

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

12

GUADALIX DE LA SIERRA

URBANISMO

Don Ángel Luis García Yuste, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra (Madrid).

Hace saber: Que por el Pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de octubre de 2005, se aprobaron con carácter definitivo las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de la denominada UE 25 “Peña del Agua”, habiéndose publicado dicho acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 64, de 17 de marzo de 2011.

Como anexo al presente anuncio se publica el contenido íntegro de las Bases y Estatutos aprobados.

Frente a dicha resolución podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que la haya dictado en un plazo de un mes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, conforme redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la anterior. Asimismo, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo correspondiente, en el plazo de dos meses contados ambos plazos desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo, en virtud de lo establecido en el artículo 46.1 de la Ley de 13 de julio de 1998, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN “PEÑA DEL AGUA”, UE 25, DE GUADALIX DE LA SIERRA

TÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1. *Denominación, naturaleza y régimen legal.*—Con la denominación de Junta de Compensación “Peña del Agua”, UE 25, de Guadalix de la Sierra, se constituye un ente corporativo de derecho público, de naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad legal para el cumplimiento de sus fines, para la ejecución del Sector delimitado en expediente seguido y aprobado por el Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra con dicha denominación, desde su inscripción administrativa en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y de la constitución de sus órganos directivos.

La Junta de Compensación se registrará por lo dispuesto en los presentes Estatutos, y en lo no previsto por ellos, por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los preceptos de Gestión Urbanística declarados vigentes y demás normativa aplicable. En todo caso, se observarán las prescripciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadalix de la Sierra y planeamiento de desarrollo aplicables al ámbito.

Art. 2. *Composición.*—La Junta de Compensación estará integrada por todos los propietarios de los terrenos y demás bienes y derechos afectados por la delimitación de la Unidad de Ejecución número 25 de las Normas Subsidiarias de Guadalix de la Sierra (Madrid) que voluntariamente se incorporen a ella en la forma establecida por estos Estatutos.

Art. 3. *Domicilio.*—El domicilio de la Junta de Compensación se establece en la calle Rodríguez San Pedro, número 24, tercero B, de Madrid.

Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Órgano Urbanístico bajo cuya tutela actúa y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Art. 4. *Objetos y fines.*—La Junta de Compensación tendrá como objeto ejercer la actividad de ejecución del planeamiento y asumir frente al municipio la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización, y la equidistribución por compensación

de los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución, con los fines principales siguientes:

- a) Agrupar los propietarios de los terrenos afectados por la actuación, incluidos en el ámbito de la Junta de Compensación, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, asumirán una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, y una vez aprobada la propuesta de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación por el órgano urbanístico de control, llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, y normas complementarias, mediante el correspondiente proyecto de reparcelación por compensación hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes.
- b) Recatar los documentos de planeamiento que fuesen precisos, si estos no se hubieran aprobado antes de su constitución, así como los proyectos de urbanización y reparcelación, ratificándose, en su caso, en su contenido, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo, Reglamento de Gestión Urbanística, y los presentes Estatutos y Bases de Actuación.
- c) Ejecutar a su cargo las obras de urbanización, las cuales se entenderán integradas en un Proyecto de Urbanización único para todo el Sector y, en su caso, de edificación según los aprovechamientos urbanísticos adjudicables pudiendo concertar las obras en los términos que establezcan las Bases de Actuación.
- d) Asumir las garantías exigidas por los artículos 108.1.b) y concordantes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- e) Solicitar del órgano actuante el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta de Compensación, tanto respecto a los propietarios que no se incorporen a la misma como de los miembros que incumplan sus obligaciones en los términos de la Bases de Actuación y los presentes Estatutos. Y recibir en concepto de beneficiario de las correspondientes expropiaciones los terrenos que, en aplicación del artículo 108.3, apartados b) y c), de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y los artículos 162, 163, 168, y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística, será objeto de expropiación forzosa por la Administración actuante. En este supuesto, los terrenos expropiados serán adjudicados a la Junta de Compensación o a los miembros de la misma, proporcionalmente a las cuotas que le correspondan, previo acuerdo de los órganos de gobierno correspondientes.
- f) Solicitar del Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
- g) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, actuando como fiduciaria con poder dispositivo sobre los bienes aportados por sus miembros, sin que la incorporación de los mismos a la Junta comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas, concertar contratos y créditos de todas clases; formalizar las cesiones pertinentes a favor de la Administración y adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación entre los propietarios que sean miembros de la Junta.
- h) Ceder al Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra en pleno dominio y libre de cargas la titularidad dominical de todos los terrenos que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, según las determinaciones del planeamiento aprobado.
- i) Ceder al Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra las obras de urbanización, instalaciones, servicios y dotaciones, cuya ejecución prevista en el Proyecto de Urbanización, según el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- j) Satisfacer los gastos originales y que se originen por la gestión hasta su completa realización, acordando las cuantías, calendario y forma de las provisiones de fondos, derramas extraordinarias, y demás aportaciones económicas precisas, conforme a la cuota de cada miembro.
- k) La gestión, representación y defensa de los intereses comunes de sus miembros ante cualquier autoridad y organismo del Estado, la Comunidad de Madrid, el municipio de Guadalix de la Sierra o los organismos autónomos de cualquier clase, así como tribunales en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos contratos, acciones y recursos convenientes o necesarios para la realización de sus fines.

- l) Exigir el reintegro de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios, de conformidad con lo previsto en el artículo 59.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Solicitar la constancia, por nota marginal en el Registro de la Propiedad, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito de actuación.
- m) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación en el patrimonio de la Junta de Compensación.
- n) Interesar del órgano urbanístico de control la aprobación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización y la tramitación de los expedientes de expropiación que, en su caso, procedan.
- o) Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le correspondan según estos Estatutos, las normas legales o reglamentarias pertinentes y las demás disposiciones aplicables.

Art. 5. *Delimitación.*—El ámbito de la Junta de Compensación lo constituye la Unidad de Ejecución contenida según la delimitación aprobada por el Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra con la denominación “Peña del Agua”, UE 25.

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

Art. 7. *Órgano Urbanístico de Control.*—La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra, que tendrá el carácter de Administración actuante, sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad de Madrid o a otras Administraciones Públicas, con las facultades, funciones y competencias establecidas en derecho.

TÍTULO II

Miembros de la Junta. Derechos y obligaciones

Art. 8. *Composición de la Junta de Compensación.*—La Junta de Compensación se compone de las siguientes personas o entidades:

- A) Los propietarios de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución, que se relacionan en documento que se une a los presentes Estatutos, por ser los que han adoptado la iniciativa y por representar más del 50 por 100 de la propiedad total de la zona de actuación.
- B) Las personas físicas o jurídicas que sean titulares de las fincas o derechos reales constituidos sobre ellas, comprendidas también en el ámbito de la Unidad de Ejecución, y que expresen su voluntad de integrarse a la misma en el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de estos Estatutos previsto por el artículo 108.3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. De igual manera los propietarios que reuniendo las mismas condiciones se adhieran por iniciativa propia en el plazo de quince días contados a partir de la notificación de la aprobación inicial de los presentes Estatutos, conforme al artículo 162.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En ambas situaciones los solicitantes deberán hacer constar los siguientes extremos:

- a) Nombre, apellidos y domicilio.
 - b) Su voluntad de incorporarse a la Junta, sometiéndose a sus Estatutos y a las obligaciones dimanantes de la Ley y de los acuerdos de sus órganos de gobierno.
 - c) La superficie y linderos de las fincas de su propiedad incluidas en la Unidad de Ejecución.
 - d) La naturaleza, duración y alcance de los derechos reales constituidos sobre ellas y de la existencia de otros gravámenes, arrendatarios u ocupantes de los mismos.
 - e) Los títulos de los que dimanen los respectivos derechos y datos referentes a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - f) Plano o croquis de la finca de que sean titulares, con referencia expresa al plano general del sector.
- C) Cualquier entidad pública titular de bienes incluidos en la Unidad de Ejecución, sean de carácter demanial o patrimonial.

- D) En su caso, por las empresas promotora-urbanizadoras que se incorporen, que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del ámbito de actuación.
- E) El Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra formará parte de la Junta con un representante.

En el caso de que una finca pertenezca en régimen de comunidad a distintas personas, estas designarán a una sola persona para el ejercicio de dichas facultades, respondiendo solidariamente frente a la Junta de cuantas obligaciones dimanen de su condición. En defecto de acuerdo o si no designaren representante en el plazo de quince días contados desde el requerimiento hecho por la Junta, lo nombrará el órgano actuante según establece el artículo 166.e) del Reglamento de Gestión Urbanística.

En caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y el usufructo a otra, la cualidad de socio de la Junta de Compensación corresponderá a la primera.

Art. 9. *Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.*—Los miembros de la Junta de Compensación ostentarán los siguientes derechos:

- a) Asistir por sí o debidamente representados, a las sesiones de la Asamblea General emitiendo su voto en proporción a los derechos de los que sean titulares.
- b) Elegir a los miembros de los órganos de gobierno o ser elegidos.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o las cuotas de su propiedad, quedando subrogado el adquiriente, en caso de su transmisión en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta.
- d) Recibir los terrenos que como resultado de las operaciones compensatorias les correspondan o, en su caso, ser compensados en metálico con las correspondientes indemnizaciones.
- e) A ser informados sobre todas las gestiones y actuaciones de la Junta, el estado de cuentas, solicitando la exhibición de los libros de contabilidad y documentos de trascendencia jurídica y económica.
- f) El ejercicio de las acciones de cualquier clase y naturaleza, contra los acuerdos de la Junta.
- g) Cuantos derechos les corresponda según el ordenamiento urbanístico vigente.

Art. 10. Son obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de Gobierno de la Junta, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- b) La acreditación documental de la propiedad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación de la Junta, así como de cualquier dato de trascendencia jurídica o económica que pese sobre los mismos.
- c) Señalar un domicilio a efectos de notificaciones.
- d) Contribuir a los gastos que ocasionen el funcionamiento de la Junta, honorarios por la redacción de documentos, Proyecto de Urbanización y Reparcelación, costes de urbanización y gestión, y en general todos los que ocasione el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto se fijará las cuotas que sean precisas que girara la Junta en proporción al valor de la participación respectiva.
- e) Designar en los supuestos de copropiedad un representante.
- f) Notificar con un mes de antelación, su intención de transmitir los terrenos de su propiedad.
- g) Permitir la ocupación de los terrenos.

Art. 11. *Criterios de participación.*—1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes, vendrá determinado por la cuota sobre el total que a cada uno le corresponda. Para fijar las respectivas cuotas, se tenderá a la superficie de las fincas aportadas a la Junta por cada miembro integrante.

2. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas por convenio entre los interesados y, en su defecto, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes. Provisionalmente se tomará la superficie acreditada en el Catastro para determinar las cuotas.

3. En el supuesto de no declararse alguna carga o que de las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el Proyecto de Compensación serán a cargo del propietario que hubiera cometido la omisión y, del valor de la parcela o parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

4. El valor de los demás bienes y derechos afectos por el Proyecto de Compensación se determinará por convenio de los interesados y, en su defecto, por aplicación a lo dispuesto en los artículos 55 y 66 de la Ley 8/1990, de 25 de julio.

5. La superficie computable se acreditará por medio de certificación registral y, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición y certificado catastral descriptivo y gráfico. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se hagan constar la superficie, propietarios colindantes y título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada un croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario.

6. En el caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta sobre aquellos.

Art. 12. *Incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras.*—Hasta la aprobación del Proyecto de Reparcelación por compensación por la Junta y por acuerdo de los propietarios que representen, al menos, el 50 por 100 de la cuota de participación, se podrán incorporar las empresas promotoras-urbanizadoras a la Junta, recibiendo a cambio de la ejecución de la urbanización suelo edificable, sin perjuicio de los propietarios que prefieran abonar directamente su participación en las cargas y gastos de urbanización.

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

Una vez aprobada la incorporación de la empresa promotora-urbanizadora, esta participará con un representante en la Asamblea como un miembro más de aquella con los derechos correspondientes a la cuota de participación que se le haya reconocido, la cual no podrán mermar la cuota de aquellos miembros de la Junta que hubieran decidido hacerse cargo directamente de su participación en las cargas y gastos de urbanización o edificación.

La cuota de la empresa promotora-urbanizadora se fijará en función del presupuesto que se haya presentado y, una vez aprobada por la Asamblea en el acuerdo de incorporación, será inamovible con independencia de que el coste efectivo de los compromisos de la empresa fuera mayor o menor de lo presupuestado.

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

A tal efecto estará sometida al control de la Junta y de la Administración actuante.

En el supuesto de incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, en el momento de integración de estas se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, a tenor de la cuota asignada a la empresa urbanizadora incorporada.

Art. 13. *Reajuste de las cuotas.*—Además del supuesto señalado anteriormente, se procederá al reajuste de cuotas cuando proceda por virtud de aportaciones extraordinarias o expropiaciones o cualquier otra circunstancia con influencia en las mismas.

TÍTULO III

De la constitución de la Junta de Compensación

Art. 14. *Acto de constitución y convocatoria.*—El Ayuntamiento requerirá a los interesados para que, una vez finalice el plazo señalado para solicitar la adhesión a la Junta de Compensación, en el artículo 108.3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, constituyan la Junta mediante escritura pública y designen sus órganos de gobierno.

El acto de otorgamiento tendrá carácter de asamblea fundacional, quedando la Junta válidamente constituida con la concurrencia, personal o representada de propietarios de terrenos que representen, al menos, el 50 por 100 de la superficie total de la Unidad de Ejecución.

Art. 15. *Plazo para su constitución.*—La convocatoria para la constitución de la Junta de Compensación por la Administración actuante prevista en el artículo anterior, se hará una vez que estén definitivamente aprobados los Estatutos y Bases de Actuación. Si no se requiriese de oficio por la Administración a los posibles miembros de la Junta para el otorgamiento de la escritura de constitución, esta se formalizará a propuesta de los propietarios que han promovido la iniciativa de la ejecución directa del sistema de compensación, quienes designarán notario autorizante con ejercicio en la Comunidad de Madrid, así como el lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura, y lo notificarán al Órgano Urbanístico de Control y a todos los interesados, con una antelación mínima de quince días.

Art. 16. *Constitución de la Junta de Compensación.*—Todos los propietarios de la Unidad de Ejecución que hayan consentido en incorporarse a la Junta otorgarán la escritura de constitución con los requisitos y en la forma establecida por el artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las siguientes circunstancias:

- a) Relación de propietarios y, en su caso, de la empresa urbanizadora.
- b) Relación de las fincas aportadas.
- c) Las personas que se designan como miembros de la Junta Rectora.
- d) Acuerdo de constitución.

A dicha escritura se incorporarán copias de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, autorizadas por funcionario competente del Órgano Urbanístico de Control.

El acto de otorgamiento de la escritura de constitución deberá notificarse fehacientemente a los propietarios que no hubiesen comparecido al acto de constitución pero hubiesen manifestado su voluntad de incorporarse en el plazo legal previsto en el artículo 108.3.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, a fin de que puedan efectuarlo dentro del plazo de quince días desde la recepción de dicha notificación. Una vez transcurrido este plazo no podrán efectuarse nuevas incorporaciones salvo acuerdo de la Junta.

Una copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra, que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de treinta días desde el ingreso de la documentación en el Registro General.

Aprobada por el Ayuntamiento la constitución, este lo remitirá, junto con la copia autorizada de la escritura, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

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

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

TÍTULO IV

De los órganos de gobierno y administración

Art. 17. *Órganos de gobierno y administración.*—1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

- a) La Asamblea General.
 - b) La Junta Rectora.
2. También ostentarán facultades:
- a) El presidente.
 - b) El secretario.
 - c) El gerente, en su caso.

Art. 18. *Naturaleza y funcionamiento.*—La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta de Compensación. Será presidida por el presidente que lo será también de la Junta Rectora o, en su defecto, por el vicepresidente, actuando de secretario el de la Junta Rectora, y estará constituida por las personas físicas incorporadas a la Junta y por los representantes que las personas jurídicas adheridas designen.

A las Asambleas asistirá con voz y voto un representante de la Administración actuante.

La Asamblea se reunirá en forma ordinaria por lo menos dos veces al año, una en los seis primeros meses de cada ejercicio, para aprobar la memoria, cuentas y balance, y otra en los tres últimos para aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente.

Podrá reunirse con carácter extraordinario, cuando lo acuerde su presidente, la Junta Rectora o lo soliciten, al menos, el 30 por 100 de las participaciones. En este supuesto se convocará en el plazo de los quince días siguientes a la solicitud y se celebrará antes de otros quince días.

La petición de reunión extraordinaria por los miembros se hará mediante carta certificada dirigida al presidente de la Junta Rectora detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar.

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

Art. 19. *Facultades.*—Serán facultades de la Asamblea General:

1. El nombramiento de la Junta Rectora.
2. El nombramiento del gerente que puede ser o no miembro de la Junta.
3. Autorizar la realización de cualquier acto de disposición y gravamen sobre los bienes y derechos de las Junta, así como la constitución de garantías y afecciones de naturaleza real para asegurar las obligaciones derivadas de los Proyectos de Actuación y Urbanización.
4. Proponer a los órganos urbanísticos la modificación de los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta.
5. Aprobar la administración y cuentas de cada ejercicio, así como el presupuesto del año siguiente.
6. Aprobar la imposición de cuotas o derramas, ordinarias o extraordinarias.
7. Aprobar la contratación de obras de urbanización de la Unidad de Ejecución.
8. Decidir sobre la incorporación de la empresa promotora-urbanizadora, en su caso.
9. Cambiar el domicilio social.
10. Adjudicar la ejecución de obras de urbanización.
11. Y, en general, cuantas facultades les vengán atribuidas por disposiciones legales reglamentarias.

Art. 20. *Convocatoria de la Asamblea.*—La Asamblea General se reunirá previa convocatoria que hará el presidente expresando su carácter, el orden del día y la fecha de reunión, a cuyo fin de dirigirá mediante carta certificada a los miembros de la Junta con, al menos, ocho días de antelación.

En el orden del día se expresará el carácter de la reunión, así como los asuntos que se someterán a su consideración y resolución, sin perjuicio de que previa declaración de urgencia por más del 50 por 100 de las cuotas puedan debatirse otros.

En primera convocatoria queda válidamente constituida la Junta cuando concurren a ella por sí o debidamente representados los miembros de la misma que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas totales de la Junta. En segunda convocatoria, que se celebrará treinta minutos después, quedará válidamente constituida cualesquiera que sea el número de asistentes.

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

Art. 21. *Adopción de acuerdos.*—1. El presidente de la Junta Rectora o quien estatutariamente le sustituya presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.

2. Actuará de secretario el que lo sea de la Junta Rectora o su sustituto.
3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas presentes o representadas y, en caso de empate, el voto de presidente tendrá calidad dirimente.
4. Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.
5. Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que por causar daños de reparación imposible o difícil se acordará por el órgano competente, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

6. De las reuniones de la Asamblea, el secretario levantará acta con el visto bueno del presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas levantadas se llevarán en los libros correspondientes. Las actas aprobadas hacen ejecutivos los acuerdos que contengan, sin perjuicio de los casos en que deban someterse a la aprobación de la Administración para surtir efectos, pudiendo solicitarse y expedirse certificados de los Libros de Actas cuando lo pidiere cualquier interesado. Las certificaciones serán firmadas por el secretario, con el visto bueno del presidente.

Art. 22. *Composición y carácter de la Junta Rectora.*—La Junta Rectora es la representante permanente de la Asamblea y el órgano normal del gobierno de la Junta.

Estará compuesto por un mínimo de tres miembros y un máximo de seis designados por la Asamblea General, figurando entre ellos un presidente, un vicepresidente, y vocales, y el representante del Ayuntamiento. También formará parte del Consejo su secretario que tendrá voz pero no voto.

El presidente y el secretario serán los mismos de la Asamblea General.

Art. 23. *De la duración de los cargos de la Junta Rectora.*—Los miembros de la Junta Rectora desempeñarán su cargo de forma indefinida, salvo que sean removidos por la Asamblea de la Junta, renuncien voluntariamente al cargo, fallecieren o quedaren incapacitados por cualquier causa legal.

En el caso de cesar alguno de los cargos de la Junta Rectora, su puesto será cubierto por designación de la Junta Rectora, hasta que se reúna la Asamblea General. Este nombramiento deberá ser ratificado por la Asamblea General.

Art. 24. *Reuniones de la Junta Rectora.*—Las reuniones de la Junta Rectora se celebrarán cuando el presidente o, en su caso, el vicepresidente lo estima oportuno o cuando lo pida a estos un número no inferior a tres consejeros.

La convocatoria lo hará el secretario, por sí mismo o por orden del presidente, por carta certificada, figurando en la misma, día, hora y lugar y los puntos a tratar. La Junta Rectora se considerará válidamente constituida cuando estén presentes la mayoría de sus miembros.

El plazo de convocatoria de una Junta Rectora será, como mínimo, de dos días hábiles de antelación.

Se entenderá válidamente convocada y constituida la Junta Rectora para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que, estando presentes la totalidad de los consejeros, acepten por unanimidad la celebración del mismo.

Art. 25. *Adopción de acuerdos de la Junta Rectora.*—Las decisiones se tomarán por mayoría de votos correspondiendo a cada consejero un voto. En caso de empate, decidirá el presidente.

Los acuerdos de la Junta Rectora serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos procedentes.

Art. 26. *De las actas de la Junta Rectora.*—De los acuerdos de las reuniones de la Junta Rectora se levantarán las actas, que se recogerán en los libros de actas correspondientes por el secretario, con el visto bueno del presidente. En dichas actas se recogerán los acuerdos adoptados y los resultados de las votaciones.

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

De los acuerdos de la Junta Rectora se dará cuenta a la primera Asamblea que se celebre, a menos que se produzca conjuntamente la reunión de la Asamblea y la de la Junta Rectora.

Art. 27. *De las facultades de la Junta Rectora.*—La representación de la Junta, en juicio y fuera de él, corresponde a la Junta Rectora que actuará a través de su presidente, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos, quien además está facultado para convocar y presidir las Asambleas de la Junta ejerciendo de moderador y autorizar las actas de la Asamblea y la Junta Rectora, así como las certificaciones emitidas por el secretario. A título enunciativo, son de su competencia los actos siguientes:

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

- g) Representar a la Junta de Compensación frente a toda clase de autoridades y organismos urbanísticos, el Estado, la Comunidad de Madrid, el municipio, entidades estatales autonómicas o paraestatales, empresas y particulares y ante los Juzgados, tribunales, organismos y Corporaciones, autoridades, notarios y funcionarios de cualquier clase, ramo, grado y jurisdicción; ejercitando, desistiendo, transigiendo y extinguiendo toda clase de derechos, acciones y excepciones, en todos sus trámites incluso el acto de conciliación, con o sin avenencia; practicar requerimientos o toda clase de actos, hechos y negocios jurídicos o administrativos, prejudiciales o judiciales, en todas sus incidencias y recursos; incluso los extraordinarios, hasta obtener resolución de su cumplimiento. De modo especial podrá, en lo que sea consecuencia o presupuesto de las actuaciones de este apartado, hacer cobros, pagos y consignaciones, dar y conceder fianzas, embargos y anotaciones, tomar parte en subastas, aceptar bienes muebles o inmuebles en pago de deudas; pedir copias de documentos notariales.
- h) Nombrar y separar empleados de cualquier clase, señalando sus retribuciones y emolumentos de todo género, conferir apoderamientos, con las facultades que considera oportunas en cada caso, así como generales para pleitos o procuradores que representen y defiendan a la Junta en juicio.
- i) Contratar y convenir los servicios profesionales pertinentes para llevar a cabo las facultades de la Junta y cuantos demás actos sean de su incumbencia.
- j) Ejecutar los acuerdos que adopte la Asamblea.

Art. 28. *Presidente, secretario y gerente.*—El presidente.

Será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido de su cargo en cualquier momento por acuerdo de la propia Asamblea. Siendo sus funciones las siguientes:

- a) Convocar, presidir, dirigir y levantar las sesiones de la Asamblea General y la Junta Rectora.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta y su órgano de gobierno.
- c) Adoptar acuerdos cuando concurren razones de urgencia, sin perjuicio de dar cuenta a los órganos de Gobierno, para que lo ratifiquen.
- d) Ejercitar toda clase de acciones administrativas y judiciales, oponerse a los procedimientos indicados contra la Junta, comparecer ante las autoridades administrativas y judiciales en cuantos procedimientos o expedientes se sigan sobre la misma, bien por sí o por medio de apoderados.
- e) Autorizar las catas de la Asamblea General y de la Junta Rectora, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- f) Ejercer en la forma en que la Junta Rectora determine, cualquier actividad bancaria que exijan el funcionamiento de la Junta.
- g) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo.

El secretario.

El secretario será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración indefinida, pudiendo ser removido del cargo por acuerdo de la Asamblea General, no tiene que ser necesariamente un miembro de la Junta, siendo sus funciones:

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y de la Junta Rectora levantando acta de las sesiones, transcribiéndolas en el libro de actas correspondiente.
- b) Expedir certificaciones con el visto bueno del presidente.
- c) Llevar un libro de registro de socios.
- d) Notificar a todos los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta Rectora y en su caso a los órganos Urbanísticos competentes.
- e) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.
- f) Cuantas le sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o la Junta Rectora.

El gerente.

1. El nombramiento del gerente será designado por la Asamblea General y su duración será indefinida, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento, con las mismas formalidades exigidas para dicho nombramiento:

- a) Asistir con voz pero sin voto a las sesiones de la Asamblea General y de la Junta Rectora.
- b) Las funciones ejecutivas que expresamente le asigne la Junta Rectora.

Art. 29. *De la publicidad de los acuerdos de la Junta Rectora.*—De los acuerdos de la Junta Rectora serán informados los miembros de la Junta a través de la Asamblea, dándoles traslado de los mismos, quedando a disposición de aquellos los documentos en que estén interesados, en la Secretaría de la Junta, si no estuvieran ya redactados con anterioridad.

TÍTULO V

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

Art. 30. *De las aportaciones y adjudicaciones de los asociados.*—1. Todos los terrenos propiedad de los miembros de la Junta incluidos dentro de la Unidad de Ejecución, se entenderán incorporados a la Junta sin que ello implique la transmisión del dominio sobre los mismos.

2. A cada propietario se le valorará su aportación en función de la superficie reconocida por la Junta conforme a lo dispuesto en los presentes estatutos.

3. La valoración de las aportaciones de los miembros se consignará en unidades convencionales en razón únicamente de su superficie, reconociendo por cada 284,28 metros cuadrados un punto porcentual.

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

Art. 31. *Coeficiente de participación en la Junta.*—El número de puntos porcentuales pertenecientes a cada miembro de la Junta según resulte de la valoración descrita, determinará, a todos los efectos, el coeficiente de participación en la Junta, para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes sociales, pudiendo ser aquellos, objeto de transmisión o gravamen en la forma establecida por los Estatutos.

Art. 32. *De los medios económicos, los gastos de la Junta y las cuotas de los asociados.*—Los medios económicos con que contará la Junta serán aquellos provenientes de las aportaciones de los asociados o cualesquiera otros que pudiera obtener por cualquier título válido.

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

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

Las cuotas resultantes se harán efectivas en el plazo y forma que acuerde la Junta Rectora. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas se ingresarán en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin haberse pagado las cantidades debidas, la Junta Rectora podrá proceder contra el moroso por la vía administrativa o civil ordinaria sin perjuicio de la facultad de expropiación conferida por el artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística, solicitando la actuación de la Administración a estos efectos. La certificación expedida por el secretario de la Junta Rectora, con el visto bueno del presidente, comprensiva del acuerdo del que resulta la obligación de satisfacer las cuotas y del impago de estas, será bastante para la determinación del débito. La solicitud de iniciación del procedimiento de apremio a la Administración actuante podrá hacerse por el presidente acompañando la certificación expresada.

Art. 33. *De los elementos patrimoniales existentes sobre las fincas aportadas.*—Sin perjuicio de lo dispuesto en las Bases de Actuación, las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras autorizadas que no pueda conservarse y los derechos existentes sobre ellos que deban extinguirse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario interesado con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización según el estado en que se encuentre al momento de aprobarse el Proyecto en la Junta, de acuerdo con los criterios de valoración contemplados en los artículos 31 y 32 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Su importe será anotado en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación por Compensación como un gasto de urbanización a cargo del Proyecto, en su caso, indicando el titular del derecho.

Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resultaren útiles para la ejecución del nuevo Plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno que justificará haberlas ejecutado sus expensas o en la proporción que lo hubieran sido.

Las fincas sobre las que existan edificaciones conformes con el planeamiento que se ejecuta no serán objeto de nueva adjudicación; únicamente estarán obligadas a contribuir a

los gastos de urbanización en el caso de que se incorporen a la Junta, sin perjuicio, en su caso, de la regularización de linderos que fuera precisa.

Tampoco serán objeto de nueva adjudicación los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento que se ejecute cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponde conforme al Plan y el que correspondiera al propietario en proporción a su derecho sea inferior al 15 por 100 de este último, siempre que no estuviesen destinados a usos incompatibles con la ordenación resultante del Plan que se ejecute.

Art. 34. *De los gastos anticipados.*—Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la urbanización como consecuencia de la redacción de los documentos de planeamiento urbanístico, Proyecto de Urbanización u otros, serán de cuenta de la Junta, previa justificación ante la Asamblea General, reclamándose a este efecto, del resto de los propietarios, la parte proporcional a su cargo, de los desembolsos satisfechos.

TÍTULO VI

Los recursos contra los acuerdos de la Junta Rectora

Art. 35. *Recursos.*—Cualquier asociado podrá recurrir contra los acuerdos de la Junta sujetos al derecho administrativo, en los términos siguientes:

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

TÍTULO VII

De la disolución y liquidación de la Junta

Art. 36. *Causa de la disolución.*—Quedará disuelta la Junta de Compensación por la total urbanización, en su caso, de la Unidad de Ejecución, una vez que se hayan suscrito con al Administración actuante las Actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias o deba entenderse recibida por ministerio de la Ley y se hayan cumplido las demás obligaciones que le sean imputables, sin perjuicio de su transformación en sociedad civil o mercantil, en su caso.

Art. 37. *De la liquidación del patrimonio de la Junta.*—Los terrenos propiedad de la Junta se adjudicarán entre los miembros en proporción a sus respectivas aportaciones.

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

BASES DE ACTUACIÓN

1. *De los criterios para valorar las fincas aportadas*

La valoración de las fincas aportadas se determinará por acuerdo entre todos los propietarios afectados, y de no mediar este acuerdo, por su superficie real, aplicando el mismo módulo por metro cuadrado a la totalidad de terrenos afectados.

2. *De los criterios de valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres y derechos personales que les afecten*

1. Las servidumbres, cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del Planeamiento deban extinguirse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al propietario del inmueble afectado.

2. La tasación de estos derechos se efectuará en el Proyecto de Compensación con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa salvo acuerdo en contrario.

3. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta a de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización del proyecto.

4. Los derechos de naturaleza real o derechos de arrendamiento que graven las fincas aportadas que no deben extinguirse como consecuencia de la urbanización del polígono, subsistirán en las mismas condiciones trasladándose, en su caso, en virtud del principio de subrogación real a las nuevas fincas resultantes que se adjudiquen al propietario de la finca gravada en el Proyecto de Compensación.

3. *De los criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse*

1. Lo dispuesto en la base anterior será igualmente aplicable a las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

2. Se entenderá que dichos elementos no pueden conservarse en los siguientes casos:

- Cuando sea necesario a juicio de la dirección técnica su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan.
- Cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a un mismo propietario.
- Cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

4. *De los criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras*

1. Si a la Junta de Compensación se incorporase alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la cuantía en que se cifre la aportación de la misma y la compensación que por dicha aportación deba satisfacerse aquella por la Junta de Compensación se determinará libremente por las partes y se aprobará por la Asamblea al acordarse la incorporación con arreglo a las reglas fijadas por el artículo de los Estatutos.

2. Las empresas urbanizadoras podrán realizar directamente la ejecución de las obras, en cuyo caso deberá garantizar su correcta ejecución mediante las cauciones que de acuerdo con los Estatutos se establezcan.

5. *De procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación*

La Junta de Compensación podrá optar por realizar las obras por sí misma o mediante contratación con la empresa o empresas que se determine en virtud de acuerdo de la Asamblea General.

6. *De los criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento del polígono*

La valoración de las fincas resultantes se determinará por acuerdo entre los propietarios, de no mediar acuerdo se estará a las reglas que para la reparcelación se establecen en los artículos 88 al 97 del Reglamento de Gestión Urbanística.

7. *De las reglas para la adjudicación de parcelas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes y derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procede*

1. La adjudicación de las fincas a los miembros de la Junta se efectuará en primer lugar, con arreglo a lo convenido por los interesados.

2. De no mediar acuerdo entre los propietarios, las adjudicaciones de parcelas se efectuarán en proporción a los bienes y derechos aportados con sujeción a las normas establecidas en el Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Se procurará siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, no siendo necesaria la aplicación de esta regla en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas en más del 50 por 100 de la superficie en terrenos situados por el plan a viales y a las zonas verdes.

4. Cuando la escasa cuantía de los derechos de alguno de los propietarios no permita que se les adjudiquen parcelas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes podrá satisfacerse en dinero o mediante la creación de un proindiviso entre los propietarios que se encuentren en situación similar, procurando en cuanto sea posible, el menor número de partícipes en la comunicad, según se acuerde por la mayoría de la cuentas de la Junta.

5. Toda la superficie que con arreglo al Plan sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación, de forma independiente o en cuentas indivisas, en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación, siendo válida también la adjudicación a la propia Junta.

6. Cuando se hubiere acordado que el pago por la aportación de empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, se efectúe en solares o fincas resultantes, estas se adjudicarán libres de cargas y gravámenes, salvo que se acordara la aceptación de algunas de las mismas a la correcta ejecución de las obras.

8. *De los supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que dará lugar a la expropiación*

1. Conforme a lo dispuesto en los artículos del Reglamento de Gestión Urbanística, el incumplimiento por los miembros de la Junta de sus obligaciones y cargas impuestas por la Ley y desarrolladas en dicho Reglamento, relativas a subvenir a las cargas del sistema de la Junta de Compensación, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

2. Cuando el incumplimiento consiste en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, esta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al socio moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por vía de apremio.

3. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta con los intereses y recargos que proceda, realizando en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

4. El procedimiento de expropiación será el establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística.

9. *De la forma y plazo en que los miembros de la Junta han de realizar las aportaciones a la misma*

Cuantos gastos ocasione la ejecución del sistema serán sufragados por la Junta mediante aportaciones en metálico que al efecto harán los interesados, cualquiera que sea el origen, y naturaleza del gasto.

Todos los gastos serán distribuidos entre los propietarios en proporción a sus cuotas respectivas de conformidad con los Estatutos.

Los gastos ocasionados con anterioridad a la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, serán objeto de un presupuesto especial elaborado por los iniciadores del Sistema. Una vez el mismo sea aprobado por la Asamblea General, se incorporará de forma adecuada a la contabilidad general de la Junta General.

10. *De las reglas para la distribución de beneficios y pérdidas*

Salvo acuerdo o pacto en contrario la distribución de beneficios y pérdidas en el sistema de compensación se efectuará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística y de los Estatutos de la Junta, de forma solidaria y con arreglo a la cuota de porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda, computándose en cada momento las participaciones de los socios incorporados a la Junta.

11. *De los supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación*

1. Las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso y cualquiera que sea su cuantía se valorarán al precio medio de las parcelas resultantes y se incluirán en la cuantía de liquidación provisional del Proyecto para ser compensados en la misma como indemnizaciones a quien correspondan.

2. También se incluirán en dicha cuenta para ser compensados como diferencias de adjudicación, los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados pro-



pietarios por virtud de lo dispuesto en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Se incluirán también los derechos de los partícipes inferiores al 15 por 100 del valor de la parcela a adjudicar.

12. *Del momento en que puedan edificarse las parcelas aportadas o adjudicadas por la Junta, por los propietarios o por empresas urbanizadoras*

En lo relativo al momento y condiciones en que puedan edificarse los solares resultantes por sus adjudicatarios, se estará en todo caso a las normas referentes al ejercicio de la facultad de edificar establecidas en el título II, capítulo I, del Reglamento de Gestión Urbanística.

13. *Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la Junta*

Hasta el momento de la extinción o disolución de la Junta, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la misma, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas para el pago de cuotas de conservación.

En Guadalix de la Sierra, a 1 de julio del 2013.—El alcalde-presidente, Ángel Luis García Yuste.

(02/5.012/13)

