

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**108****TORREJÓN DE LA CALZADA**

## URBANISMO

Habiéndose aprobado inicialmente por decreto 1206/2007, de 17 de octubre, y definitivamente por decreto 224/2008, de 25 de febrero, las bases y estatutos de la junta de compensación del Sector 2-C de las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada, se publica el texto íntegro de dichas bases.

Base primera. *Generalidades*

## 1.1. Normativa:

1.1.1. La actividad de la Junta de Compensación se registrará por lo establecido en los estatutos de la misma y en estas bases de actuación, y el provisto por unos y otras, por la siguiente normativa, en la medida en que resulte de aplicación:

## A) Normativa urbanística autonómica:

- a) La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/2001).
- b) La Ley 20/1997, de 15 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (LCM/97).
- c) La Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (LCM/95).
- d) La Ley de 4/1984, de 10 de febrero, de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid (LCM/84).

## B) Normativa urbanística estatal:

- a) El texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (TRLS/76).
- b) El texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (TRLS/92).
- c) La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV/98).
- d) El Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (RP/78).
- e) El Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RGU/78).

## C) Normativa general estatal:

- a) La Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF/54).
- b) El Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957 (REF/57).
- c) La Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- d) El Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, aprobando el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- e) El Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, aprobando el texto refundido de la Ley sobre el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- f) El Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, aprobando el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- g) El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RDLH/97).

- D) Las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación.
- 1.1.2. En todo caso deberán observarse las prescripciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, en el que está inserto el municipio de Torrejón de la Calzada, y las del Plan Parcial de Ordenación del S-2C, así como los acuerdos que se establezcan en los posibles convenios urbanísticos que pudieran formalizarse entre el Ayuntamiento de Torrejón de la Calzada y los propietarios de los terrenos integrados en el S-2C.
- 1.2. **Ámbito de la actuación:** el ámbito de la actuación está constituido por el S-2C, delimitado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torrejón de la Calzada y en el Plan Parcial de Ordenación del S-2C.
- 1.3. **Contenido de las Bases de Actuación:** el artículo 167 del RGU/78 enuncia el contenido de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torrejón de la Calzada y del Plan Parcial de Ordenación del S-2C, cuyo desarrollo se contiene en los siguientes epígrafes:
- a) Generalidades.
  - b) Constitución de la Junta de Compensación.
  - c) Criterios de valoración de bienes y derechos.
  - d) Valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras.
  - e) Criterios de valoración de las parcelas resultantes.
  - f) Determinación de las cuotas de participación.
  - g) Reglas para la adjudicación de las parcelas resultantes.
  - h) Ejecución de las obras de urbanización.
  - i) Incumplimiento de obligaciones.
  - j) Valoración de los inmuebles.
  - k) Aportaciones de los miembros.
  - l) Distribución de beneficios y pérdidas.
  - m) Compensaciones en metálico.
  - n) Proyecto de Compensación.
  - o) Edificación de solares.
  - p) Conservación de las obras de urbanización.
  - q) Registro de la Propiedad.
  - r) Extinción.
- 1.4. **Estatutos de la Junta de Compensación:**
- 1.4.1. Para regular la actividad de la Junta de Compensación como Entidad Urbanística Colaboradora dotada de personalidad jurídica propia, de naturaleza administrativa y plena capacidad legal para el cumplimiento de su objeto, han sido formulados unos estatutos, comprensivos de las determinaciones enumeradas en el artículo 166 del RGU/78.
- 1.4.2. Dichos estatutos se contienen en el presente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- 1.5. **Planeamiento Urbanístico vigente:** el Plan Parcial de Ordenación del S-2C, que desarrolla las previsiones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torrejón de la Calzada, es el instrumento de planeamiento urbanístico a desarrollar.

Base segunda. *Constitución de la Junta de Compensación*

2.1. **Junta de Compensación:** la Junta de Compensación, según dispone el artículo 108.2.a) de la LSCM/2001, tendrá la consideración de ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos, así como el carácter de Entidad Urbanística Colaboradora, como resulta en el artículo 24.2.a) del RGU/78.

2.2. **Acto de constitución:** dentro del plazo establecido en el requerimiento que, en su caso, practique la Administración actuante a los miembros fundadores y adheridos y, en todo caso, dentro de los tres meses siguientes a la notificación personal del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de esta.

2.3. **Convocatoria:**

2.3.1. Los miembros fundadores designarán notario autorizante, así como lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública de constitución; y lo notificarán a los miembros adheridos, a las Entidades Públicas titulares de bienes

- patrimoniales y demaniales incluidos en el S-2C y a la Administración actuante, con una antelación de ocho días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.
- 2.3.2. Los miembros fundadores, o adheridos a que se refiere el artículo 12.1 de los estatutos, que no concurren a la formalización de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, podrán otorgar escrituras de adhesión de la misma dentro del plazo de los quince días siguientes a dicha formalización; y si no lo hicieren, perderán la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujetos a expropiación forzosa los bienes y derechos de su propiedad.
- 2.4. Escritura de constitución:
- 2.4.1. La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las siguientes circunstancias:
- a) Relación de los propietarios de terrenos afectados que sean miembros fundadores o adheridos.
  - b) Relación de las fincas de las que son titulares los propietarios a que se refiere el apartado a) anterior, con indicación del porcentaje sobre la superficie total del S-2C.
  - c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector y de la Asamblea General.
  - d) Acuerdo de constitución.
- 2.4.2. A dicha escritura se incorporarán copias de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación, aprobadas por la Administración actuante, autenticadas por funcionario competente de esta.
- 2.4.3. Copia autorizada de la escritura de constitución y de la adhesión, en su caso, se presentarán en la Administración actuante; la cual adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de los treinta días siguientes.
- 2.4.4. Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, la Administración actuante elevará certificación del acuerdo, junto con copia autorizada de la escritura o escrituras, a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- 2.4.5. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

Base tercera. *Criterios de valoración de bienes y derechos*

- 3.1. Valoración de las fincas aportadas:
- 3.1.1. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torrejón de la Calzada clasifica como suelo urbanizable los terrenos comprendidos en el ámbito de planeamiento S-2C.
- 3.1.2. La valoración de las fincas aportadas se referirá al momento de la iniciación del procedimiento, de conformidad con el artículo 24 de la LRSV/98, siendo el derecho de los propietarios proporcional al valor de dichas fincas y la valoración de las fincas se efectuará únicamente en función de la superficie.
- 3.1.3. El valor del suelo, según establecen los artículos 28.1 y concordantes de la LRSV/98, se determinará por aplicación al aprovechamiento resultante del ámbito de gestión del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales; y, en los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de dichas ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenido por el método residual.
- 3.1.4. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 103.3 RGU/78, en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta sobre aquellos.
- 3.1.5. A cada una de las fincas aportadas por los miembros fundadores o adheridos mencionados en el número 2.3.2 de la base segunda se asignará, conforme al artículo 86.2 del RGU/78, un valor concreto en euros o en unidades convencionales que determinará la cuota de participación para el reconocimiento de derechos en el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación, y adjudicación de las parcelas resultantes en las que ha de localizarse dicho

- aprovechamiento, así como para el cumplimiento de las obligaciones de su propietario como miembro de la Junta de Compensación.
- 3.1.6. Para fijar las cuotas de participación individualizadas en los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones de esta, se seguirá el siguiente proceso:
- a) Determinación de la superficie total real del suelo de propiedad privada, de propiedad pública patrimonial y de propiedad pública demanial, en su caso, aportada por los miembros de la Junta de Compensación, y el cálculo del valor de dicha superficie con arreglo al criterio señalado en el número 3.1.3, anterior.
  - b) Asignación de un valor unitario por metro cuadrado del suelo al que se refiere el apartado a).
  - c) Determinación del valor de cada una de las fincas aportadas aludidas en el apartado a), por aplicación del valor unitario obtenido a la superficie real de cada una de ellas.
  - d) Suma de los valores de la totalidad de dichas fincas.
  - e) Cuantificación de la cuota porcentual de participación correspondiente a cada una de las fincas en función de los valores resultantes de los apartados c) y d), anteriores.
- 3.1.7. El aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento, una vez deducido el correspondiente a la Administración actuante, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación a que se refiere el artículo 12.1 de los estatutos; y a los titulares no incorporados a la misma, quedarán, respecto de sus bienes y derechos afectados por el planeamiento, en situación de expropiación forzosa.  
A tal efecto, la Administración actuante tramitará los expedientes correspondientes, siendo beneficiaria de la expropiación la Junta de Compensación.
- 3.1.8. El artículo 45 de los estatutos de la Junta de Compensación hace referencia a las cuotas de participación de los miembros de la misma en los derechos y obligaciones derivados de la actuación urbanística.
- 3.2. Valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales.
- 3.2.1. Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos, derechos personales y cualesquiera otros que, en su caso, afecten a los bienes integrados en el ámbito de la Junta, serán valorados con arreglo a lo dispuesto en los artículos 24, 31 y 32 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.
  - 3.2.2. Cuando tales derechos sean incompatibles con el planeamiento urbanístico se considerarán extinguidos en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, satisfaciéndose su importe a los propietarios o titulares interesados, con cargo al mencionado proyecto, en concepto de gastos de urbanización.
  - 3.2.3. Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre fincas de origen que el proyecto declare incompatible con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicite expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se haya pagado o consignado su importe serán objeto de cancelación.
  - 3.2.4. La tasación de los mencionados derechos a extinguir se efectuará en el Proyecto de Compensación.
  - 3.2.5. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades que resulte deudor el indemnizado, por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización.
  - 3.2.6. No serán indemnizables en ningún caso los arrendamientos, los derechos personales y los derechos reales que tengan la consideración de ilegales.
  - 3.2.7. Los arrendamientos y demás derechos reales o personales ulteriores a la aprobación del Plan Parcial carecerán de derecho a indemnización alguna por la Junta, correspondiendo al propietario del suelo resolver las posibles indemnizaciones.
  - 3.2.8. Cuando tales derechos no deban extinguirse por ser compatibles con la ejecución del planeamiento, subsistirán en las mismas condiciones, trasladándose, en virtud del principio de subrogación real, a las nuevas fincas resultantes que

se adjudiquen en el Proyecto de Compensación al propietario de la finca gravada. Los titulares de los derechos reales compartirán con el propietario el valor de la cuota de participación atribuida a este, y los titulares de los derechos personales mantendrán la misma situación jurídica. Cuando mediante acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en ordena a subsistencia, distribución, concreción de determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. Dicho acuerdo podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria.

3.3. Valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deben derruirse o demolerse.

- 3.3.1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico y deban derruirse o demolerse serán valoradas independientemente del suelo en el Proyecto de Compensación, conforme a las reglas que rigen la expropiación forzosa, y su importe se satisfará con cargo al Proyecto de Compensación, en concepto de gasto de urbanización. La cuantía de la valoración no influirá en la determinación de las cuotas de participación.
- 3.3.2. Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.
- 3.3.3. Queda facultado el Consejo Rector de la Junta de Compensación para convenir y cumplir cualquier acuerdo a que pudiera llegarse con los titulares y afectados de tales derechos respecto a su indemnización, extinción e incluso su modificación si ello fuese posible.

Base cuarta. *Valoraciones de aportaciones de empresas urbanizadoras*

- 4.1. Incorporación de empresas urbanizadoras.
  - 4.1.1. Se prevé la posible incorporación de empresas urbanizadoras que hayan de participar con los miembros de la Junta de Compensación en la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los recursos económicos para la misma.
  - 4.1.2. La incorporación de la empresa urbanizadora que, en su caso, lo solicite habrá de formalizarse con arreglo a lo dispuesto en los artículos 9.2, 13 y concordantes de los estatutos de la Junta de Compensación.
- 4.2. Valoraciones de las aportaciones.
  - 4.2.1. La cuota de participación de la empresa urbanizadora se fijará por acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación, en función de la aportación económica de aquella, y dicha cuota determinará el aprovechamiento urbanístico que le corresponda, así bien, dichas aportaciones se valorarán conforme al valor según contrato de las unidades de obras realmente ejecutadas.

El referido acuerdo concretará la asunción total o parcial de los costos de la actuación y, en su caso, los miembros de la Junta de Compensación respecto a los cuales no se produce dicha asunción, y que, por tanto, abonarán la obra realizada, no cediendo aprovechamiento urbanístico.
  - 4.2.2. El Proyecto de Compensación materializará, a favor de la Empresa urbanizadora, el aprovechamiento urbanístico del que resulte adjudicatario en función de su cuota de participación.
  - 4.2.3. En todo caso será aplicación lo previsto en el artículo 13 de los estatutos de la Junta de Compensación.
- 4.3. Contratación de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
  - 4.3.1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas contratadas al efecto por la Junta de Compensación que asuman dichas obras de urbanización, así como por empresas urbanizadoras incorporadas o no a la Junta, con los requisitos y efectos señalados en los estatutos y en estas bases.

- 4.3.2. En el supuesto de contratación de empresas no incorporadas a la Junta, esta contratará la ejecución de las obras urbanizadoras decidiendo la Asamblea General la empresa a la que se adjudicaran las obras.

Para ello, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, se convocará una Asamblea General Extraordinaria a la que se presentarán todas las ofertas recibidas y se efectuará una primera votación para decidir la adjudicación de la obras. De no existir acuerdo en la adjudicación representado por un porcentaje superior al 70 por 100 de cuotas de participación en la Junta de Compensación, se adjudicará de la siguiente manera:

El Consejo Rector analizará todas las ofertas por capítulos, desde un punto de vista técnico y económico, y seleccionará aquellas que considere válidas. A cada una de las propuestas seleccionadas se les adjudicarán puntos en base a los siguientes criterios:

1. Propuesta económica (precio total de ejecución): 70 puntos.
2. Referencias de obras similares y mejoras técnicas: 20 puntos.
3. Empresa urbanizadora perteneciente a propietario de más de un 10 por 100 de suelo en el sector, y mayor garantía e importe del aval: 10 puntos.

El modo de valorar los puntos de la propuesta económica será adjudicando el máximo a la oferta más barata de entre las elegidas por el Consejo Rector, y al resto se le aplicará un decremento de puntos igual al porcentaje en que su precio exceda del de la más barata. El resto de los puntos los adjudicará el Consejo Rector.

- 4.3.3. El pago del proyecto o los proyectos de urbanización corresponderá, en todo caso, a la Junta de Compensación como gasto de urbanización.

- 4.3.4. En el contrato de ejecución de obra que se suscriba entre la empresa o empresas adjudicatarias de la ejecución de la obra urbanizadora se reflejarán, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

- a) El compromiso de la empresa que ejecute las obras de realizar estas de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado por la Administración actuante, y constituir una garantía igual a la exigida a la Junta de Compensación por la Administración actuante y/o por la legislación vigente.
- b) La obligación de la citada empresa urbanizadora de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- d) La retención que, cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta de Compensación, en garantías de la correcta ejecución de las obras, cuyas retenciones no serán devueltas hasta que no se hayan recibido definitivamente las obras por la Administración urbanística actuante. Esta retención podrá ser sustituida por aval de entidad de crédito o póliza de seguro de caución, efectivo a primer requerimiento y suficiente a criterio de la Administración urbanística.
- e) El modo y plazo para el abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta en función de las obras realizadas.
- f) Empresas urbanizadoras de prestigio del sector que puedan acreditar experiencia en la realización de obras de urbanización de volumen y características similares.

- 4.4. Financiación de obras de urbanización.

- 4.4.1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

- 4.4.2. Se estimarán como costes de urbanización los que al efecto establece el artículo 122 del texto refundido de la Ley de Suelo de 1976 (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril), artículo 72 de la Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid; artículo 59 del Reglamento de Gestión Urbanística y los de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

- 4.4.3. En virtud de la aprobación de las presentes Bases de Actuación, la Junta de Compensación, en proporción al aprovechamiento urbanístico, queda automáticamente subrogada en:
- Los costes del proyecto de obras y la ejecución, coste de los avales a depositar en garantía de su ejecución, mantenimiento y conservación hasta la recepción definitiva de las mismas por parte de la Administración municipal actuante.
  - Cualquier otro gasto vinculado a la urbanización.
- 4.4.4. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los miembros de la Junta en proporción a sus respectivas participaciones.
- 4.4.5. La distribución de los costes de urbanización mediante la fijación individualizada y concreta de las cuotas que corresponda satisfacer a cada miembro se efectuará en el Proyecto de Compensación que se elabore en desarrollo de las presentes bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidos:
- Para hacer frente a los gastos de urbanización la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que hubiese reservado a tal fin en el Proyecto de Compensación, así como adjudicar unidades de aprovechamiento urbanístico a favor de la empresa urbanizadora, en su caso, o de terceros. También se destinará a financiar los costes de urbanización el producto neto resultante a favor de la Junta de Compensación de las operaciones de crédito o emisión de títulos, con o sin garantía hipotecaria sobre los terrenos afectados, que conforme a lo previsto en los estatutos lleguen a formalizarse.
  - En cualquier caso la Junta de Compensación, a través de sus órganos rectores, pondrá a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el Proyecto de Compensación.
- 4.4.6. Afección real de las fincas resultantes al pago de los costes de urbanización. Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación quedarán afectadas con carácter real al pago de los costes de urbanización en la cantidad que corresponda a cada finca. Esta afección se cancelará de conformidad con lo previsto en el artículo 20.b) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para ejecución de la Ley Hipotecaria. 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 se hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante.
- 4.4.7. Cesión de las obras de urbanización.
- La cesión de las obras de urbanización, instalaciones, dotaciones ejecutadas sobre terrenos de dominio público, se efectuará por la Junta de Compensación a favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción de la definitiva de las obras por la Junta, con arreglo a las normas aprobadas por el Ayuntamiento para la recepción de las obras de urbanización.
  - Dicha cesión podrá referirse a una parte del Sector aun cuando no se haya completado la urbanización en ese ámbito territorial siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto a la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.
  - Las cesiones indicadas serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.

Base quinta. *Criterios de valoración de las parcelas resultantes*

- 5.1. Criterios aplicables.
- 5.1.1. Para la valoración de las parcelas resultantes se aplicarán en primer lugar, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 87 del RGU/78, los criterios expresamente manifestados por acuerdo de todos los miembros de la Junta de Compensa-

- ción, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento urbanístico, ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros.
- 5.1.2. Las parcelas resultantes se valorarán en función de los metros construibles o con posibilidad de construcción, con independencia de que los propietarios procedan a agotar o no los mencionados límites de construcción, teniendo en cuenta las circunstancias enunciadas en los artículos 99.1.b) del TRLS/76 y 88 del RGU/78.
  - 5.2. Coeficientes de ponderación.
    - 5.2.1. Para la valoración de las parcelas resultantes, caso de no existir el acuerdo unánime de los miembros de la Junta de Compensación antes aludido, se considerarán los siguientes extremos:
      - a) Edificabilidad.
      - b) Uso.
      - c) Situación dentro de la manzana.
      - d) Características, clase, calidad y destino de las edificaciones.
      - e) Grado de urbanización, cuando represente un dato diferencial de beneficio o carga para determinados adjudicatarios.
    - 5.2.2. La valoración se basará en la superficie edificable corregida por los restantes conceptos, a cada uno de los cuales se les asignará un coeficiente debidamente justificado, y se expresará en unidades de aprovechamiento, las cuales habrán de tasarse en dinero, a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación, en su caso.
    - 5.2.3. No podrán utilizarse ponderaciones o criterios que contradigan lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torrejón de la Calzada para la determinación del aprovechamiento tipo.

Base sexta. *Determinación de las cuotas de participación*

- 6.1. Criterios aplicables.
  - 6.1.1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales al valor de la superficie de las respectivas fincas aportadas a la actuación, ponderadas con arreglo a lo establecido en el número 3.1.5 de la base tercera.
  - 6.1.2. En el supuesto de incorporación de una empresa urbanizadora, se tendrá en cuenta para determinar la cuota de participación de lo dispuesto en el epígrafe 4.2 de la base cuarta.
- 6.2. Cuotas de participación.
  - 6.2.1. Una vez constituida la Junta de Compensación, se procederá al señalamiento de las cuotas de participación mediante acuerdo de la Asamblea General.
  - 6.2.2. Si, a consecuencia de la incorporación de una empresa urbanizadora o por las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Compensación hubieran de modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente, la Asamblea General fijará las nuevas cuotas que correspondan.
  - 6.2.3. El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación habrán de referirse en cada momento a la cuantía de las cuotas de participación asignadas.

Base séptima. *Reglas para la adjudicación de las parcelas resultantes*

- 7.1. Adjudicación de los miembros de la Junta de Compensación.
  - 7.1.1. La adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística ha de hacerse según la edificabilidad atribuida que contengan, en proporción a la superficie aportada debiendo observarse las prescripciones contenidas en los artículos 99 del TRLS/76 y 89 y siguientes del RGU/78.
  - 7.1.2. No podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
  - 7.1.3. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen parcelas independientes, se asignarán en proindiviso a aquellos.



Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos cuando, por exigencias de parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

No obstante, si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico, y la misma regla se aplicará cuando los excesos antes aludidos no alcancen dicho tanto por ciento.

- 7.1.4. Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las parcelas resultantes adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50 por 100 de su superficie, en terrenos destinados por el planeamiento a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

- 7.1.5. Salvo que viniere impuesto por exigencias de la edificación existente, no se harán adjudicaciones que excedan del 15 por 100 de los derechos de los adjudicatarios.

Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que este no rebase el 15 por 100 de los expresados derechos.

La superficie adjudicable que quedare sobrante, como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá adjudicarse proindiviso a todos los propietarios con defecto de adjudicación, con el fin de eliminar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

- 7.1.6. La Junta ofertará la adjudicación de la parcela en la que se haya constituido un proindiviso al propietario que mayor porcentaje tenga en la misma, al precio que previamente se acuerde por la Asamblea. En caso en que el propietario mayoritario no optase por la compra a los copropietarios, podrán ejercer ese derecho el resto de los copropietarios, estableciéndose una prioridad en función del porcentaje de suelo del que sean propietarios.

- 7.2. Adjudicación al municipio.

- 7.2.1. Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio se realizarán, por el ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación del S-2C.

- 7.2.2. Las adjudicaciones al municipio se harán de pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento urbanístico.

#### Base octava. *Ejecución de las obras de urbanización*

- 8.1. Proyecto de Urbanización.

- 8.1.1. Conforme a lo previsto en el artículo 106.1.e) de la LSCM/2001, se procederá a la redacción del Proyecto de Urbanización, que definirá las características de las obras de urbanización a ejecutar por la Junta de Compensación.

- 8.1.2. El contenido del Proyecto de Urbanización se ajustará a lo dispuesto en los artículos 15 del TRLS/76 y 67 y siguientes del RP/78, y deberá contener, asimismo, los conceptos enunciados en el artículo 59.1 del RGU/78.

- 8.2. Contratación de las obras de urbanización.

- 8.2.1. En el supuesto de que se hubiere incorporado a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora con la obligación de realizar materialmente las obras de urbanización, corresponderá a esta la ejecución de dichas obras, con arreglo a las condiciones establecidas en el acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria que se hubiese aprobado su incorporación.

- 8.2.2. Si no concurriera la circunstancia anterior, la realización de obras de urbanización será objeto de contrato de ejecución de obra con suministro de materiales mediante el procedimiento que acuerde la Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en los estatutos de la Junta de Compensación.

- 8.2.3. En el contrato que se formalice, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, se harán constar en virtud de lo establecido en el artículo 176.3 del RGU/78, las siguientes circunstancias:
- a) El compromiso del contratista de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización debidamente aprobado.
  - b) La obligación del contratista de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
  - c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o plazos de ejecución.
  - d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta de Compensación es garantía de la correcta ejecución de las obras, cuyas retenciones no sean devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra por la Administración actuante.
  - e) El modo y plazos para abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta, en función de la obra realizada.
- 8.3. Responsabilidad frente a la Administración actuante.
- 8.3.1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración actuante, de la urbanización completa del S-2C, tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras como a los plazos en que estas hubieran de terminarse y entregarse.
- 8.3.2. La Administración actuante tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones, según lo dispuesto en el artículo 175.3 del RGU/78. Si alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutare de conformidad con el Proyecto, la Administración actuante podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación, pudiendo esta repercutir sobre la empresa urbanizadora los gastos producidos.
- 8.4. Financiación de las obras de urbanización.
- 8.4.1. Para hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta de Compensación podrá enajenar, en su caso, los terrenos que se hubiesen reservado a tal fin en el Proyecto de Compensación.
- 8.4.2. Al amparo de lo previsto en el artículo 177.2 del RGU/78, la Junta de Compensación podrá concretar créditos con garantía hipotecaria de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes pertenecientes a los miembros de aquella, incluidas en el S-2C para la realización de las obras de urbanización y, si se emitieran títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de la hipoteca en garantía de los títulos transmisibles por endoso o al portador en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.
- 8.4.3. La enajenación de terrenos propios de la Junta de Compensación y la formalización de créditos hipotecarios necesitará el acuerdo de la Asamblea General.
- 8.5. Ocupación de los terrenos afectados.
- 8.5.1. En cualquier caso, y tal como dispone el artículo 177.4 del RGU/78, la Junta de Compensación deberá, por acuerdo de sus órganos rectores, poner a disposición de la empresa urbanizadora incorporada a la misma, o del contratista, los terrenos sobre los que se vayan a realizar las obras de urbanización, así como aquellos otros que sea necesario ocupar con carácter temporal; sin que ello signifique merma alguna en los derechos de los miembros de la Junta de Compensación.
- 8.5.2. Tal y como disponen los Estatutos de la Junta de Compensación, y de conformidad a lo establecido en el artículo 185 del RGU/78, los miembros de la misma no podrán ejercer acción interdictal alguna cuando la Junta de Compensación ocupen bienes que sean precisos para la realización de las obras de urbanización en desarrollo del planeamiento urbanístico.
- 8.6. Afección real de las parcelas resultantes.
- 8.6.1. Las parcelas resultantes quedarán gravadas, carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada una de aquellas en función del saldo definitivo del costo de la actuación, y el Proyecto de Compensación determinará, a los efectos de dicha afección y para su constancia registral, la carga económica que, con carácter provisional, gravará cada una de dichas parcelas.

- 8.6.2. La referida afección será preferente a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos a favor del Estado a que se refiere el número 1 del artículo 1.923 del Código Civil y a los demás créditos tributarios a favor del Estado, que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro antes de practicarse la afección.
- 8.6.3. De conformidad a lo establecido en los artículos 20 del RDLH/97 y 178.2 del RGU/78, la afección podrá ser cancelada a instancias de la parte interesada, a la que se acompañen certificación de la Junta de Compensación expresiva de estar pagados totalmente los costes de la actuación correspondientes a la parcela resultante de que se trate; certificación que no se podrá expedir hasta tanto no se hayan recibido definitivamente las obras por las Administración actuante.
- 8.6.4. La afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación; el saldo definitivo de los costos de la actuación y satisfecho, en su caso, el saldo remanente y, en todo caso, a los siete años de haberse extendido la nota de afección.
- 8.7. Recepción de la obras de urbanización.
- 8.7.1. La recepción provisional por la Administración actuante de las obras de urbanización se efectuará, según indica el artículo 135.8 del la LSCM/2001, dentro de un plazo no superior a tres meses contados desde la solicitud formulada por la Junta de Compensación; y la recepción por la Administración actuante, podrá referirse a una parte del S-2C aun cuando no se haya completado la urbanización total de esta, siempre que el área urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable.  
La Junta de Compensación asumirá los gastos de conservación de las obras de urbanización, recibidas provisionalmente por la Administración actuante, durante el plazo de garantía.
- 8.7.2. La recepción definitiva por la Administración actuante se realizará dentro del mes siguiente al vencimiento del plazo de garantía, que será de un año desde la fecha del acta de recepción provisional según resulta del artículo 135.3 de la LSCM/2001.

Base novena. *Incumplimiento de obligaciones*

- 9.1. De los miembros de la Junta de Compensación.
- 9.1.1. Se considerarán supuestos de incumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, por parte de los miembros de la Junta de Compensación:
- Falta de pago de las aportaciones dinerarias solicitadas por el presidente a la Junta, en la forma de pago, en la forma prevista en el artículo 46 de los estatutos de la Junta de Compensación.
  - El no satisfacer las cantidades necesarias para hacer frente a los gastos de expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que no se incorporen a la Junta de Compensación.
  - La falta de pago del recargo que establezca la Asamblea General, para el caso de demora en el ingreso de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias.
  - La oposición a la redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, del Plan Parcial, Proyecto de Parcelación, del Proyecto de Compensación, a la ejecución del Proyecto de Urbanización y a la edificación de las parcelas resultantes.
  - El incumplimiento de los acuerdos adoptados conforme a los estatutos.
  - Cuantos resulten de la legislación urbanística.
- 9.1.2. En tales supuestos, la Junta de Compensación podrá instar de la Administración actuante la aplicación de lo dispuesto en el artículo 108.3.c) de la LSCM/2001.
- 9.2. Expropiación forzosa.
- 9.2.1. La Administración actuante, a solicitud de la Junta de Compensación, procederá a expropiar los bienes y derechos de los miembros de esta que hubieren incurrido en incumplimiento, a favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición jurídica beneficiaria.

9.2.2. Conforme a lo señalado por el artículo 181.2 del RGU/78, el procedimiento expropiatorio será el establecido por las actuaciones aisladas y se ajustará a lo dispuesto en los artículos 134 y siguientes del TRLS/76 y concordantes del RGU/78.

9.3. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

9.3.1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Administración actuante de la urbanización completa del S-2C y demás obligaciones que resulten del planeamiento urbanístico, siendo exigible la responsabilidad de urbanizar, como indica el artículo 182.2 del RGU/78, tanto en lo que afecte en las características técnicas de las obras como a los plazos en que estas deban terminarse y entregarse a la Administración actuante.

#### Base décima. *Valoración de los inmuebles*

10.1. Para el caso de que se acuerde la edificación de los inmuebles, estos se valorarán conforme al costo real de la construcción, y el precio de venta a terceras personas se fijará por la Asamblea General para cada vivienda o local comercial.

#### Base undécima. *Aportaciones de los miembros*

11.1. Naturaleza de las aportaciones.

11.1.1. Los miembros fundadores de la Junta de Compensación y los adheridos, a que se refiere en artículo 12.1 de los estatutos de la Junta de Compensación, así como en su caso, la empresa urbanizadora incorporada a aquella, vendrán obligados a realizar las aportaciones económicas correspondientes a sus respectivas cuotas de participación.

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

11.2. Forma de pago y plazo de las aportaciones en efectivo.

11.2.1. Las aportaciones de la Junta de Compensación se efectuarán en metálico, y deberán ingresarse, quince días antes, al menos, a la fecha en que se hubiera de realizar el pago por la Junta de Compensación.

Transcurrido el plazo de pago se incrementará automáticamente con un recargo de 10 por 100 de interés.

11.2.2. En los supuestos de no realizarse el pago, además de la expropiación forzosa a que se refiere el número 9.2 de la base novena, la Junta de Compensación podrá solicitar de la Administración actuante la utilización de la vía de apremio administrativo, conforme a lo previsto por el artículo 181.2 del RGU/78, o ejercer las acciones civiles que tengan por conveniente, así como asumir la titularidad fiduciaria a que se refiere el artículo 17.J) de los estatutos de la Junta de Compensación.

#### Base duodécima. *Distribución de beneficios y pérdidas*

12.1. Balance económico.

12.1.1. En la memoria y cuentas de cada ejercicio económico, cuya formulación anual compete al Consejo Rector para su aprobación ulterior por la Asamblea General, deberá contenerse el balance económico correspondiente a la actuación de la Junta de Compensación en el período a que se refiere los documentos contables, a los efectos de la distribución de beneficios y pérdidas aludida en el artículo 167.1.K) del RGU/78.

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

- 12.2. Liquidación de la Junta de Compensación.
- 12.2.1. Llegado el momento de la disolución de la Junta de Compensación, el artículo 63 de los Estatutos previene la distribución entre los miembros de aquella, en proporción a sus cuotas de participación, del patrimonio común.
- 12.2.2. Si en tal momento existieran obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación o afianzamiento antes de que la Administración apruebe la disolución de la Junta de Compensación.

Base decimotercera. *Compensaciones en metálico*

- 13.1. Supuestos.
- 13.1.1. De conformidad con lo establecido en el artículo 172.e) del RGU/78, el Proyecto de Compensación determinará las compensaciones en metálico que resulten procedentes por diferencias de adjudicación en la distribución del aprovechamiento urbanístico.
- 13.1.2. Dichas compensaciones podrán tener significado positivo o negativo, en función del carácter acreedor o deudor de los saldos provisionales.
- 13.2. Cuantía.
- 13.2.1. Tal como resulta del artículo 100 del RGU/78, la cuantía de las compensaciones en metálico sustitutivas que procedan por diferencias de adjudicación se fijará atendiendo el valor medio de las parcelas resultantes. Igualmente, se compensarán, las diferencias de adjudicación que se hayan atribuido por exceso, o no puedan atribuirse a los distintos propietarios, como consecuencia de los redondeos efectuados para obtener unidades edificables completas.
- 13.2.2. En los saldos provisionales de la carga de afección del Proyecto de Compensación se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se produzcan, tanto por defecto como por exceso, cualquiera que sea su cuantía.

Base decimocuarta. *Proyecto de compensación*

- 14.1. Contenido y aprobación del Proyecto de Compensación.
- 14.1.1. La Junta de Compensación habrá de formular el Proyecto de Compensación del S-2C, que tendrá carácter de instrumento de distribución de beneficios y cargas a los efectos del artículo 5 de la LRSV/98, debiendo contener las determinaciones establecidas en el artículo 172 del RGU/78.
- 14.1.2. El procedimiento de aprobación por la Junta de Compensación se ajustará a lo dispuesto por el artículo 174 del RGU/78. El proyecto de compensación se someterá, previa audiencia de todos los afectados, por plazo de un mes, a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, representen los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva de la Administración actuante.
- 14.1.3. Para la distribución de los terrenos edificables, incluidos los que la Junta de Compensación hubiere adquirido por expropiación, se formulará el Proyecto de Compensación en el plazo de tres meses desde constituida la Junta de Compensación.
- 14.1.4. Una vez aprobado el Proyecto de Compensación por la Asamblea General se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.
- 14.2. Efectos y formalidades.
- 14.2.1. La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación por la Administración actuante producirá los efectos previstos en los artículos 113 y concordantes del RGU/78.
- 14.2.2. El acuerdo de aprobación definitiva será firme en vía administrativa al no ser susceptible de recurso en esta, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 174.3 del RGU/78; y, una vez notificado a todos los interesados, se procederá a expedir la certificación de compensación, con las solemnidades y requisitos dispuestos para los actos de los acuerdos municipales.

- 14.2.3. La certificación de compensación será inscrita en el Registro de la Propiedad, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 307 y siguientes del TRLS/92 y concordantes del RDRH/97.

Base decimoquinta. *Edificación de solares*

- 15.1. Requisitos.
  - 15.1.1. De conformidad a lo previsto en el artículo 167.1.m) del RGU/78, los miembros de la Junta de Compensación podrán edificar sobre las parcelas resultantes de Proyecto de Compensación que les hayan sido adjudicadas, siempre que las mismas merezcan la condición de solar, según establece el artículo 83.1 del TRLS/76.
  - 15.1.2. En todo caso será necesaria la obtención de la licencia municipal correspondiente.
- 15.2. Urbanización y edificación simultáneas.
  - 15.2.1. No obstante los propietarios de parcelas resultantes podrán solicitar licencia municipal de edificación antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, debiendo observarse los requisitos establecidos en el artículo 41 del RGU/78.
  - 15.2.2. En tal supuesto, y con carácter previo a la solicitud de la licencia municipal, el interesado deberá dar cuenta al Consejo Rector de la Junta de Compensación, a fin de que por el citado órgano se fijen las condiciones y garantías precisas para la simultaneidad de las obras de edificación y urbanización, así como el cumplimiento de las obligaciones económicas del miembro de la Junta de Compensación dentro de esta.
  - 15.2.3. Una vez obtenida la pertinente licencia municipal, y con anterioridad al inicio de las obras de edificación, deberán constituirse a favor de la Junta de Compensación las garantías anteriormente mencionadas.

Base decimosexta. *Conservación de las obras de urbanización*

- 16.1. Conservación por la Administración actuante.
  - 16.1.1. De conformidad a lo previsto por el artículo 67 del RGU/78, la conservación de las obras de urbanización serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas.
  - 16.1.2. No obstante, cuando el planeamiento urbanístico lo imponga o resulte expresamente de disposiciones legales, el artículo 68 del RGU/78 impone dicha obligación de conservación a los propietarios de los terrenos comprendidos en el S-2C, en igual proporción en que sea propietario del mismo, los cuales habrán de constituirse en una Entidad de Conservación.
  - 16.1.3. En caso de falta de pago de las cuotas de conservación, la Junta de Compensación, por acuerdo del presidente, podrán instar del Ayuntamiento la vía de apremio para exigir el pago de las cantidades adeudadas, incrementadas en un 10 por 100 más los gastos que ocasione la ejecución por vía de apremio.
- 16.2. Formalidades previas.

El número 8.7 de la base octava contempla el proceso de recepción provisional y definitiva de las obras de urbanización.

Base decimoséptima. *Registro de la propiedad*

- 17.1. Afeción de las fincas aportadas.
  - 17.1.1. La afeción de las fincas aportadas a la actuación urbanística al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas, según dispone el artículo 310.1 del TRLS/92, previa presentación de la solicitud a que se refiere el artículo 5 del RDLH/97.
  - 17.1.2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancias de la Junta de Compensación, en la forma prevista por el artículo 310.2 del TRLS/92. En todo caso, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 5, 14, 15 y concordantes del RDLH/97.

- 17.2. Actos inscribibles.
- 17.2.1. Son actos inscribibles en el Registro de la Propiedad los enunciados en los artículos 307 del TRLS/92 y 1 del RDLH/97.
- 17.2.2. En el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación será inscrito en el Registro de la Propiedad con arreglo a las previsiones en los artículos 169, 307, 308, 309 del TRLS/92 y 1, 2, 6, 7, 8 y 13 concordantes del RDLH/97.
- 17.3. Inscripción de las parcelas resultantes.
- 17.3.1. La inscripción de las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación podrá llevarse a cabo, según indica el artículo 310.3 del TRLS/92, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, o bien mediante la agrupación previa, que tendrá carácter instrumental, de la totalidad de la superficie comprendida en el S-2C y su división en todas y cada una de las parcelas resultantes.  
La práctica de la inscripción se hará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 310.4 del TRLS/92, en virtud del título a que se refiere el artículo 6 del RDLH/97.
- 17.3.2. La modificación de las situaciones registrales se realizará según dispone el artículo 310.5 del TRLS/92, y en los supuestos de reanudación del tracto sucesivo y de doble inmatriculación será de aplicación lo dispuesto en los artículos 9 y 10 del RDRH/97. La afección económica por la carga de financiación resultante del Proyecto de Compensación se hará constar en la forma indicada por los artículos 19 y 20 del RDLH/97.

Base decimoctava. *Extinción*

La entidad o Junta de Compensación se disolverá una vez realizada la urbanización del S-2C a entera satisfacción de la Administración actuante, en su caso, la edificación.

## ESTATUTOS

### TÍTULO I

#### Generalidades

Artículo 1. *Denominación, naturaleza y composición.*—1. Con la denominación, Junta de Compensación S-2C de Torrejón de la Calzada, se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, de naturaleza administrativa con personalidad jurídica propia y plena capacidad legal para el cumplimiento de su objeto, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

2. La Junta de Compensación estará compuesta por las personas físicas o jurídicas que se incorporen a la misma, las Entidades públicas y la empresa urbanizadora, en su caso, a las que se refiere el artículo 9 siguiente de estos estatutos.

Art. 2. *Normativa.*—1. La Junta de Compensación se regirá, por lo establecido en los Estatutos y en las Bases de Actuación de la misma, y en lo previsto por unos y otras será de aplicación la normativa indicada en epígrafe 1.1 de la base primera de las bases de actuación.

2. En todo caso habrán de observarse las prescripciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torrejón de la Calzada, así como las del Plan Parcial de Ordenación del S-2C.

Art. 3. *Domicilio.*—1. El domicilio de la Junta de Compensación queda establecido en Madrid, calle de la Independencia, número 1, primero, derecha, CP 28013.

2. Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a la Administración actuante.

Art. 4. *Objeto y fines.*—1. Constituye el objeto de la Junta de Compensación la gestión urbanística y la actuación compensatoria sobre los terrenos ordenados por el S-2C de

las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torrejón de la Calzada, y para ello tendrá encomendado los siguientes fines:

- a) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el S-2C para ejecutar el Planeamiento Urbanístico, y distribuir equitativamente las cargas y beneficios resultantes del mismo.
  - b) Llevar a cabo las operaciones jurídicas previstas en el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, que han de materializarse en el planeamiento del S-2C.
  - c) Ejecutar las obras definidas en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el planeamiento en el S-2C.
2. Para el cumplimiento de tales fines, la Junta de Compensación deberá:
- A) Solicitar de la Administración actuante:
    - a) La aprobación de la constitución de la Junta de Compensación, interesando la inscripción de la misma en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.
    - b) La aprobación de Plan Parcial, Proyecto de Parcelación, Proyecto de Compensación y del Proyecto de Urbanización del S-2C, y la tramitación de los expedientes expropiatorios que procedan en los supuestos de no incorporación de propietarios de terrenos comprendidos en el S-2C o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación, siendo esta beneficiaria de la actuación expropiatoria.
  - B) Ejecutar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización que apruebe la Administración actuante, y solicitar las recepciones provisional y definitiva de las obras por esta.
  - C) Interesar del Registro de la Propiedad:
    - a) La constancia, por nota marginal, de la afección al sistema de Compensación de las fincas comprendida en el S-2C.
    - b) La inscripción de la certificación de compensación, una vez aprobado por la Administración actuante el Proyecto de Compensación.
3. Con carácter facultativo, la Junta de Compensación podrá:
- a) Adquirir, poseer, gravar, enajenar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, así como actuar en calidad de fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas y las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación, pertenecientes a los miembros de la misma en el supuesto del apartado J) del artículo 17 de estos estatutos.
  - b) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adecuadas por los miembros de la Junta de Compensación, y acceder a la vía jurisdiccional civil con el mismo fin.
  - c) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación en los bienes que constituyan el patrimonio de la misma.
  - d) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de Madrid, para el supuesto de que se emitan obligaciones, o se estime conveniente a otros efectos.
  - e) Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Junta de Compensación ante la Administración del Estado, Autonómica y Municipal, así como ante los jueces y Tribunales (en todos sus grados y jurisdicciones) y frente a los particulares.
  - f) Solicitar la concesión de los beneficios fiscales aplicables a la gestión urbanística.
  - g) En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según las normas legales vigentes.

Art. 5. *Sector de actuación.*—1. El sector de actuación coincide con el S-2C de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torrejón de la Calzada.

2. La delimitación del ámbito de gestión se contiene en el Plan Parcial de Ordenación del S-2C.

Art. 6. *Duración.*—La Junta de Compensación tendrá duración indefinida hasta el cumplimiento total de su objeto social.



## TÍTULO II

**Administración actuante**

Art. 7. *Tutela*.—La Junta de Compensación actuará bajo el control y tutela del Ayuntamiento de Torrejón de la Calzada (Madrid), sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad de Madrid.

Art. 8. *Facultades*.—Corresponde a la Administración actuante, entre otras, las siguientes facultades:

- a) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- b) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación y solicitar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.
- c) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa de los titulares de bienes y derechos en los supuestos del apartado A) b) del artículo 4.2 de estos estatutos.
- d) Tramitar y aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, Plan Parcial, Proyecto de Parcelación y el Proyecto de Urbanización.
- e) Aprobar definitivamente el Proyecto de Compensación y formalizar la certificación de compensación para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f) Designar, en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, el representante de la Administración actuante en el Consejo Rector de la Junta de Compensación.
- g) Acordar las recepciones provisional y definitiva de las obras de urbanización y formalizar las actas correspondientes.
- h) Seguir la vía de apremio administrativo en los supuestos del artículo 50.4 de estos estatutos.
- i) Resolver los recursos que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación, al amparo del artículo 56 de estos estatutos.
- j) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
- k) Cuantas facultades le estén atribuidas por estos estatutos o resulten de la normativa legal vigente.

## TÍTULO III

**Miembros de la Junta de Compensación**

Art. 9. *Socios*.—1. La Junta de Compensación se compone de personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos, sean promotores o adheridos, que hubieren presentado a la Administración actuante el Proyecto de Estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación o se incorporen voluntariamente a la misma, y las entidades públicas titulares de bienes incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial; teniendo todos ellos la condición de miembros de la Junta de Compensación.

2. También podrá formar parte de la Junta de Compensación, como miembro de la misma, la empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, las cantidades necesarias para atender los costos de la actuación.

3. Los copropietarios de una finca incorporados a la Junta de Compensación designarán, mediante documento autorizado notarialmente, a una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de aquella, respondiendo mancomunadamente todos ellos de cuantas obligaciones dimanen de su condición y, en el caso de que en el plazo de un mes a partir del requerimiento formulado por el Consejo Rector no designaren tal representante, lo nombrará la Administración actuante.

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

5. Si alguna de las fincas perteneciere en nuda propiedad a una persona, y cualquier derecho real limitativo sobre la misma a otra, la cualidad del miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que, en su caso, constituya el contenido del mismo.

Art. 10. *Clase de miembros*.—Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser los fundadores o adheridos, teniendo todos ellos los mismos derechos y obligaciones.

Art. 11. *Miembros fundadores.*—Serán miembros fundadores los que hubieren presentado a la Administración actuante el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

Art. 12. *Miembros adheridos.*—1. Serán miembros adheridos los propietarios de los terrenos que soliciten voluntariamente la incorporación a la Junta de Compensación durante el plazo de información pública del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, o en el plazo establecido en los artículos 162 y 163 del Reglamento de Gestión.

2. Para su incorporación habrán de solicitarlo a través del Registro del Ayuntamiento, en los plazos indicados en el número 1 anterior, mediante escrito en el que se haga constar expresamente su decisión de incorporarse a la Junta de Compensación, debiendo acompañar a dicho escrito la documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

3. Los propietarios o interesados que no otorguen escritura pública de constitución de la Junta de Compensación podrán consentir e incorporarse a la misma en la escritura de adhesión, dentro del plazo de quince días a partir del momento en que se formalice la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación.

4. El hecho de no presentar en el Registro General del Ayuntamiento la solicitud y documentación previstas en los plazos señalados dará lugar a la expropiación forzosa de los bienes y derechos de que aquellos sean titulares, siendo beneficiaria la Junta de Compensación.

5. También serán miembros adheridos, sin necesidad de formalización alguna, por efecto de las previsiones de la normativa urbanística, las entidades públicas, titulares de bienes incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial; teniendo todos ellos la condición de miembros de la Junta de Compensación.

Art. 13. *Empresa urbanizadora.*—1. En cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística del sector.

2. Para ello deberá instar su incorporación mediante un escrito presentado en el domicilio de la Junta de Compensación, en el que se haga constar expresamente su solicitud de incorporación y la aceptación del contenido del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, aprobado definitivamente por la Administración actuante.

3. En el escrito indicado en el número anterior se deberá especificar, además, la aportación económica propuesta para participar en la gestión urbanística, a efectos de su integración en la Junta de Compensación.

En cualquier caso, la oferta presentada por la empresa urbanizadora ha de incluir una propuesta económica por la realización de la urbanización mediante contrato de ejecución de obras a suscribir con la Junta de Compensación, de modo que la Junta pueda optar entre aceptar la adhesión de la urbanizadora a cambio de cesión de terrenos o contratar la obra abonando el precio que se pacte.

En todo caso, cada propietario a título individual podrá optar por retribuir a la empresa urbanizadora pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en el desarrollo de la actuación.

Los propietarios disconformes con la incorporación de urbanizadora, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por aquella respecto de las adjudicaciones que les pertenezcan conforme a las bases de actuación.

4. En el momento de acordarse la incorporación de la empresa urbanizadora se requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General de la Junta de Compensación, adoptado por un número de votos que representen al menos el 70 por 100 del suelo del sector, aportando total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, quedando determinada la cuota de participación en esta, y cuantas circunstancias se consideren de interés.

5. En caso de incorporarse una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, el representante de dicha empresa formará parte, como vocal, del Consejo Rector de la Junta, según previene el artículo 27.1 de estos Estatutos.

Art. 14. *Bienes y derechos del sector.*—La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

## TÍTULO IV

## Órganos de gobierno y administración

Art. 15. *Órganos de gobierno y administración.*—1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación son:

- a) La Asamblea General.
  - b) El Consejo Rector.
  - c) El presidente.
2. Ejercerán funciones específicas de la Junta de Compensación:
- a) El secretario.
  - b) Tesorero.

## Capítulo 1

*La Asamblea General*

## SECCIÓN 1

## Naturaleza y facultades

Art. 16. *Naturaleza.*—La Asamblea General es el órgano de gobierno y administración supremo de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma y un representante de la Administración actuante, quienes decidirán los asuntos propios de su competencia con arreglo a lo dispuesto en el artículo 43 de estos estatutos, quedando obligados aquellos al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes.

Tendrá competencia sobre todos los asuntos no atribuidos expresamente al Consejo Rector, presidente o secretario por estos estatutos.

Art. 17. *Facultades.*—Serán facultades de Asamblea General:

- a) Aprobar el presupuesto ordinario anual y, en su caso, los presupuestos extraordinarios.
- b) Aprobar la memoria y cuentas de cada ejercicio económico, previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.
- c) Designar y cesar a los componentes del Consejo Rector, excepto al representante de la Administración actuante, con determinación de los cargos respectivos y los censores de cuentas.
- d) Aprobar las modificaciones de los estatutos, sin perjuicio de su tramitación reglamentaria y la aprobación posterior por el órgano urbanístico de control e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid.
- e) Aprobar el Proyecto de Compensación.
- f) Acordar la cuantía de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación, en función de las previsiones presupuestarias y de las cuotas de participación de aquellos.
- g) Disponer, en su caso, del cese de miembros del Consejo Rector, nombrando a quienes hubieren de sustituirles, así como proveer las vacantes que se produzcan por fallecimiento o renuncia, teniendo vigencia las designaciones hechas hasta inmediata renovación estatutaria del mismo.
- h) Autorizar la formalización de los actos enumerados en los apartados f), g), h), y j) del artículo 28 de estos estatutos, salvo cuando se hubiese delegado dicha facultad al Consejo Rector.
- i) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes comprendidos en el S-2C, pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación que hubieren incumplido sus obligaciones como tales, exigiéndose la notificación por conducto notarial del acuerdo del Consejo rector al que se refiere el apartado i) del artículo 28 de estos estatutos al miembro de la Junta de Compensación propietario de los bienes cuya enajenación vaya a acordarse, con quince días de antelación a la fecha de adopción del acuerdo por la Asamblea General, a fin de que el interesado pueda formular en dicho plazo las alegaciones que estime oportunas.

- j) Determinar el procedimiento para la contratación de las obras de urbanización del S-2C a propuesta del Consejo Rector.
- k) Adjudicar la realización de obras de urbanización del S-2C, sin perjuicio de la facultad atribuida al presidente en el artículo 36 de estos estatutos.
- l) Acordar la formalización de créditos para atender a los costos de la actuación, con garantía hipotecaria de los terrenos incluidos en el S-2C, propiedad de los miembros de la Junta de Compensación.
- m) Resolver sobre la incorporación de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- n) Ejecución por gestión privada de las obras de urbanización.
- o) Edificación, en su caso, de los solares resultantes.
- p) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los organismos urbanísticos para asegurar las obligaciones urbanísticas contraídas por la Junta de Compensación.
- q) Solicitar de la Administración actuante la aprobación de la disolución de la Junta de Compensación.
- r) Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector por estos estatutos o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea.

## SECCIÓN 2

## Clase y derechos de asistencia

Art. 18. *Clases de Asamblea General.*—Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

Art. 19. *Asamblea General Ordinaria.*—1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos veces al año.

2. Dentro de cada semestre de cada año celebrará sesión para censurar la gestión de la Junta de Compensación y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio económico anterior, previo informe de los censores de cuentas.

3. En el cuarto trimestre de cada año se convocará para aprobar el presupuesto ordinario del ejercicio económico siguiente, nombrar a los censores de cuentas para dicho ejercicio y designar, cuando proceda, a los componentes del Consejo Rector, y tanto los censores de cuentas como los componentes del Consejo Rector deberán ser personas físicas propuestas por los miembros de la Junta de Compensación, pudiendo ser ajenas a estas.

4. En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otros asuntos que figuren en el orden del día, adoptándose estos por mayoría simple de votos de presentes y representados.

En caso de que con el sistema de adopción de acuerdos indicado en el párrafo anterior no se pudiera adoptar ninguno, se someterá nuevamente a votación en el plazo de diez días, reconociéndose calidad de voto dirimente al del presidente en caso de empate, el cual, tendrá doble voto; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.

5. En el caso de urgencia, y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 23.3 de estos estatutos, podrá la Asamblea General Ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el orden del día.

Art. 20. *Asamblea General Extraordinaria.*—1. Toda reunión de la Asamblea General, que no sea de las señaladas en el artículo anterior, tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo acuerde o cuando lo soliciten al presidente del mismo, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 30 por 100 de los metros cuadrados afectados, debiendo expresarse en este supuesto por los solicitantes los asuntos a tratar.

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

3. En las reuniones de la Asamblea General Extraordinaria, solamente podrán adoptarse acuerdos que figuren en el orden del día, adoptándose estos por mayoría simple de votos de presentes y representados.

En caso de que con el sistema de adopción de acuerdos indicado en el párrafo anterior no se pudiera adoptar ninguno, se someterá nuevamente a votación en el plazo de diez días, reconociéndose calidad de voto dirimente al del presidente en caso de empate, el cual, tendrá doble voto; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.

Art. 21. *Derecho de asistencia.*—1. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurren la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos estatutos.

2. Los miembros de la Junta de Compensación podrán designar, por escrito para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea General, salvo que dicha representación resulte de la escritura de constitución de la Junta de Compensación o de las escrituras de adhesión ulteriores y el representante manifieste su vigencia.

### SECCIÓN 3

#### Convocatoria y constitución

Art. 22. *Convocatoria.*—1. Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas por el presidente, previo acuerdo del Consejo Rector, con quince días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, mediante escrito por correo certificado o cualquier otro medio que permita acreditar la práctica de las notificaciones, reputándose válidas estas, siempre que se dirijan a domicilio que cada socio hubiese comunicado a la Junta de Compensación.

2. La celebración de la Asamblea General Extraordinaria, a petición de los miembros de la Junta de Compensación o de su presidente, en la forma regulada en el artículo 20.2, anterior, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes a la presentación en el domicilio de la Junta de Compensación de la solicitud formulada, y la reunión deberá tener lugar dentro de los treinta días siguientes a la adopción de dicho acuerdo.

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

4. La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá además la indicación de que en el domicilio de la Junta de Compensación estarán a disposición de los miembros de esta, la memoria y cuentas del ejercicio económico precedente, o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

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

Art. 23. *Constitución.*—1. La Asamblea General, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que ostenten, al menos, el 60 por 100 del total de las cuotas definidas en el artículo 45 de estos estatutos.

2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General en segunda convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que ostenten, al menos, el 30 por 100 del total de las cuotas definidas en el artículo 45 de estos estatutos.

3. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación, acordasen celebrar Asamblea General, quedará válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria, pudiendo adoptarse cualquier decisión relacionada con el objeto de la Junta de Compensación, adoptándose los acuerdos mayoría simple de votos de presentes y representados.

En caso de que con el sistema de adopción de acuerdos indicado en el párrafo anterior no se pudiera adoptar ninguno, se someterá nuevamente a votación en el plazo de diez días, reconociéndose calidad de voto dirimente al del presidente en caso de empate, el cual, tendrá doble voto.

## SECCIÓN 4

## Acuerdos

Art. 24. *Adopción de acuerdos.*—1. El presidente de la Junta de Compensación presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdos si procediere, actuando como secretario el de la Junta de Compensación.

2. En caso de ausencia del presidente o del secretario de la Junta de Compensación se designarán por la Asamblea General por los presentes, antes de iniciarse la sesión, las personas que hayan de ejercer accidentalmente tales funciones.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de votos de presentes y representados.

En caso de que con el sistema de adopción de acuerdos indicado en el párrafo anterior no se pudiera adoptar ninguno, se someterá nuevamente a votación en el plazo de diez días, reconociéndose calidad de voto dirimente al del presidente en caso de empate, el cual, tendrá doble voto.

4. Solamente podrán ser considerados resueltos los asuntos enumerados en el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, podrá declararse de urgencia el conocimiento sobre asuntos no incluidos en el orden de día de la Asamblea General Ordinaria, mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados, que ostenten el 75 por 100 de las cuotas de participación definidas en artículo 45 de estos estatutos. La resolución de estos asuntos se adoptará por mayoría simple de votos de presentes y representados, reconociéndose calidad de voto dirimente al del presidente en caso de empate, el cual, tendrá doble voto.

5. Los acuerdos de modificación de Estatutos de la Junta de Compensación, de ejecución de obras no previstas en el planeamiento urbanístico y de enajenación o gravamen de bienes inmuebles propiedad de la Junta de Compensación requerirán, en todo caso, un número de votos que representen al menos el 70 por 100 del suelo del sector.

6. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva de la Administración actuante.

7. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo dispuesto en estos estatutos, ello sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.

Art. 25. *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión de la Asamblea General se levantará acta por el secretario que haya ejercido dicha función de aquella, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas (en su caso) y los acuerdos adoptados, en unión con el presidente, procediendo a su aprobación en el plazo de los treinta días siguientes.

2. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el libro de actas correspondiente, diligenciado por el presidente y el secretario de la Junta de Compensación, y serán firmadas por el presidente y el secretario que hubieren desempeñado tales funciones en la Asamblea General y los dos vocales designados al efecto.

3. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de los órganos administrativos o jurisdiccionales, deberá el secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del presidente de la misma, expedir certificaciones del contenido del libro de actas.

## Capítulo 2

*El Consejo Rector*

## SECCIÓN 1

## Naturaleza, composición, facultades y duración

Art. 26. *Naturaleza.*—El Consejo Rector es el órgano de gobierno y administración permanente de la Junta de Compensación, sujeto a la superior competencia de la Asamblea General.

Art. 27. *Composición.*—1. El Consejo Rector estará compuesto por cuatro miembros: presidente, tesorero, secretario y vocal/es. Siendo vocal necesariamente un representante de la Administración actuante. En base al artículo 13.5 de estos estatutos, el número

de miembros se incrementaría en uno, al integrarse como vocal el representante de la empresa urbanizadora incorporada a la Junta de Compensación.

2. Los miembros del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General por mayoría de votos, correspondiendo un voto por cada metro cuadrado de superficie de que cada propietario sea titular dentro del S-2C.

En caso de que con el sistema de adopción de acuerdos indicado en el párrafo anterior no se pudiera nombrar Consejo Rector, se designará dicho consejo asumiendo el cargo de presidente el propietario más votado (es decir, el votado por la representación de más superficie dentro del sector), y este designará los cargos restantes entre los propietarios que le sigan en cuanto a número de votos por superficie. Se aceptarán renunciaciones al cargo, en cuyo caso pasará dicho cargo al siguiente en el orden mencionado.

3. El representante de la Administración actuante será designado por esta en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

4. Los demás miembros electivos del Consejo Rector serán asignados por la Asamblea General entre las personas que hayan sido propuestas por los miembros de la Junta de Compensación, y en la misma sesión en que se proceda a la designación de los miembros electivos del Consejo Rector se nombrarán de entre todos sus componentes el presidente y el secretario del mismo.

5. El Consejo Rector determinará el régimen de actuación y el sistema de sustituciones por fallecimiento, ausencia, enfermedad, etcétera, de sus componentes.

6. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de este, solo podrá otorgarse a favor de alguno de los restantes miembros del mismo, siendo suficiente la designación en escrito dirigido al presidente del Consejo Rector.

7. Los nombramientos de los miembros del primer Consejo Rector tendrán efectos desde la fecha del otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, ello sin perjuicio del carácter constitutivo de la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

Art. 28. *Facultades.*—1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al previo conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente estén reservados a esta o por la misma se avoquen.

2. Serán facultades específicas del Consejo Rector:

- a) Proponer a la Asamblea General el presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
- b) Elevar a la Asamblea General la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
- c) Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación.
- d) Constituir las garantías que se exijan por la Administración actuante, para asegurar a lo acordado por la Asamblea General.
- e) Hacer y exigir pagos y cobros, cualesquiera que sea su causa jurídica o su naturaleza, dentro de las limitaciones acordadas, en su caso, por la Asamblea General.
- f) Abrir y cancelar cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, y realizar en ellos cuantas operaciones sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación, con arreglo a las normas acordadas por la Asamblea General.
- g) Solicitar a la Administración actuante las recepciones provisional y definitiva de las obras de urbanización del S-2C.
- h) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus cajas, así como con bancos, de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etcétera, con arreglo a las instrucciones dictadas, en su caso, por la Asamblea General.
- i) Proponer a la Asamblea General el ejercicio de la facultad fiduciaria de disposición contemplada en el apartado i) del artículo 17 de estos estatutos.
- j) Cuantas facultades resulten de los presentes estatutos de los acuerdos de la Asamblea General o de la legislación urbanística.

Art. 29. *Duración del cargo.*—1. El nombramiento del miembro electivo del Consejo Rector tendrá una duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo expreso de la Asamblea General; acuerdo que será adoptado por mayoría simple de votos de presentes y representados.

2. En caso de fallecimiento, renuncia, incapacidad o destitución de uno o más miembros electivos del Consejo Rector, en la misma sesión en la que se tome conocimiento de aquellas situaciones, o se decida el cese, habrá de acordarse por mayoría simple de votos, correspondiendo un voto por cada metro cuadrado de superficie de que cada propietario sea titular dentro del S-2C, nombrando a la persona o personas que hayan de sustituirles hasta la renovación estatutaria del mismo.

3. La designación del representante de la Administración actuante, y del de la empresa urbanizadora en su caso, tendrán duración indefinida, pudiendo ser sustituidos en cualquier momento por el órgano o empresa citados.

## SECCIÓN 2

### Convocatoria y constitución

Art. 30. *Convocatoria.*—1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa de su presidente o a petición de sus miembros.

2. La convocatoria, indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el secretario del Consejo Rector en carta certificada con un mínimo de cinco días de antelación.

Art. 31. *Constitución.*—1. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, al menos, dos tercios de sus miembros, computándose estos dos tercios en relación a cada metro cuadrado de superficie de que cada propietario sea titular dentro del S-2C, los cuales podrán asistir por sí o mediante representación fehacientemente otorgada por escrito para cada reunión.

2. Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector, acordaren celebrar sesión del mismo, podrá llevarse a cabo esta sin previa convocatoria y adoptar cualesquiera acuerdos en las materias de su competencia.

3. En caso de ausencia del presidente o del secretario del Consejo Rector, se designarán por acuerdo de este, antes de iniciarse la sesión, quienes hayan de ejercer accidentalmente tales funciones.

## SECCIÓN 3

### Acuerdos

Art. 32. *Adopción de acuerdos.*—1. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría simple de votos de presentes y representados.

En caso de que con el sistema de adopción de acuerdos indicado en el párrafo anterior no se pudiera adoptar ninguno, se someterá nuevamente a votación en el plazo de diez días, reconociéndose calidad de voto dirimente al del presidente en caso de empate, el cual, tendrá doble voto; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.

2. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, y previa declaración de urgencia acordada por la mayoría simple de los miembros, teniendo también en cuenta en el cómputo de esta mayoría a los miembros no presentes, podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras cuestiones que sean competencia del Consejo Rector. La adopción de estos acuerdos de urgencia será adoptada por la mayoría simple de los miembros, teniendo también en cuenta en el cómputo de esta mayoría a los miembros no presentes.

Art. 33. *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el secretario que haya ejercido dicha función en aquella, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas (en su caso) y los acuerdos adoptados, procediéndose a su aprobación en la misma sesión.

2. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el libro de actas correspondiente, diligenciado por el presidente y el secretario de la Junta de Compensación, y serán firmadas por quienes hubieren desempeñado tales funciones en la sesión del Consejo Rector.

3. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de los Órganos urbanísticos, deberá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de actas.



## Capítulo 3

*El presidente*

Art. 34. *Nombramiento*.—El presidente de la Junta de Compensación será designado por acuerdo de la Asamblea General, adoptándose dicha designación, por la mayoría simple de votos, correspondiendo un voto por cada metro cuadrado de superficie de que cada propietario sea titular dentro del S-2C, siendo también presidente del Consejo Rector y de la Asamblea General. Deberá ser socio de la Junta de Compensación, teniendo voz, en cualquier caso, y doble voto, en los casos de empate previstos en estos estatutos.

Art. 35. *Duración del cargo*.—El cargo de presidente tendrá una duración indefinida, en virtud del acuerdo expreso y con arreglo a lo previsto en el artículo 27.3 de estos estatutos, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 29.1, anterior, para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 36. *Facultades*.—1. Serán facultades del presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector y dirigir las deliberaciones y dirimir los empates con el voto de calidad, pudiendo ser sustituido en los supuestos del artículo 24.2 de estos estatutos.
- b) Notificar a los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes los acuerdos de la Asamblea General o del Consejo Rector que hayan de surtir efecto ante aquellos.
- c) Ostentar la plena representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno y administración, pudiendo otorgar poderes notariales a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- d) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector las certificaciones que se expidan y cuantos documentos se requieran.
- e) Contratar directamente la ejecución de obras por importe inferior al 10 por 100 del presupuesto del Proyecto de Urbanización del S-2C.
- f) Autorizar la formalización de toda clase de contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos y de cualesquiera actos de dominio y administración relativos a los bienes pertenecientes a la Junta de Compensación, requiriéndose la previa aprobación de la Asamblea General.
- g) Proponer a la Asamblea General la aprobación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueran pertinentes, bien por nuevas aportaciones o incorporaciones de miembros, o a consecuencia de operaciones resultantes del Proyecto de Compensación.
- h) Nombrar y separar al personal directivo, administrativo y laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- i) Requerir a los miembros de la Junta de Compensación el pago de las cantidades a que se refiere el artículo 46 de estos estatutos, para atender a los gastos de la actuación, fijando la forma y los plazos que han de satisfacerse, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.
- j) Elevar a la Asamblea General, en su caso, la propuesta de traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- k) Autorizar las actas de la Asamblea General las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- l) Conjuntamente con el tesorero, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro, en toda clase de bancos e instituciones de crédito y ahorro; disponer de esa correspondencia recibos y resguardos, librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación y de pago de letras de cambio y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.
- m) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- n) Acordar la formulación de demandas, de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios, y seguir los procedimientos contenciosos, ante cualquier jurisdicción y, en general, ejercer todas las facultades previstas en las leyes procesales (incluso allanarse, desistir y transigir previa autorización de la Asamblea General) y acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores.
- o) Realizar toda clase de actuaciones y formular escritos de cualquier naturaleza ante los órganos de la Administración Pública, así como respecto de los particulares,

sin perjuicio de las competencias concretas en este ámbito, de la Asamblea General y del Consejo Rector.

- p) Otorgar poderes notariales a favor de abogados y procuradores para acciones jurisdiccionales.
- q) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General y del Consejo Rector.

#### Capítulo 4

##### *El secretario*

Art. 37. *Nombramiento*.—1. El secretario de la Junta de Compensación lo será también del Consejo Rector, y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de la Asamblea General, por la mayoría simple de votos correspondiendo un voto por cada metro cuadrado de superficie de que cada propietario sea titular dentro del S-2C.

2. En caso de ausencia o enfermedad se estará a lo dispuesto en el artículo 31.3 de estos estatutos.

Art. 38. *Duración del cargo*.—El cargo de secretario tendrá una duración indefinida, en virtud del acuerdo expreso y con arreglo a lo previsto en el artículo 27.3 de estos Estatutos, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 29.1, anterior, por la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 39. *Facultades*.—1. Serán facultades del secretario:

- a) Someter al presidente del Consejo Rector la relación de asuntos que hayan de figurar en el orden del día de las sesiones de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
- b) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, pudiendo ser sustituido de conformidad con lo previsto en el artículo 37.2 de estos Estatutos.
- c) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas una vea aprobadas en los libros de actas diligenciados al efecto, y notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General, así como los del Consejo Rector relativos a las materias enumeradas en el artículo 28.2 de estos estatutos, debiendo practicarse la notificación en el plazo de los quince días siguientes a la aprobación del acta de la respectiva sesión.
- d) Expedir certificaciones del contenido de los libros de actas, con el visto bueno del presidente.
- e) Ser depositario de la documentación de la Junta de Compensación.
- f) Cuantas sean inherentes a su cargo o lo sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

2. El cargo de secretario, en atención a la intensidad de su dedicación a tal función, podrá ser remunerado, fijando la Asamblea General la cuantía de dicha remuneración.

#### Capítulo 5

##### *El tesorero*

Art. 40. *Nombramiento*.—Actuará de tesorero de la Junta de Compensación quien se designe por la Asamblea General, en sucesión consecutiva, o en las sucesivas renovaciones.

El cargo de tesorero podrá ser ejercido por la misma persona que actúe de secretario, en caso de decidirlo así la Asamblea General.

Art. 41. *Duración del cargo*.—El cargo de tesorero tendrá una duración indefinida, en virtud del acuerdo expreso, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 29.1, anterior, de estos Estatutos, para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 42. *Facultades*.—Serán facultades del tesorero:

- a) La dirección y llevanza de la contabilidad de la Junta de Compensación.
- b) Examinar los documentos que puedan constituir obligaciones de pago y tomar razón de ello si así procediese.
- c) Efectuar las consignaciones que produzcan las diferentes operaciones de caja en bancos, cajas de ahorro, entidades de crédito y establecimientos análogos.
- d) Realizar cuantos pagos y cobros correspondan a la Junta de Compensación.

- e) Conjuntamente con el presidente, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro, en toda clase de bancos e instituciones de crédito y ahorro; disponer de esa correspondencia recibos y resguardos, librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación y pago de letras de cambio y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca, exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.
- f) Cuantas funciones le sean encomendadas por el Consejo Rector.

## TÍTULO V

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

Art. 43. *Derechos*.—1. Los titulares de los bienes de propiedad privada, las entidades públicas en cuanto a bienes patrimoniales y, en su caso, la empresa urbanizadora incorporada a la Junta de Compensación que sean miembros de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos:

- a) Asistir por sí o por medio de representante a las gestiones de la Asamblea General.
- b) Ostentar las facultades dominicales que les correspondan sobre los bienes de su propiedad, tanto de las fincas aportadas como de las parcelas resultantes adjudicadas en el Proyecto de Compensación, con las limitaciones resultantes de la legislación y del planeamiento urbanístico y de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.
- c) Ser indemnizados por el valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones de que sean propietario, así como de los perjuicios por traslado de actividades económicas localizadas en el S-2C e incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- d) Tener garantizada la distribución equitativa de los beneficios y cargas resultantes de la actuación urbanística por medio del Proyecto de Compensación.
- e) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General.
- f) Participar como elector, y candidato en su caso, en la designación de los miembros electivos de Consejo Rector.
- g) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de dominio o administración de las fincas de su propiedad aportadas a la actuación o de las parcelas resultantes adjudicadas en el Proyecto de Compensación, quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación.
- h) Adquirir la titularidad, individual o en copropiedad, de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en el Proyecto de Compensación, o percibir las compensaciones en metálico procedentes.
- i) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el título VII de estos estatutos.
- j) Ser informado en todo momento, previa petición por escrito al secretario, de la actuación de la Junta de Compensación y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- k) Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de esta, si lo hubiere, que le corresponda por la cuota de participación en aquella.
- l) Solicitar a la Asamblea General la adopción del acuerdo de instar la cancelación en el Registro de la Propiedad de las afecciones económicas de la parcela o parcelas que le hubieren sido adjudicadas en el Proyecto de Compensación, una vez cumplidas íntegramente las obligaciones económicas, con arreglo a lo previsto en estos estatutos.
- m) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.
- n) Los demás derechos que le correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación y en las disposiciones legales vigentes.

2. Las entidades públicas miembros de la Junta de Compensación, que aporten bienes demaniales, tendrán los derechos enunciados en el número 1, anterior, en el supuesto de que las superficies de dominio y uso público aportadas sean superiores a las resultantes de la ejecución del planeamiento urbanístico, y solo en cuanto al exceso de aportación.

3. Cuando las superficies de dicha naturaleza demanial aportadas sean inferiores a las resultantes de la ejecución del planeamiento, dichas entidades públicas ostentarán únicamente los derechos expresados en los apartados a), d), i), j) y m) del número anterior.

Art. 44. *Obligaciones.*—1. Serán obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación, además de los deberes enunciados en la legislación urbanística, las siguientes:

- A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- B) Ceder gratuitamente a la Administración actuante, si fuese necesario, por medio del Proyecto de Compensación, las parcelas urbanizables libres de cargas y gravámenes destinadas a:
  - a) Localizar el aprovechamiento resultante del planeamiento urbanístico correspondiente a la Administración actuante, pudiendo sustituirse la cesión por el abono de esta, previa su conformidad, de una compensación económica sustitutoria, equivalente al valor de tal aprovechamiento.
  - b) Usos dotacionales de equipamiento docente, interés público y social.
  - c) Zonas verdes, libres y vías públicas.
  - d) Espacios de dominio y uso público resultantes del planeamiento urbanístico.
- C) Sufragar los gastos de la urbanización, comprensivos en los siguientes conceptos:
  - a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería y cuantas se hallen previstas en el Proyecto de Urbanización, ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y de energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren tales servicios, salvo la parte con que deban contribuir los usuarios según la reglamentación específica de aquellas.
  - b) Las obras de conservación de las urbanizaciones hasta su recepción definitiva por la Administración actuante.
  - c) Las indemnizaciones procedentes por construcciones, plantaciones, obras e instalaciones, así como por traslado de actividades económicas incompatibles con el planeamiento urbanístico con arreglo a lo dispuesto en la base tercera de las de actuación de la Junta de Compensación.
  - d) El coste de los instrumentos del planeamiento y de gestión del S-2C.  
El pago de los costes enunciados en los apartados anteriores podrá realizarse, si fuese necesario, previo acuerdo de la Asamblea General, cediendo los miembros de la Junta de Compensación terrenos edificables y libres de cargas en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.
- D) Entregar, a requerimiento de la Secretaría de la Junta de Compensación, si los terrenos de su propiedad estuviesen gravados, una relación con las circunstancias de los titulares de los derechos personales y reales con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- E) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por la Asamblea General la cuantía correspondiente a cada miembro en función de la cuota de participación del mismo y de las previsiones presupuestarias.
- F) Cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes sin perjuicio de los recursos y acciones legales a que hubiere lugar.
- G) Cumplir las obligaciones y cargas impuestas por la legislación vigente, y las resultantes de los posibles convenios urbanísticos que se formalicen con la Administración actuante, quedando sujetos a expropiación en caso de incumplimiento de aquellas, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para atender dichos deberes y cargas.
- H) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.
- I) Regularizar, en su caso y a su costa, la situación registral de los terrenos de su propiedad localizados en el S-2C, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.
- J) Notificar a la Junta con un mes de antelación el propósito de transmitir los terrenos o su participación en ella.
- K) Designar, en los supuestos de copropiedad y mediante documento autorizado notarialmente, a una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos estatutos, sin perjui-

cio de la responsabilidad solidaria de aquellos, verificando dicha designación, en caso de no hacerlo los interesados dentro del plazo señalado al efecto por el Consejo Rector, la Administración actuante.

- L) Afectar todos los terrenos de su propiedad comprendidos en el S-2C al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación.
- M) Consentir que la Junta de Compensación, a través de sus órganos de gobierno y administración, ponga a disposición de quien realice la obra urbanizadora los terrenos sobre los que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar temporalmente durante su realización sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado del sistema de compensación.
- N) Abstenerse de promover interdictos de retener y recobrar la posesión cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el planeamiento urbanístico.
- O) Cumplir los acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación adoptados en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas o las parcelas de los miembros de aquella, de acuerdo con el procedimiento establecido en el apartado n) del artículo 17 de estos estatutos.

2. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de bienes localizados en el S-2C, por lo que la transmisión ínter vivos o mortis causa de la propiedad de aquellos opera con carácter automático, conlleva la subrogación del adquirente de los derechos y obligaciones del transmitente, aunque no se haga constar expresamente dicha circunstancia en el título.

A tal efecto, el adquirente en las transmisiones ínter vivos o herederos en las mortis causa deberán acreditar la adquisición de los bienes mediante la presentación en la Secretaría de la Junta de Compensación de copia autorizada en la escritura pública otorgada, o de certificación registral de dominio y cargas de aquellos; y en tanto no se haya producido dicha entrega no será reconocido el carácter de miembro de la Junta de Compensación del nuevo titular o titulares.

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

4. Los miembros de la Junta de Compensación responderán con todos sus bienes, presentes y futuros, del cumplimiento de las obligaciones dimanantes de dicha condición.

Art. 45. *Cuotas de participación.*—1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones previstos en estos estatutos, en el planeamiento urbanístico y en la legislación vigente, así como en el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación concretado en las parcelas que han de ser adjudicadas a aquellos en el Proyecto de Compensación, individualmente o en régimen de copropiedad, de las compensaciones en metálico procedentes, vendrá definida por el porcentaje que a cada uno le corresponda, según el valor de la aportación de bienes de propiedad privada, patrimoniales o demaniales en relación con el de aportación total de los bienes de dicha naturaleza de los miembros de la Junta de Compensación, o los que sean consecuentes al Proyecto de Compensación si resultaren modificados por este.

2. A los miembros fundadores y a los adheridos incorporados voluntariamente así como las entidades públicas a que se refiere el artículo 43.2 de estos estatutos les serán asignadas las cuotas correlativas a su derecho, las cuales, así como sus modificaciones, se fijarán con arreglo a lo establecido en la base sexta de las bases de actuación de la Junta de Compensación.

## TÍTULO VI

### Régimen económico

Art. 46. *Medios económicos.*—1. Serán medios económicos de la Junta de Compensación aquellas aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en el S-2C.

Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:

- a) Ordinarias o de Gestión de Actuación Urbanística, que consisten en:
  - 1. Sufragar los gastos generales.
  - 2. Sufragar los costes de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización y de las que se acuerden por la Asamblea General de la Junta de Compensación.

## b) Extraordinarias:

1. Con destino al pago de justiprecios por expropiación de bienes y derechos de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación, o de miembros de esta que incumplieran sus obligaciones.
2. Indemnizaciones correspondientes al valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones, así como de perjuicios por traslado de actividades económicas incompatibles con el planeamiento urbanístico, con arreglo a lo previsto en la base tercera de las de actuación de la Junta de Compensación.
3. Honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y de gestión, así como los costes de servicio de asesoramiento de la actuación urbanística.
4. Funcionamiento de los órganos de gobierno y administración y los consecuentes a la actividad de la Junta de Compensación.
5. Conservación de las obras de urbanización hasta su recepción definitiva por la Administración actuante.
6. Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

2. Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Asamblea General. La distribución de las aportaciones entre los miembros de la Junta se efectuará en proporción al derecho o interés económico de cada miembro, definido por los metros cuadrados de que sea titular.

3. Para poder atender a los gastos de la actuación, se realizarán por los miembros de la Junta de Compensación las aportaciones económicas a que se refiere el artículo 46 de estos Estatutos, mediante la expedición de facturas por la Junta de Compensación con el impuesto sobre el valor añadido correspondiente.

4. No vendrán obligados a realizar aportaciones económicas para atender los gastos de la Junta de Compensación las entidades públicas aludidas de estos estatutos.

Art. 47. *Recaudación.*—Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones económicas de sus miembros, aprobadas por la Asamblea General para atender a los gastos sociales, ordinarios o extraordinarios.
- b) Las subvenciones, créditos, etc., que se obtengan, para la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la propiedad en la ejecución directa de obras.
- c) El producto de la enajenación o arrendamiento de los bienes de su propiedad.
- d) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades u organismos para la realización de fines urbanísticos.
- e) Los pagos hechos por terceros, en virtud de cualquiera de sus causas.

La Junta de Compensación podrá solicitar del Ayuntamiento, mediante acuerdo de la Asamblea General y previo requerimiento al interesado, la exacción por vía de apremio para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados por establecimientos bancarios.

Para disponer de los fondos será necesaria la firma del tesorero y del presidente o quienes hagan sus veces.

Art. 48. *Ejercicio.*—El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural.

Art. 49. *Valoración de los terrenos.*—La valoración de los terrenos aportados a la actuación se realizará con arreglo a los criterios establecidos en la base tercera de las de actuación de la Junta de Compensación.

Art. 50. *Pago de aportaciones.*—1. El presidente, con arreglo a las previsiones acordadas en la Asamblea General, decidirá la forma y condiciones de pago de las cantidades asignadas por aquella que deban satisfacer los miembros de la Junta de Compensación.

2. La cuantía de tales aportaciones económicas será proporcional a las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación vigentes en el momento del requerimiento.

3. El ingreso de las cantidades a satisfacer se realizará en el plazo de un mes desde la fecha de notificación al interesado del requerimiento de pago y, transcurrido dicho plazo sin hacer efectivo el abono, se incurrirá automáticamente en un recargo del 10 por 100 de interés de la cantidad no satisfecha.

4. Transcurrido el plazo de un mes indicado en el número 3, anterior, sin haberse efectuado el pago, el presidente procederá por vía judicial, o bien instando de la Adminis-

tración actuante la aplicación de la expropiación o el cobro por vía de apremio administrativo, a cuyo efecto se expedirá por el secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno de su presidente, y a los indicados fines, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva.

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

6. Si se utilizase la vía de apremio administrativo, las cantidades cobradas se entregarán por la Administración actuante de la Junta de Compensación.

7. Podrá el Consejo Rector elevar propuesta a la Asamblea General para que se proceda a la venta de bienes afectados por la actuación propiedad del mismo de la Junta de Compensación en situación de deudor, en caso de la facultad fiduciaria de disposición atribuida a la misma en el apartado j) del artículo 17 de estos estatutos.

Art. 51. *Actuación.*—La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a las normas de economía, celeridad y eficacia, y mediante la prestación personal de sus miembros en la medida adecuada.

## TÍTULO VII

### Régimen jurídico

Art. 52. *Vigencia de los Estatutos.*—1. Los presentes estatutos, una vez aprobados definitivamente por la Administración actuante, el Proyecto de Compensación y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, e inscrita esta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter obligatorio para los miembros de aquella y para la Administración, así como plena eficacia frente a terceros.

2. Cualquier modificación de los estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 24.5, anterior, requerirá la aprobación ulterior de la Administración actuante, y su inscripción en el Registro de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras a las que se ha hecho referencia en el número 1, anterior.

Art. 53. *Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.*—1. Una vez aprobada por la Administración actuante la Junta de Compensación se procederá a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

2. A instancias de la Junta de Compensación, la Administración actuante dará traslado al Registro indicado, de las modificaciones que se produzcan en la composición de la Junta o de sus órganos de gobierno y administración, así como, en su caso, de los estatutos de aquella.

Art. 54. *Naturaleza jurídico-administrativa.*—Tendrán naturaleza jurídico-administrativa todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable en el sistema de compensación.

Art. 55. *Ejecutividad de actos y acuerdos.*—Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los órganos urbanísticos, ello sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes.

Art. 56. *Reclamaciones y recursos.*—1. Los acuerdos del Consejo Rector relativos a las materias enumeradas en artículo 28.2 de estos Estatutos podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General dentro del plazo de un mes siguiente a la notificación de aquellos, mediante la presentación del escrito correspondiente en el domicilio de la Junta de Compensación.

2. En el supuesto de no notificarse al interesado, en el plazo de dos meses a partir de la presentación de la reclamación, acuerdo alguno de la Asamblea General resolviendo aquella, se entenderá desestimada, y quedará expedita ante la vía de la Administración actuante, cuyo recurso habrá de presentarse ante esta dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente al del vencimiento del plazo de dos meses antes señalado.

3. Contra los acuerdos expresos de los órganos sociales podrá formularse recurso ante el Ayuntamiento o la Administración actuante dentro del plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo al interesado, incluso para la aplicación del silencio administrativo y de sus efectos.

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

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

6. La interposición de recurso ante la Administración actuante no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos expresos o tácitos de la Asamblea General, salvo que aquella lo acordase, debiendo establecer en tal caso las garantías económicas a prestar por el recurrente.

7. La suspensión o petición de parte requerirá afianzamiento en cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producir a la entidad. Si el recurso versara sobre las aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito irrevocable a disposición de la entidad y a resultas del recurso del importe de la aportación, más un 25 por 100 para responder de los daños y perjuicios que se produzcan por la demora que, si no fuesen mayores, se estimarán en los intereses legales señalados en la Ley de los Presupuestos Generales del Estado vigentes en la anualidad, incrementando en dos puntos de la cantidad objeto del recurso.

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

Art. 57. *Afección real.*—1. Las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación quedarán afectadas, con carácter específico de gravamen real, al pago de la cantidad que corresponda a cada una de aquellas según el saldo definitivo del coste de la actuación.

2. El Proyecto de Compensación determinará, a los efectos de dicha afección y para su constancia registral, la carga económica que, con carácter provisional, gravará cada una de dichas parcelas.

3. Dicha afección será preferente a cualquier otra, y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto los créditos a favor del Estado a que se refiere el número 1 del artículo 1.923 del Código Civil, y a los demás créditos tributarios a favor del Estado que estén vencidos y no satisfechos, y se hayan hecho constar en el Registro de la Propiedad antes de practicar la nota marginal de afección.

4. Los miembros de la Junta de Compensación que hubieren cumplido íntegramente sus obligaciones económicas podrán solicitar a la Junta de Compensación que inicie en procedimiento para la cancelación de la afección real.

A tal efecto, una vez comprobado el cumplimiento de tales obligaciones, y formalizada el acta de recepción definitiva por la Administración actuante en las obras de urbanización del S-2C, expedirá la Junta de Compensación certificación acreditativa de dichas circunstancias, interesándose la cancelación en el Registro de la Propiedad.

Art. 58. *Interdictos.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a decisiones de la misma, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria prevista en el apartado j) del artículo 17 de estos estatutos.

2. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Administración actuante, la Junta de Compensación, la empresa con la que se haya contratado la ejecución de las obras de urbanización o la empresa urbanizadora incorporada a la Junta de Compensación ocupen bienes que sean precisos para la realización de las mismas, de conformidad con el planeamiento urbanístico.

Art. 59. *Cesiones a la Administración actuante.*—El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho a favor de la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según la legislación y el planeamiento urbanístico, para su incorporación al Patrimonio Municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en aquel.

Art. 60. *Contratación de las obras de urbanización.*—1. Las obras previstas en el Proyecto de Urbanización que se realicen en el S-2C serán a cargo de la Junta de Compensación, sin que la Administración actuante haya de realizar aportación económica alguna.

2. En el contrato de ejecución de las obras de urbanización se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

- a) El compromiso de la empresa que ejecute las obras de realizar estas de total conformidad con el Proyecto de Urbanización, aprobado por la Administración actuante, y constituir una garantía igual a la que la Administración actuante y/o la legislación vigente exijan a la Junta de Compensación.



- b) La obligación de la citada empresa urbanizadora de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que corresponda por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta de Compensación, en garantías de la correcta ejecución de las obras, cuyas retenciones no serán devueltas hasta que no se hayan recibido definitivamente las obras.
- e) El modo y plazo para el abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta en función de las obras realizadas.

3. Si se hubiere producido la incorporación a la Junta de Compensación de una empresa urbanizadora, aportando total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar el S-2C de actuación, la realización de las obras podrá llevarse a cabo directamente por dicha empresa, si las bases de incorporación lo hubieran así previsto, en cuyo caso se garantizará el cumplimiento de las circunstancias enunciadas en el número dos, anterior.

**Art. 61. Responsabilidad de la Junta de Compensación.—1.** La Junta de Compensación será directamente responsable ante la Administración actuante de la urbanización completa del S-2C.

2. La responsabilidad de dicha operación de urbanizar será exigible, tanto en lo que afecte a las características de la obra ejecutada, como a los plazos en que esta deba terminarse, y ser recibida por la Administración actuante.

3. Cuando, en el ejercicio de sus atribuciones, la Junta de Compensación incurra en infracciones calificables legalmente de graves, la Administración actuante podrá sancionar económicamente a la Junta de Compensación, la cual estará facultada para repercutir el importe de la multa que se le imponga sobre aquellos de sus miembros que directamente hubieren intervenido en la comisión de la infracción o percibido el beneficio derivado de la misma.

**Art. 62. Registro de la Propiedad.—1.** La Junta de Compensación, interesará del registrador de la propiedad, la práctica de la nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas afectadas, expresiva de su sometimiento al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

La nota marginal tendrá una duración de tres años, y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancias de la Junta de Compensación.

2. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación se procederá a la inscripción de las parcelas resultantes de la actuación urbanística, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigente de las fincas originales (con referencia al folio registra), o bien mediante la agrupación instrumental previa de la totalidad de la superficie comprendida en el S-2C, y su división en todas y cada una de las parcelas resultantes.

## TÍTULO VIII

### Disolución y liquidación

**Art. 63. Disolución.—1.** La Junta de Compensación se disolverá:

- a) Cuando haya sido ejecutada la urbanización del S-2C y, en su caso, la edificación.
- b) Por prescripción legal.
- c) Por mandato judicial.

2. Para anticipar la disolución será necesario que todos los miembros se subroguen individualmente en proporción a sus respectivas participaciones en los compromisos de todo género que la entidad hubiera contraído, con el alcance, condiciones y garantías que determine el órgano titular.

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

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



5. Durante el plazo de treinta días hábiles, contados desde la última de las publicaciones aludidas en el número 4, anterior, podrán formularse alegaciones ante la Administración actuante y, transcurrido dicho plazo, se dictará resolución aprobando o denegando la disolución de la Junta de Compensación, con el mismo trámite de publicidad.

Art. 64. *Liquidación*.—Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación de la Administración actuante, el Consejo Rector procederá a su liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiese, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

Art. 65. *Destino del patrimonio*.—Terminadas las operaciones de liquidación, el patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros en proporción a su participación en la Junta de Compensación, definida por el número de metros cuadrados de que sea titular.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones; el Reglamento de Gestión Urbanística (aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto) y disposiciones concordantes o supletorias y, en su defecto, por la Ley de Sociedades Anónimas.

#### DISPOSICIONES FINALES

Primera. Los miembros fundadores integrados en la Comisión Gestora darán cuenta a la Asamblea General de la Junta de Compensación, en la primera reunión que celebre esta, de todas las actuaciones e incidencias producidas con anterioridad.

Segunda. Una vez inscrita la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid, se entregará a cada uno de los miembros de aquella copia de los estatutos y de las bases de actuación de la Junta de Compensación, diligencias por el presidente y el secretario de esta.

En Torrejón de la Calzada, a 1 de octubre de 2010.—El alcalde-presidente, José M. Naranjo Navarro.

(02/9.787/10)