Sector, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Si hubiera discrepancia entre dos o más propietarios respecto a los lindes de una finca, o a la superficie de la misma comprendida dentro del Sector, se designará de común acuerdo entre los discrepantes un perito topográfico para que, con carácter definitivo, dirima las discrepancias.

Quinta. Criterios para valorar las fincas que deban ser objeto de expropiación

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 108.3.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, aquellos propietarios de fincas situadas en el Sector, que no hagan uso de su derecho de incorporarse a la Junta de Compensación en los plazos legales al efecto serán expropiados de sus fincas a favor de la misma.

2. A todos los efectos la falta de incorporación a la Junta de Compensación se considerará un incumplimiento de las obligaciones urbanísticas que incumben a los propietarios según el artículo 20 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. A estos efectos y según lo preceptuado en el artículo 21.2 b) del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, los suelos objeto de expropiación tendrán la consideración de suelo rural.

4. La expropiación se efectuará según los criterios de valoración fijados en el Título V del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre. El suelo se tasará según su situación y las construcciones como fuera de ordenación.

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

1. Las situaciones jurídico-reales y personales existentes sobre las fincas comprendidas en el ámbito de la actuación que no puedan subsistir sobre la finca adjudicada en correspondencia con la aportada que soportará la carga, ni transformarse en crédito con garantía hipotecaria por no darse el supuesto de subrogación real, se extinguirán debiendo indemnizarse por el propietario respectivo, con arreglo a los artículos 98 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que afecten a las mismas serán valorados con arreglo a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y en el artículo 99 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando sea necesario modificar o extinguir tales derechos.

3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales y cualesquiera otros derechos personales o cargas incompatibles con la ejecución del planeamiento, se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a su cuota de participación, según lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Los arrendamientos existentes sobre las fincas incluidas en el ámbito de actuación que deban extinguirse por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento se valorarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 34 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en el artículo 6.7 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, que establecen que el cálculo de las indemnizaciones arrendaticios se realizará:

- A) En arrendamientos rústico y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.
- B) En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución de arrendamiento en condiciones análogas y especialmente derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

Séptima. Criterios para valorar las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones

1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban derruirse o demolerse, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor de las fincas, serán valoradas independientemente del suelo, en el Proyecto de Reparcelación, conforme a las reglas que rigen la expropiación forzosa, y su importe se satisfará con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gasto de urbanización.

2. Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento, cuando estén situadas 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.

3. El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

4. En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendiendo a su valor agrícola y sobre la base del criterio de reposición.

5. Las indemnizaciones de las actividades económicas que hayan de cerrarse por una imposibilidad física o jurídica de continuar su actividad acreditada, o las que se trasladen, se valorarán con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.

Octava. Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras

1. En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras según lo previsto en los Estatutos de la Junta de Compensación, la valoración de las aportaciones de las empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste de ejecución del Proyecto de Urbanización, conviniendo con la Junta de Compensación 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. Para la adjudicación de fincas, la Asamblea General aprobará el convenio o contrato con la empresa urbanizadora por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, mediante cualquiera de las fórmulas previstas en los Estatutos.

Novena. Distribución de beneficios y cargas, cuotas de participación

1. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá por esta al señalamiento de las cuotas provisionales de participación, mediante acuerdo de la Asamblea General.

2. Durante la tramitación administrativa del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y hasta la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Meco del Proyecto de Reparcelación, tanto la superficie estimada de cada una de las fincas aportadas como la cuota correspondiente, tienen carácter meramente estimativo y provisional.

3. En caso de que se produzca la incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras, en el momento de la integración de estas se procederá al reajuste de

las participaciones porcentuales de los socios asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada. En todo caso los miembros de la Junta de Compensación podrán optar entre ver corregida su cuota de participación o sufragar económicamente la valoración de la aportación de la empresa o empresas urbanizadoras en la parte que les corresponda conforme a lo previsto en la Base de Actuación Octava.

4. Aun cuando la reparcelación se realizará en proporción a la superficie que se reconozca a cada una de las fincas aportadas por los juntacompensantes, para calcular las cuotas de urbanización y los demás derechos y obligaciones correspondientes a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación se estará, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Meco, a los aprovechamientos efectivamente asignados a cada uno de los juntacompensantes, en el uso característico y una vez homogeneizados, conforme a los artículos 100.5 y 188 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, incluyendo en su caso los excesos o defectos de adjudicación a cada juntacompensante. A partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Meco, estas cuotas definitivas a efectos de derechos y obligaciones dentro de la Junta de Compensación determinarán el pertinente reajuste respecto a las derramas satisfechas hasta ese momento con arreglo a las anteriores cuotas provisionales.

Décima. *De las obras de urbanización*

1. Forma de contratación:
 - A) La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por la empresa urbanizadora o contratista idóneo, seleccionado por la Junta de Compensación, conforme a las previsiones contenidas en las normas a que se refieren las presentes Bases de Actuación y Proyecto de Urbanización que, en su caso, se apruebe en desarrollo del planeamiento.
 - B) Ahora bien, si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra de urbanización podrá realizarse por dicha empresa.
 - C) En cualquier caso, en el contrato de ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Afección real de las fincas resultantes al pago de los costes de urbanización:
 - A) Las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, excepto las adjudicadas al Ayuntamiento, quedarán gravadas con carácter real al pago de los costes de urbanización en la cantidad que corresponda a cada finca.
 - B) Esta afección se podrá cancelar a instancia de parte interesada, mediante solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados totalmente los costes de urbanización correspondientes, certificación que no podrá expedirse hasta tanto no hayan sido recibidas las obras por el Ayuntamiento. En todo caso la caducidad y posible cancelación de esta afección antes de su fecha de caducidad se sujetará al artículo 20 de las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.
 - C) Se estimarán como costes de urbanización los que establecen el artículo 18.1.c) del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, el artículo 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto de urbanización que se apruebe, así como los intereses y amortización de créditos que se concierten, en su caso, para realizar las obras.
3. Cesión de las obras de urbanización:
 - A) La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de las fincas de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación. No obstante, la Junta de Compensación, y en su nombre el contratista por esta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para realización de las obras de urbanización.
 - B) La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones ejecutadas sobre fincas de dominio público, se efectuará por la Junta de Compensación en fa-

vor de la Administración municipal dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta, con arreglo a las normas aprobadas por el Ayuntamiento para la recepción de las obras de urbanización y a los artículos 135 y 136 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dicha cesión podrá referirse a una parte del Sector, aun cuando no se haya completado la urbanización en este ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se hayan producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

Las cesiones indicadas serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración municipal y la Junta de Compensación.

- C) Responsabilidades en cuanto a la urbanización: la Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración municipal, de la urbanización completa del Sector; la responsabilidad será exigible tanto en la que afecte a las características técnicas de la obra de urbanización ejecutada como a los plazos en que esta debió terminarse y entregarse a la Administración.

Undécima. Criterios de valoración de las fincas resultantes

- A) Las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación se valorarán en función del aprovechamiento urbanístico asignado en el planeamiento con ordenación pormenorizada del SUS AE 01 Oeste de Meco, sobre la base del índice de edificabilidad del uso y tipología correspondiente (m^2e/m^2s), homogeneizada mediante coeficientes de homogeneización entre los distintos usos y tipologías previstos en el planeamiento, que la Junta de Compensación aprobará al efecto, conforme al planeamiento, para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas, teniendo en cuenta que respecto de las circunstancias sobre situación de los terrenos, usos, características de las nuevas edificaciones y grado de urbanización existentes, no hay factores diferenciadores de suficiente entidad como para hacer necesaria la introducción de coeficientes correctores de valoración.
- B) Conforme al apartado 2 de la base novena, el derecho de los propietarios comprendidos en la SUS AE 01 Oeste de Meco será proporcional a la superficie de las fincas aportadas incluidas en el Sector, y se expresará en una cuota porcentual de participación en relación con la superficie total de la misma, computable a los efectos de patrimonialización de su aprovechamiento urbanístico.
- C) Aun cuando la reparcelación se realizará en proporción a la superficie que se reconozca a cada una de las fincas aportadas por los juntacompensantes, para calcular las cuotas de urbanización y los demás derechos y obligaciones correspondientes a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación se estará, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Meco, a los aprovechamientos efectivamente asignados a cada uno de los juntacompensantes, en el uso característico y una vez homogeneizados, conforme a los artículos 100.5 y 188 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, incluyendo en su caso los excesos o defectos de adjudicación a cada juntacompensante. A partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Meco, estas cuotas definitivas a efectos de derechos y obligaciones dentro de la Junta de Compensación determinarán el pertinente reajuste respecto a las derramas satisfechas hasta ese momento con arreglo a las anteriores cuotas provisionales.
- D) El criterio para efectuar la adjudicación de las fincas resultantes, a tener en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación, será el correspondiente a la participación proporcional de cada una de las fincas aportadas a la Junta y con relación a los usos previstos en el planeamiento.

Duodécima. *Adjudicación de las parcelas resultantes*

1. El Proyecto de Reparcelación como título de adjudicación:
 - A) En desarrollo de estas Bases de Actuación, la Junta formulará un Proyecto de Reparcelación, que contendrá las determinaciones del artículo 82 del Reglamento de Gestión Urbanística, con propuesta de adjudicación de las fincas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación, de acuerdo con el valor de su aportación a que se refiere la base cuarta, 2, y al Ayuntamiento, según lo establecido en la base segunda.
 - B) Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, el órgano administrativo del Ayuntamiento procederá a otorgar escritura pública o expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido expresado en el artículo 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, que protocolizado o no notarialmente, será inscrito en el Registro de la Propiedad.
 - C) Tales adjudicaciones estarán exentas fiscalmente, en los términos establecidos en los artículos 88.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 171 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Criterios de adjudicación:
 - A) Adjudicación a los miembros de la Junta.
 - a) Las fincas resultantes en las que se han ubicado las nuevas edificaciones serán distribuidas entre los miembros de la Junta, propietarios de las fincas registrales de titularidad privada, en función de las cuotas de participación de los indicados miembros.
 - b) Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, y que todos los propietarios reciban los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan materializados proporcionalmente en las fincas resultantes situadas en cada una de las etapas previstas para la ejecución de las obras de urbanización.
 - c) En ningún caso podrán adjudicarse, como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúna la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento. De conformidad con el artículo 87.1.f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. Si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15 por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos de adjudicación por exigencias de la reparcelación no alcancen dicho tanto por ciento.
 - d) En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de las fincas resultantes, referido al aprovechamiento concreto, recibido en exceso o dejado de percibir "in natura"; compensaciones económicas que se reflejarán, asimismo, en el Proyecto de Reparcelación, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 96.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Estas operaciones quedarán detalladamente reflejadas en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación con arreglo al artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística.
 - e) En caso de incorporación a la Junta de Compensación de empresa urbanizadora para la adjudicación a la misma de terreno en contrapartida de su aportación, se estará al correspondiente convenio acordado por la Asamblea General, conforme a lo previsto en los Estatutos.
 - f) En los supuestos de doble inmatriculación de fincas, se aplicará el artículo 10.1 de las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. El Proyecto de Reparcelación del Sector procederá a la segregación de la porción de las fincas no afectada por la situación conflictiva, considerándola como aportación independiente, quedando el resto de las mismas, al igual que

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

g) De conformidad con lo establecido en el artículo 87.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la adjudicación de fincas se producirá en cualquiera de los siguientes términos:

- 1) La superficie precisa para servir de soporte a la entera edificabilidad o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de las cargas de urbanización.
- 2) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de las cargas de urbanización.

Por acuerdo de la Junta y previa petición de los propietarios particulares que lo soliciten, podrá acordarse la utilización del criterio 2) en la adjudicación de fincas, siendo el criterio 1) el aplicable con carácter general a los propietarios de la Junta.

B) Adjudicación al Ayuntamiento: Serán objeto de adjudicación al Ayuntamiento las fincas de cesión obligatoria y gratuita según el planeamiento. La transmisión de derecho al Ayuntamiento de tales fincas se producirá en pleno dominio y libres de cargas, al aprobarse definitivamente el Proyecto de Reparcelación para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos.

3. Vigencia en el Registro de la Propiedad de la afección urbanística: El plazo de 7 años establecido en el artículo 20 de las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, comenzará a contarse desde el inicio de las obras de urbanización correspondientes a cada una de las etapas en la que se encuentren situadas las respectivas fincas resultantes. A los efectos de obtener en el Registro de la Propiedad la cancelación de dicha afección por transcurso del plazo de caducidad, la Junta de Compensación o cualquier interesado podrá solicitar y obtener de la Administración urbanística la pertinente certificación sobre la fecha de inicio de las obras de urbanización correspondiente a la etapa de que se trate.

Decimotercera. *Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta*

1. Con independencia de la expropiación que procede por falta de incorporación a la Junta en tiempo y forma hábiles, procederá también la expropiación en los siguientes supuestos de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Conforme a lo dispuesto en el artículo 181.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, la falta de pago de las cuotas señaladas por el Consejo Rector, en la forma prevista en los Estatutos. En el caso de negativa o retraso por parte de algún miembro de la Junta de Compensación en el pago de las cantidades adeudadas a la misma, esta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio. Las cantidades percibidas aplicando este procedimiento se entregarán por la Administración actuante a la Junta de Compensación.
- B) El incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones establecidas en los Estatutos, debidamente acreditado, aprobada la sanción por la Asamblea General.
- C) En general cuantos incumplimientos estén tipificados en la legislación urbanística como infracción que da lugar a la expropiación.

2. El procedimiento expropiatorio será el regulado en la legislación de expropiación forzosa, teniendo la Junta de Compensación la condición de beneficiaria.

3. La expropiación se efectuará con los criterios de valoración fijados en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, deduciendo del importe, en todo caso, la parte proporcional en las obligaciones urbanísticas pendientes.

Decimocuarta. Aportaciones de miembros de la Junta

1. Estatutariamente han quedado establecidas las normas reguladoras sobre las formas y plazos en que han de efectuar los miembros las correspondientes aportaciones a la Junta.

Decimoquinta. Distribución de beneficios y pérdidas

En la memoria y cuentas de cada ejercicio económico deberá contenerse el balance de beneficios y pérdidas correspondiente a la actuación de la Junta en el período a que se refieren los documentos contables.

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

Llegado el momento de la disolución de la Junta, el patrimonio común se distribuirá entre los miembros de la misma en proporción a sus cuotas de participación, conforme a lo establecido en los Estatutos.

Decimosexta. Supuestos de compensación en metálico por diferencias de adjudicación

En los supuestos del artículo 87.1.f) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando haya de establecerse una compensación en metálico por diferencias, en más o menos, de adjudicación, las cantidades correspondientes se determinarán en función del valor de la edificabilidad de las fincas resultantes.

Tales compensaciones se determinarán en el Proyecto de Reparcelación detallándose en la cuenta de liquidación provisional con arreglo a lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Decimoséptima. Edificación sobre solares

Desde el momento en que se pueda edificar sobre las fincas resultantes de la actuación no se establecen otras limitaciones que las que expresamente vienen impuestas por la legislación urbanística, en particular en los artículos 19.2, 20.1.b y 3, 70.4, y 86.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Meco.

Podrá autorizarse la edificación de las fincas, antes de concluidas las obras de urbanización, en los términos que resultan del artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística del artículo 23.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los miembros de la Junta que, previo otorgamiento de la preceptiva licencia de construcción, procedan a la edificación de fincas simultáneamente con la urbanización, estarán obligados a depositar previamente en la Junta, por cada parcela a edificar, aval por el importe que determinará la Asamblea general, para responder de los desperfectos que con motivo de la ejecución de las obras de edificación se produzca en los elementos de la urbanización y cuya devolución se hará al miembro depositante, una vez que haya obtenido la licencia de primera ocupación.

En las solicitudes de licencias de nueva planta para edificar las fincas resultantes de la compensación que formulen los miembros de la Junta, deberán acreditar ante la Administración actuante, mediante certificación expedida por el secretario de la propia Junta, que están al corriente de pago tanto de los gastos ordinarios como de urbanización.

Decimooctava. Exacción de las cuotas de conservación

Una vez ejecutadas las obras de urbanización por la Junta de Compensación, se procederá a su recepción por el órgano competente del Ayuntamiento.

Hasta tanto se produzca dicha recepción, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de las cuotas de conservación, que tendrán el mismo carácter que las aportaciones ordinarias y extraordinarias.

RELACIÓN DE FINCAS Y PROPIETARIOS
PARCELAS Y SUPERFICIES QUE COMPONEN EL SUS-AE.1 OESTE

Nº	TITULARES	REGISTRO	SUPERFICIE PLANO (m²)		CATASTRO				
					Polígono	Parcela	Lugar	Referencia catastral	Total / parte
1	Rosalina Fernández Argüello y Paulino López Fernández	5367	48.423,71		8	152	el listón	28083A008001520000IB	Total
2	Rosalina Fernández Argüello y Paulino López Fernández	5340	48.568,90		8	153	el listón	28083A008001530000IY	Total
3	Paulino López Fernández	5228	47.233,78		8	154	el listón	28083A008001540000IG	Total
4	Universidad Alcalá de Henares	5402	24.778,14		8	155	el listón	28083A008001550000IQ 28083A008001550001OW	Total
5a	Obras de Madrid (Nuevo Arpegio S.A.)	10456	7.473,80		8	159	el cerrojo	28083A008001590000IF	Parte
5b	Activos Financieros URBAS S.L.	10444	21.693,54		8	161	el cerrojo	28083A008001610000IT 28083A008001610001OY 28083A008001590000IF	Parte
6a	Obras de Madrid (Nuevo Arpegio S.A.)	10456	58.650,48		8	160	el cerrojo	28083A008001600001OB	Parte
6b	Activos Financieros URBAS S.L.	10445	125.615,71		8	161	el cerrojo	28083A008001610000IT 28083A008001610001OY	Parte
7	Obras de Madrid (Nuevo Arpegio S.A.)	10456	17.662,63		8	160	el cerrojo	28083A008001600001OB	Parte
8	Activos Financieros URBAS S.L. / Sareb	10440	3.756,29		8	162	el listón	28083A008001620000IF	Parte
9	Activos Financieros URBAS S.L. / Sareb	10441	4.636,81		8	162	el listón	28083A008001620000IF	Parte
10	Activos Financieros URBAS S.L. / Sareb	10442	4.965,37		8	161	el cerrojo	28083A008001610000IT 28083A008001610001OY	Parte
11	Activos Financieros URBAS S.L. / Sareb	10443	7.821,07		8	161	el cerrojo	28083A008001610000IT 28083A008001610001OY	Parte
12	Activos Financieros URBAS S.L. / Sareb	10439	1.172,69		8	10162	el listón	28083A008101620000IE	Parte
13	Promontoría Coliseum Real Estate S.L.	7102	852,75		9	10168	corrales	28083A009101580000IO	Total
14	Activos Financieros URBAS S.L. / Canvives	5296	84.507,53		9	161	la espuela	28083A009001610000IB	Total
15a	Activos Financieros URBAS S.L. / Gestesa (Banco Popular)	5290	58.722,75	59.571,79	9	430	la espuela	28083A009004300000IK 28083A009004300001OL	Total
15b			849,04		9	10430	la espuela	28083A009104300000IU 28083A009104300001OI	Total
16	Construcciones de la Vega y Cove S.L.	5329	607,19		9	20161	la espuela	28083A009201610000IZ 28083A009201610001OX	Total
17	Activos Financieros URBAS S.L.	5301	21.538,82		10	10182	la sangrera	28083A010101820000IX 28083A010101820001OM	Total
			589.531,00						

18	Carretera 1
19	Carretera 2

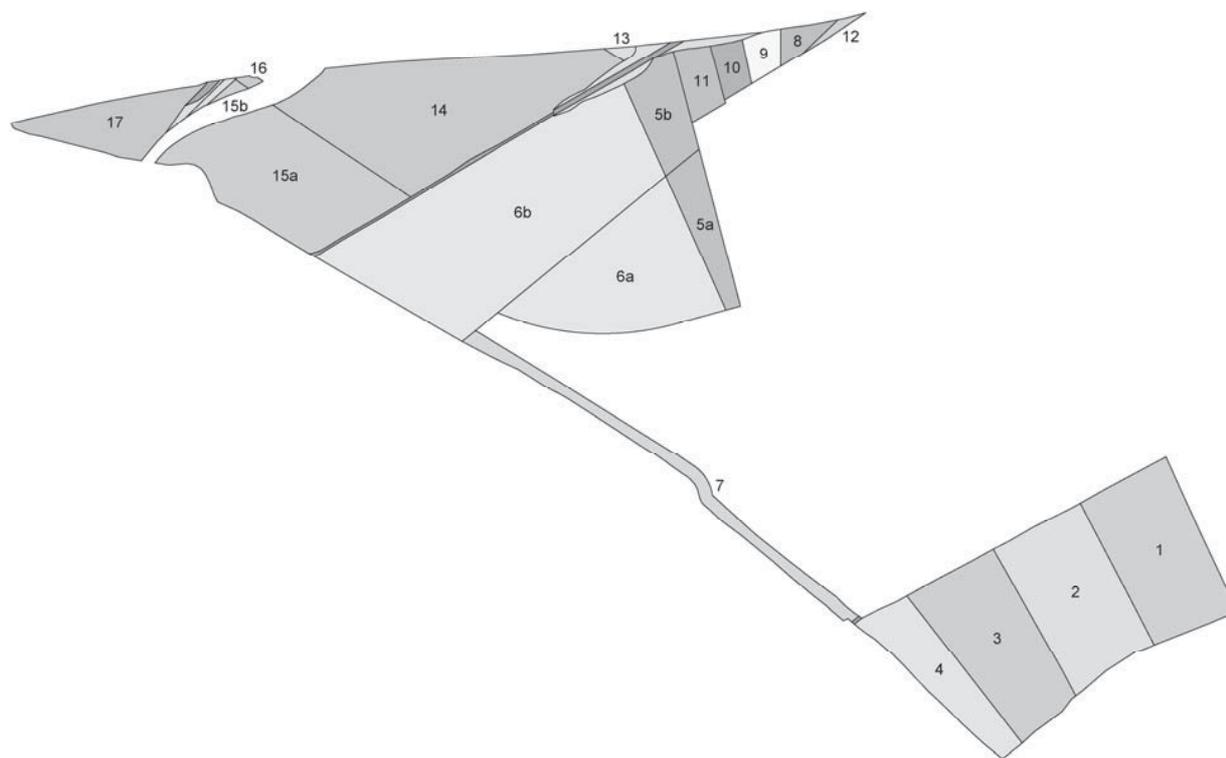
5.925,60					
1.933,61					
7.859,21					

22	Camino 1 (junto a carretera 1)
23	Camino 2 (junto a carretera 2)
20	Camino de los Morates
21	Camino del Cerrojo

2.281,02					
653,64					
98,97	8	9003	los morates	28083A008090030000II	Parte
2.365,36	9	9004	el listón	28083A009090040000IO	Parte
5.398,99					

SUPERFICIE TOTAL SECTOR

602.789,20



Plano de fincas aportadas

Meco, a 3 de noviembre de 2022.—El alcalde, Pedro Luis Sanz Carlavilla.

(02/21.416/22)

