

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

78**PARACUELLOS DE JARAMA**

URBANISMO

Por decreto de Alcaldía de 29 de marzo de 2010, ha sido aprobado inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación del S-15 del Plan General de Paracuellos de Jarama, de acuerdo con el siguiente contenido:

“Decreto.—En cumplimiento de lo establecido en el Plan General de Paracuellos de Jarama, en el que se determina el sistema de compensación para el desarrollo y ejecución del ámbito del Sector 15, se ha presentado ante este Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta que ha de llevar a cabo la urbanización en los términos y condiciones fijados en el planeamiento a ejecutar.

En consecuencia, y de conformidad con lo establecido en la vigente normativa aplicable, resuelvo:

Primero.—Aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación del Sector 15 “La Perla” del Plan General de Paracuellos de Jarama, de forma condicionada a la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

Segundo.—Someter el anterior proyecto a información pública, mediante la publicación de anuncio junto con el texto completo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, para alegaciones, durante el plazo de veinte días hábiles.

Tercero.—Disponer, asimismo, la notificación individual a los propietarios afectados por el sistema de actuación, para que, durante un plazo de quince días a partir de la notificación, o de veinte días a partir de la publicación, puedan alegar ante esta Administración lo que estimaren conveniente a su derecho y solicitar, en su caso, la incorporación a la Junta en vía de constitución.”

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 15 “LA PERLA” DE PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Constitución y Régimen Legal.

Se constituye una Junta de Compensación de iniciativa particular, como entidad de carácter administrativo y con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

Esta entidad se regirá por los presentes Estatutos y por las Bases de Actuación, y en lo no previsto, por el Real decreto-Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y ordenación urbana, en todos aquellos preceptos que no han sido derogados por la STC 61/1997, de 20 de marzo (RTC 1997,61) y por el Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; por el Reglamento de Gestión Urbanística; por la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid; por la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954; Por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística; por la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas, modificada por la ley 9/2003, de 26 de marzo, por la Ley 4/2006, por la Ley 3/2007, de 26 de julio, de medidas urgentes de modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid; por la Ley 4/1984, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, y por cuantas demás disposiciones legales sean de aplicación, así como por el Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama.

Artículo 2º- Denominación y Domicilio.

La entidad constituida se denomina **JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR 15 “LA PERLA” DE PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)**.

La Junta de Compensación tiene su domicilio en Madrid, C/ Arturo Soria, nº 65. No obstante, mediante acuerdo de la Asamblea General, el domicilio podrá ser trasladado a otro lugar, dando cuenta a los órganos urbanísticos competentes.

Artículo 3º- Ámbito Territorial. Unidad de Ejecución.

Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución correspondiente al Plan Parcial del SECTOR 15 “La PERLA” del Plan General de Ordenación Urbana, incluido el Sistema General adscrito, situados en Paracuellos de Jarama (Madrid).

Artículo 4º- Objeto y Fines.

- 4.1.- La Junta de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización tanto interior como la correspondiente a las obras e infraestructuras relacionadas y valoradas en el Plan General de Ordenación Urbana y Plan Parcial de Ordenación del Sector 15, y la actuación compensatoria en la Unidad de Ejecución que constituye su ámbito, con solidaridad de beneficios y cargas entre los titulares de bienes y derechos integrados en ella.
- 4.2.- Son fines de la Junta de Compensación todos los precisos para el cumplimiento de su objeto, y entre ellos, sin que suponga limitación, los primordiales son los siguientes:
 - a. Agrupar a los propietarios de los terrenos así como a las entidades públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales incluidos en el ámbito de la Junta de Compensación y, en su caso, a las empresas urbanizadoras incorporadas a aquélla, 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 aprobado el Proyecto 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 hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes.
 - b. Redactar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución para su tramitación y ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad, con adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación y a la Administración en la medida que corresponda.
 - c. Adjudicar la redacción del Proyecto de Urbanización y asumir los trabajos previos y precisos para su redacción, si se hubiesen realizado antes de la constitución de la Junta, conforme a ley, y ejecutar las obras previstas en el mismo, una vez aprobado definitivamente por el Órgano Urbanístico de Control.
 - d. Ejecutar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, directamente, o por contrata, mediante concurso, subasta o concierto con empresas urbanizadoras, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General, bajo los principios de publicidad y concurrencia.
 - e. Recibir, en concepto de beneficiaria de las correspondientes expropiaciones los terrenos que, en aplicación de los artículos 162, 163, 168 y 181 del Reglamento de Gestión Urbanística, sean objeto de expropiación forzosa por la Administración actuante, todo ello de conformidad con la normativa urbanística aplicable.
 - f. Asumir las garantías exigidas por la legislación, y subrogarse en las obligaciones asumidas por el Promotor de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución así como en las garantías dadas para la aprobación del Plan Parcial de Ordenación, en su caso, conforme a lo estipulado por la ley.
 - g. Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas incluidas en este ámbito, pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización:
 - 1) De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos, desde el momento que se fije al efecto en las Bases de Actuación.
 - 2) De los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, o desde el levantamiento del acta previa de ocupación.
 - h. Satisfacer los gastos originados y que se originen por la urbanización y demás actos inherentes al desarrollo, desde que se inició la promoción del Plan Parcial que desarrolla la entidad 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 y conforme a lo estipulado por la ley.
Conforme a lo anterior, los miembros de la Junta de Compensación, asumirán proporcionalmente a sus cuotas, la totalidad de los gastos asumidos por la Comisión Gestora del Sector 15 o entidad sustitutiva, en su caso, que, previamente a la constitución de esta Junta de Compensación ha llevado a cabo el inicio e impulso del desarrollo urbanístico del Sector.

- i. Convenir operaciones de crédito y, en general, las financieras que considere precisas, con particulares o con entidades financieras, para el desarrollo y ejecución de la obra urbanizadora, con la garantía de los terrenos afectados por ella, ya sea de las fincas aportadas, como de las resultantes, excepto los que sean objeto de cesión o transmisión a la Administración Actuante.
 - j. Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de las Administraciones Públicas, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.
 - k. Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.
 - l. Ceder a la Administración pública los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, que según el planeamiento le correspondan una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación. La cesión del aprovechamiento lucrativo se materializará en los usos que se convengan con el Ayuntamiento, previa valoración de los mismos y su correspondiente homogeneización, en su caso.
 - m. Ratificar y asumir cuantos compromisos y obligaciones haya suscrito el Promotor de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución con el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama.
 - n. Ratificar y asumir cuantos compromisos y obligaciones haya suscrito, en su caso, el Promotor de la Junta de Compensación con entidades públicas y/o privadas, y personas físicas o jurídicas de naturaleza privada y, en especial los compromisos y obligaciones relativos a las empresas suministradoras de los servicios de infraestructuras, y/o cualquier otra persona física o jurídica contratada para la gestión y/o cumplimiento concreto del objeto de la Junta de Compensación.
- 4.3. Para el cumplimiento de tales fines la Junta de Compensación podrá llevar a cabo las siguientes actuaciones:
- a. Solicitar del Órgano Urbanístico de Control la expropiación forzosa en los supuestos de no incorporación de propietarios afectados a la Junta de Compensación o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la misma, siendo beneficiaria la Junta de Compensación.
 - b. 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 fiduciario con poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los miembros de la misma, y sin que la incorporación de los propietarios de la Junta comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística.
 - c. Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada miembro de la Junta le corresponda en los bienes que constituyan, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.
 - d. Interesar de los órganos urbanísticos correspondientes la aprobación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, de los expedientes de Expropiación, en su caso y cualquier otro proyecto o expediente que sea preciso para la viabilidad del desarrollo.
 - e. Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradores correspondiente.
 - f. Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de la Provincia, para el supuesto que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos en los términos establecidos por la legislación vigente.
 - g. Interesar del Registro de la Propiedad, la constancia, por nota marginal, de la afección al sistema de compensación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución
 - h. Promover, en su caso, la constitución de Entidades Mercantiles idónea para la ejecución del planeamiento urbanístico.
 - i. Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta, y acceder, en su caso, a la vía jurisdiccional civil con el mismo fin. Asimismo, podrá recaudar de sus miembros, por delegación municipal las cuotas de urbanización por vía de apremio.
 - j. Solicitar a los miembros de la Junta de Compensación, las garantías de cualquier índole a favor de ésta que, acordadas por la Asamblea General, se estimen precisas para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de los miembros, y, en particular, el pago proporcional de los gastos de urbanización y demás inherentes al desarrollo.
 - k. Solicitar, cuando proceda, las concesiones administrativas de servicios públicos.
 - l. En general, el ejercicio, desarrollo, gestión y cumplimiento de cuantos derechos y obligaciones le correspondan según el ordenamiento vigente.
- 4.4. En el supuesto de expropiación forzosa, el expediente se tramitará por el Ayuntamiento en cuanto administración actuante, siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación, la cual incorporará los terrenos expropiados a la gestión común, y, en su consecuencia, participando correlativamente en las adjudicaciones de parcelas resultantes, o distribuirá los derechos entre sus miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación, por lo que serán adjudicados en el Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta proporcionalmente a las cuotas que les correspondan, salvo que la Asamblea General acuerde mantener su propiedad en común, a los efectos que estime pertinentes.

Artículo 5º.- Duración:

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento del objeto y fines de la misma, comenzando a actuar en la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

**CAPITULO II
DEL ORGANO URBANISTICO DE CONTROL****Artículo 6º.- Órgano Urbanístico de Control:**

El órgano Urbanístico de Control bajo cuya tutela actuará la Junta de Compensación será el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, en cuanto Administración actuante, sin perjuicio de las competencias que le estén atribuidas a la Comunidad de Madrid o a otras Administraciones Públicas, con las facultades, funciones y competencias establecidas en Derecho.

Artículo 7º.- Facultades:

Corresponderán al Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, entre otras, las siguientes facultades:

- a. Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos 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 Comunidad de Madrid.
- c. Tramitar y aprobar, en su caso, los expedientes de expropiación forzosa de los titulares de bienes y derechos no incorporados a la Junta o que hubieran incumplido sus obligaciones para con la misma, previa petición de la citada Junta.
- d. Instrumentalizar la vía de apremio administrativo o la expropiación forzosa a solicitud de la Junta de Compensación, en los supuestos de incumplimiento de las obligaciones económicas de los miembros de aquella, o delegar en ésta la facultad de recaudación por la vía de apremio de las cuotas de urbanización
- e. Tramitar y aprobar el Proyecto de Reparcelación.
- f. Designar el representante de la Administración actuante que formará parte del Consejo de Administración y demás órganos de la Junta, con independencia de la representación que le pueda corresponder en calidad de propietario de terrenos dentro del ámbito de la Junta, en su caso.
- g. Resolver los recursos que le competan que se formulen contra acuerdos de la Asamblea General.
- h. Formalizar en tiempo la recepción de las obras de urbanización de la unidad de ejecución.
- i. Velar por que se facilite a la Junta de Compensación el cumplimiento de sus fines.
- j. Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- k. Cuantas otras facultades le estén atribuidas por estos Estatutos o resulten del ordenamiento jurídico vigente.

**CAPITULO III
MIEMBROS DE LA JUNTA: SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES****Artículo 8º.- Composición de la Junta de Compensación:**

La Junta de Compensación se compone de las siguientes personas o entidades:

- a. Las personas físicas o jurídicas y las demás entidades de derecho público o privado que siendo titulares de terrenos o derechos sobre los mismos, comprendidos en la Unidad de Ejecución que constituyen el ámbito territorial de la Junta a que se refiere el Artículo 3º de los presentes Estatutos, y que habiendo expresado su voluntad de integrarse en ella en plazo oportuno, se hubieran incorporado de la forma establecida. Asimismo, forma parte también de la Junta el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, como Administración Actuante.
- b. Y, en su caso, la empresa o empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para sufragar los costes de urbanización y que reciban su retribución en suelo, en la forma y condiciones que se establezcan en estos Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta, así como en las condiciones que se fijen por la Asamblea General.

Artículo 9º.- Clases de miembros de la Junta:

Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, en atención al momento de su ingreso, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones.

Artículo 10º.- Miembros fundadores:

Serán miembros fundadores los propietarios de terrenos integrados en la Unidad de Ejecución que hubieren suscrito la solicitud de tramitación del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, así como aquellos otros que hubiesen solicitado su integración en la Junta de Compensación durante el periodo de información pública de los referidos Proyectos de Bases de Actuación y de Estatutos.

Artículo 11º.- Miembros adheridos:

- 11.1. Serán miembros adheridos los propietarios de terrenos integrados en la Unidad de Ejecución que se incorporen a la Junta de Compensación dentro del plazo de un mes a partir de la notificación individualizada del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación por la Administración actuante, según lo dispuesto por el Artículo 162.5 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 11.2. Los propietarios de terrenos que no sean miembros fundadores de la Junta para su incorporación deberán solicitarlo del Ayuntamiento, dentro del plazo señalado en el apartado anterior 1, mediante escrito en el que se haga constar expresamente:
 - a) Nombre, apellidos y domicilio y, en su caso, título acreditativo de la representación ostentada.
 - b) Su propósito de incorporarse a la Junta, sometiéndose a sus Estatutos y a las obligaciones dimanantes de la Ley y de los acuerdos de sus órganos colegiados.
 - c) La superficie y linderos de las fincas de su propiedad.
 - d) La naturaleza, duración y alcance de los derechos reales constituidos sobre ellas.
 - e) Los títulos de los que dimanen los respectivos derechos y los datos referentes a su inscripción en el registro de la propiedad, debiendo aportar copia de los mismos a la Junta de Compensación.
 - f) Plano o croquis de la finca o fincas de que sean titulares, con referencia expresa al plano de ordenación del Polígono.
- 11.3. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el Artículo 58 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Transcurrido el plazo de incorporación a la Junta, se entenderá que renuncian a este derecho, quedando excluidos de la Junta a todos los efectos.
- 11.4. Los miembros adheridos a la Junta de Compensación habrán de ingresar, dentro de un plazo de quince días a contar desde el requerimiento que por el Consejo de Administración se les formule, en la Caja de dicha Junta y a disposición de sus Órganos de Gobierno, la cantidad que les corresponda con arreglo a los gastos ya realizados y a las previsiones para futuras etapas, en función de las cuotas respectivas; cantidad que no podrá ser superior a las que hasta ese día hubiera satisfecho, en la debida proporción, los miembros fundadores para atender a los gastos y necesidades de la Junta de Compensación más los intereses de demora al tipo oficial legal del dinero.
- 11.5. El pago de la cantidad a que se refiere el apartado anterior no podrá ser dispensado en caso alguno, ni fraccionado su abono efectivo.
- 11.6. El hecho de no presentar en el Registro General del Ayuntamiento la solicitud prevista en el apartado 11.2. de este Artículo -en el plazo y forma señalados, facultará a la Junta para utilizar el derecho de expropiación mencionado en el Artículo 4º.3. apartado a. de estos Estatutos.
- 11.7. Los cotitulares de una finca o derecho designarán una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a ella 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 de Administración no designaren tal representante, lo nombrará la Administración Actuante.
- 11.8. En el supuesto de que alguna de las fincas o derechos pertenezcan a menores de edad o personas que tengan limitada su capacidad de obrar estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

Artículo 12º.- Empresas urbanizadoras:

- 12.1. En cualquier momento podrán incorporarse como miembros adheridos a la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras a que se refiere el Artículo 8º b de estos Estatutos que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la Unidad de Ejecución y en los términos que establece el Artículo 165 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 12.2. La incorporación podrá efectuarse antes de la constitución de la Junta, en cuyo caso deberá autorizarse por el Promotor de la Junta de Compensación y ratificarse posteriormente por la Asamblea General con el voto favorable del 60 por ciento de las cuotas de participación de la Junta.
La incorporación podrá efectuarse con posterioridad a la constitución de la Junta, en cuyo caso se precisará la convocatoria de una Asamblea General y la asunción en ella por la/s empresa/s

- urbanizadora/s de los compromisos oportunos y la adopción de acuerdo de incorporación a la misma, con el voto favorable del 50 % de las cuotas de participación de la Junta. En todo caso, la Empresa Urbanizadora deberá solicitar su incorporación, de dicha Junta, mediante escrito en el que se haga constar expresamente su propósito de integrarse en la misma y la aceptación del contenido del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.
- 12.3. Asimismo, deberá especificar la cantidad que aporta para llevar a cabo las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución, debiendo ser valorada a efectos de su participación en la Junta de Compensación y de las adjudicaciones a su favor, conforme lo previsto en las Bases de Actuación. Será objeto de convenio la forma de pago a las empresas urbanizadoras, que podrá hacerse en solares o en dinero.
 - 12.4. El acuerdo aprobatorio o no de su incorporación a la Junta de Compensación será notificado a las Empresas Urbanizadoras, a la Administración Actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras correspondiente.
 - 12.5. Los propietarios no conformes con la incorporación de empresas urbanizadoras, que se comprometan a sufragar por ellos mismos los gastos de urbanización que les correspondan y presten garantía suficiente, no se verán afectados por la incorporación a los efectos de las adjudicaciones a dichos propietarios y las empresas urbanizadoras.

CAPITULO IV DE LA CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Artículo 13º.- Acto de Constitución:

- 13.1. Convocatoria de Asamblea Constituyente:
Dentro del plazo establecido en el requerimiento que practique la Administración actuante a los miembros fundadores y adheridos – y , en todo caso, - dentro de los tres meses siguientes a la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, los promotores convocarán a todos los interesados, o a sus representantes en su caso, así como al representante de la Administración Actuante para la constitución definitiva de la Junta, efectuándose la convocatoria de la Asamblea Constituyente mediante carta certificada, remitida con una antelación de cinco días hábiles a la fecha de la celebración y señalando en ella el objeto de la convocatoria.
- 13.2. Constitución:
 - a. La Asamblea General Constituyente quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por si o debidamente representados, miembros que representen, al menos el sesenta por ciento de la superficie comprendida en el ámbito de la actuación.
 - b. Pasada media hora sin alcanzar el quórum indicado, se considerará válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, siempre que se hallen presentes o representados propietarios que, a su vez, representen el cincuenta por ciento de superficie indicada.
 - c. Actuará como Presidente provisional de la Asamblea General, el representante en la Junta de la Administración Actuante o, en defecto de su presencia, el miembro de mayor edad presente en la reunión; y como Secretario, asimismo provisional, el miembro de la Junta más joven de los que asistan a la reunión, quienes serán inmediatamente sustituidos por las personas que resulten elegidas para dichos cargos posteriormente.
- 13.3. Adopción de Acuerdos:
 - a. A los efectos de adopción del acuerdo de constitución de la Junta se requerirá el voto favorable de los miembros presentes o representados que representen, el cincuenta por ciento de las superficies comprendidas en el ámbito de actuación.
Los demás acuerdos que se adopten en la Asamblea General Constituyente requerirán mayoría simple de las cuotas presentes o representadas, salvo aquellos que requieran un quórum especial.
 - b. Adoptado el acuerdo de constitución, en el siguiente punto del Orden del Día se procederá a la elección de las personas que hayan de ocupar los cargos del Consejo de Administración.
- 13.4. Acta de la Sesión Constituyente:
 - a. El Secretario levantará acta de la sesión de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión; y constará en el Libro de Actas, debidamente diligenciado, siendo firmada también por el Presidente y dos de los miembros asistentes.
 - b. En el acta se hará constar:
 1. Nombre, apellidos y domicilio de los propietarios asistentes o representados, con indicación de sus respectivas cuotas.
 2. La Constitución de la Junta de Compensación.
 3. Composición del Consejo de Administración designado en la sesión.

13.5. Escritura de Constitución:

- a). Celebrada la Asamblea General Constituyente y adoptado el acuerdo de constitución, el Presidente designará al Notario autorizante, lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública y lo comunicará a los interesados, o a sus representantes en su caso, mediante carta certificada o cualquier otro procedimiento que acredite su recepción y con antelación de cinco días hábiles a la fecha del otorgamiento. En todo caso, no podrá transcurrir más de un mes desde la celebración de la Asamblea constituyente y el otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación.
- b). Los interesados que no otorguen la escritura de constitución, podrán consentir su incorporación mediante diligencia en la escritura constitutiva o mediante escritura separada de adhesión, dentro del plazo de diez días hábiles siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución.
- c). La escritura de constitución deberá contener las siguientes circunstancias:
 - Relación de propietarios que sean miembros, fundadores y adheridos, de la Junta de Compensación, y sus representantes en su caso.
 - Entidades públicas titulares de bienes incluidos en el ámbito de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial, cuando haya de hacer efectivos sus derechos en la unidad de ejecución.
 - Relación de las fincas, bienes y derechos de que son titulares.
 - Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del Consejo de Administración.
 - Acuerdo de Constitución.
- d). 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.
- e). Una copia autorizada de la escritura de constitución y de las de adhesión, en su caso, se trasladará a la Administración Actuante, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de treinta días siguientes.
- f). Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, la Administración Actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la Escritura Pública, a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras; archivándose en éste un ejemplar de los Estatutos de la Junta de Compensación, autorizado por funcionario competente.
- g). Una vez inscrita 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, ésta lo notificará al Presidente del Consejo de Administración de aquélla y a la Administración Actuante.
- h). La afección de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en el art. 5 del R.D. 1093/1997 de 4 de Julio.

CAPITULO V DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION

Artículo 14º.- Órganos de Gobierno y Administración:

Son Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación, con las competencias y funciones que se regulan a continuación, los siguientes:

- a) La Asamblea General.
- b) El Consejo de Administración.
- c) El Presidente.
- d) El Vicepresidente.
- e) El Secretario.

CAPITULO VI DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 15º.- Naturaleza y composición:

La Asamblea General, es el órgano rector supremo de decisión de la Junta de Compensación, con plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de la Junta, para el cumplimiento de su objeto y fines. Será presidida por el Presidente del Consejo de Administración o, en su defecto, por el Vicepresidente, actuando de Secretario el del Consejo de Administración, y estará formada por las personas físicas incorporadas a la Junta, por los representantes que para el caso designen cada una de las personas jurídicas, que sean también asociados y por el representante del Ayuntamiento de Paracuellos del Jarama, que tendrá voz y no voto.

Todos los miembros, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Asamblea, sin perjuicio de la impugnación y recursos contra ellos establecidos en estos Estatutos.

Se entenderán aceptados los acuerdos que, una vez notificados a los no asistentes, no fueran recurridos en el plazo de cinco días siguientes a la notificación.

Facultades:

Son facultades de las Asamblea General:

- a. Aprobar la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.
- b. Aprobar los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios de la Junta de Compensación.
- c. Designación de los miembros del Consejo de Administración, con determinación de los cargos respectivos y de los censores de cuentas, así como disponer el cese, en su caso, de uno o varios de los componentes del Consejo de Administración, así como nombrar a quien hubieren de sustituirles, y proveer las vacantes que se produzcan por fallecimiento o renuncia hasta la inmediata renovación estatutaria del mismo.
- d. Promover y, en su caso, aprobar la modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su tramitación reglamentaria y aprobación posterior por la Administración Actuante.
- e. Acordar la imposición de derramas ordinarias y extraordinarias, en este caso para atender a gastos no previstos en los presupuestos, o enjugar el déficit temporal de éstos.
Acordar la imposición a los miembros de la Junta de Compensación, de la obligación de constitución de las garantías económicas a favor de la Junta de Compensación sobre las cuotas y gastos de urbanización que se estimen necesarias para garantizar la viabilidad de aquella.
- f. Autorizar la formalización de todo tipo de actos dispositivos sobre bienes y derechos de la Junta y, en concreto, de los actos enumerados en el Artículo 25°. 2. h de estos Estatutos, y actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación, todo ello, sin perjuicio de las facultades ostentadas por el Consejo de Administración.
- g. Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación Urbanística, a propuesta del Consejo de Administración, dentro de las previsiones del Proyecto de Urbanización aprobado.
- h. Acordar la constitución de las garantías de cualquier índole que se exijan por los Órganos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- i. Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, o cualquier otro gasto que resulte a su cargo, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- j. Aprobar el Proyecto de Reparcelación previa la tramitación prevista en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística, y con el quórum señalado en el referido precepto, para su posterior elevación al Ayuntamiento a los efectos determinados en el citado Artículo.
- k. Resolver sobre la incorporación de Empresas Urbanizadoras.
- l. Acordar facultativamente la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
- m. Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Capítulo XIII de los Estatutos.
- n. Solicitar la concesión de Servicios Públicos, conforme a lo previsto en estos Estatutos.
- o. La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo de Administración.
- p. Adoptar cuantos acuerdos sean precisos para la gestión común de la Junta de Compensación.
- q. Delegar expresamente en el Consejo de Administración la gestión de todas las facultades reconocidas a favor de la Junta.
- r. En general, cuantas facultades tengan conferidas por estos Estatutos y por el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 16°.- Clases de Asamblea General:

Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

Artículo 17°.- La Asamblea General Ordinaria.

- 17.1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año, para censurar la gestión común y aprobar en caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, previo informe de un censor de cuentas designados al efecto, así como para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, nombrar a los censores de cuentas para dicho ejercicio, y, designar, en su caso, los miembros del Consejo de Administración del siguiente ejercicio.
El incumplimiento de la obligación del censor de cuentas de emitir el informe en el plazo que se designe al efecto, no podrá ser obstáculo para la aprobación de las cuentas si así se acuerda por la Asamblea General.

- 17.2. En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras materias que figuren en el Orden del Día.

Artículo 18º.- La Asamblea General Extraordinaria:

- 18.1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el Artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.
- 18.2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá a propuesta de su Presidente cuando el Consejo de Administración lo estime conveniente a los intereses comunes o cuando lo soliciten, de dicho Consejo, miembros que representen, al menos, el quince por ciento de las cuotas definidas en el artículo 35 de estos Estatutos; debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

Artículo 19º.- Derecho de Asistencia:

Tendrán derecho de asistencia a la Asamblea, con voz y voto, todos los miembros de la Junta de Compensación, tanto las personas físicas, a través de sus representantes, en su caso, como los representantes de las personas jurídicas. Los miembros de la Junta de Compensación podrán delegar su representación, por escrito y con carácter especial para cada reunión, en la persona que estimen conveniente.

La presentación al Secretario de la Junta de Compensación del documento justificativo de dichas representación será requisito indispensable para la participación en la Asamblea General.

Asimismo podrán asistir a la Asamblea, con voz pero sin voto, el representante en el Consejo de Administración del órgano Urbanístico de Control, los miembros del Consejo que no ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, así como los Asesores de la Junta, si los hubiere.

Artículo 20º.- Convocatoria:

- 20.1 Las reuniones de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, serán convocadas por el Presidente del Consejo de Administración, mediante carta remitida por el Secretario del Consejo de Administración por correo certificado o por citación personal a los miembros de la Junta, a través de su representante en su caso, incluido el representante de la Administración Actuante, con ocho días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.
- Asimismo, por acuerdo de la Asamblea General, podrá sustituirse la citación por correo certificado por la citación vía fax o correo electrónico para aquellos miembros de la Junta de Compensación que así lo soliciten.
- Se reputarán válidas las citaciones siempre que se dirijan al domicilio que conste en la Secretaría de la Junta de Compensación.
- 20.2. Con la misma antelación se fijará un anuncio en el tablón de anuncios del domicilio social.
- 20.3. La celebración de Asamblea General Extraordinaria a petición de los miembros, en la forma dispuesta por el Artículo 18º.2. de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo de Administración dentro de los quince días siguientes al requerimiento practicado; y la reunión deberá tener lugar dentro de los veinte días siguientes a dicho requerimiento.
- 20.4. En la convocatoria deberá figurar el orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y caso de no haber quórum, la segunda, que, salvo que se establezca expresamente otra circunstancia, se entenderá que la reunión se celebrará en segunda convocatoria en el mismo lugar y fecha, treinta minutos después de la hora establecida para la primera.
- 20.5. La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estará a disposición de los miembros, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, con el informe de los censores, en su caso, o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.
- 20.6. 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, se hará en convocatoria la disponibilidad previa.

Artículo 21º.- Constitución:

- 21.1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 60% de las cuotas.
- 21.2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

- 21.3. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria, pudiendo adoptarse cualesquiera decisiones relacionadas con el objeto de la Junta de Compensación.
El Presidente del Consejo de Administración -o quién reglamentariamente le sustituya - presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente tratados, pasando a la votación de acuerdos si procediera, actuando como Secretario el que lo sea del Consejo de Administración.
- 21.4. Antes de entrar en el examen del Orden del Día, se formará una lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación propia y, en su caso, ajena que ostenta en la Asamblea. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuota de participación de asistentes.

Artículo 22º.- Adopción de Acuerdos:

- 22.1. El Presidente del Consejo de Administración -o quién reglamentariamente le sustituya - presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente tratados, pasando a la votación de acuerdos si procediera, actuando como Secretario el que lo sea del Consejo de Administración.
- 22.2. En caso de ausencia del Presidente o Secretario de la Junta de Compensación se designará por la Asamblea General, entre los presentes, antes de iniciar la sesión, las personas que hayan de ejercer accidentalmente tales funciones.
- 22.3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes y representadas; y, en caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente, salvo en los acuerdos que requieran quórum especial.
- 22.4. El Presidente del Consejo de Administración -o quién reglamentariamente le sustituya - presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente tratados, pasando a la votación de acuerdos si procediera, actuando como Secretario el que lo sea del Consejo de Administración.
- 22.5. Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas y ejecución de obras no previstas en el planeamiento urbanístico, requerirán en todo caso el voto favorable de miembros que representen el 50% de las cuotas.
- 22.6. Sin perjuicio de lo anterior, para que la Asamblea General pueda acordar válidamente la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se precisará el voto favorable del 50 por ciento de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.
- 22.7. Los acuerdos relativos a la contratación de las obras de urbanización, incorporación de Empresa/s Urbanizadora/s y la enajenación de bienes y derechos de la Junta precisarán el acuerdo favorable del 50 por ciento de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.
- 22.8. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, con la única excepción de la previa declaración de urgencia, podrá someterse a conocimiento y resolución asuntos no incluidos en el orden del día de la Asamblea General Ordinaria mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados, que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación.
- 22.9. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de las acciones legales pertinentes.

Artículo 23º.- Actas y certificaciones:

- 23.1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará Acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, y en ella se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas y si no resultara posible materialmente la aprobación del Acta en la misma reunión, deberá aprobarse en la siguiente Asamblea General.
- 23.2. Dichas actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado; y serán firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración y en su caso, del miembro asistente designado interventor según lo dispuesto en el apartado 23º.1 anterior.
- 23.3. A requerimiento de los miembros o de la Administración Actuante deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de Actas.

CAPITULO VII DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

Artículo 24º.- Carácter y composición.

- 24.1. El Consejo de Administración es el representante permanente de la Asamblea General y el órgano ejecutivo normal de administración y gobierno de la Junta de Compensación.
- 24.2. El Consejo de Administración estará compuesto por un Presidente y un Vicepresidente, un Secretario, dos vocales y el representante de la Administración Actuante, que tendrá voz y no voto.
- 24.3. Los miembros electivos del Consejo de Administración serán nombrados por votación por la Asamblea General. El nombramiento deberá recaer, necesariamente, sobre personas físicas, no siendo precisa la cualidad de miembro de la Junta de Compensación para ostentar la condición de Consejero.
En el mismo acto en que se proceda a la designación de los miembros electivos del Consejo Rector, se nombrará de entre ellos el Presidente y el Vicepresidente del mismo, que lo serán también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General.
- 24.4. En los casos de renuncia voluntaria, imposibilidad física, fallecimiento o cese acordado por la Asamblea General de alguno de los miembros del Consejo de Administración, la Asamblea General, ya Ordinaria o Extraordinaria, podrá designar quienes hayan de sustituirle.
- 24.5. El representante de la Administración Actuante será designado por ésta en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.
- 24.6. Los componentes del Consejo de Administración ejercerán su cargo indefinidamente. Únicamente podrán ser cesados, por la Asamblea General. En este caso, la Asamblea General que acordase el cese de uno o más componentes del Consejo de Administración, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirles.
- 24.7. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de éste se realizará mediante designación en escrito dirigido al Presidente de la Junta de Compensación.
Los nombramientos de los miembros electivos del Consejo Rector tendrán efecto 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 Comunidad de Madrid.
- 24.8. La designación como miembro del Consejo, del representante de las Persona/s Jurídicas/s o conjunto de ellas que sean miembros de la Junta de Compensación tendrá una duración indefinida, pudiendo ser sustituido en cualquier momento por decisión de la Empresa o empresas a las que representa.

Artículo 25º.- Facultades:

- 25.1. Corresponden al Consejo de Administración las más amplias facultades de gestión, ejecución de los intereses comunes de la Junta de Compensación, así como la representación de la citada Junta en juicio y fuera de él, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados a ésta, o le vengán impuestos por la citada Asamblea. Sin perjuicio de ello, el Consejo de Administración será representado ante tercera personas por el Presidente de dicho órgano. El Consejo podrá acordar la delegación de facultades en uno o más Consejeros, y apoderar a personas integradas en la Junta o ajenas a ella.
- 25.2. Serán funciones específicas del Consejo de Administración:
 - a. La ejecución y cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea General.
 - b. Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
 - c. Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
 - d. Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado h siguiente. Representar con plena capacidad a la Junta ante el Estado, Municipio, Órgano Urbanístico, Entidades Estatales o Paraestatales, Comunidad Autónoma; Nombrar letrados y procuradores, ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo acordar la formulación de demandas y recursos ordinarios, especiales y extraordinarios, así como seguir los procedimientos contenciosos, ante cualquier jurisdicción en general.
 - e. Hacer y exigir pagos, cobros y las oportunas liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada al pago.

- f. Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito incluso en el Banco de España, Banco Hipotecario, Hacienda Pública, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia; así como realizando todo tipo de operaciones bancarias habituales, tales como disponer de cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago; firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago letras de cambio, solicitar avales bancarios, y otras garantías y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.
- g. Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus cajas, bancos, de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.
- h. Celebrar toda clase de actos de dominio y administración -tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, arrendamientos, etc.- relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación; requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa acordada por ésta. Proponer a la Asamblea General la aprobación de la contratación de las obras de urbanización para su aprobación por ésta, pudiendo delegar la Asamblea General, se así lo decide, en el Consejo de Administración, la contratación de partidas menores hasta la cantidad que la propia Asamblea General determine.
- i. Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de compensación.
- j. Nombrar y separar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- k. Fijar las cantidades a que se refieren los apartados e y f del Artículo 38.1. de estos Estatutos para atender a los gastos comunes y de urbanización, así como la forma y plazos en que han de satisfacerse, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que le correspondan.
- l. Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquéllos.
- m. Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación, y notificar a los miembros dicho cambio.
- n. Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen a favor de la Junta de Compensación y de los propietarios de terrenos incorporados a la misma.
- ñ. Cuantas facultades resulten de los presentes Estatutos, de los acuerdos de la Asamblea General o de la legislación urbanística.

Artículo 26º.- Régimen de Sesiones:

- 26.1. El Consejo de Administración se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del Presidente o a petición de dos de sus miembros.
- 26.2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario vía fax o correo electrónico, con un mínimo de tres días de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo de Administración cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos tres de sus miembros.
- 26.3. Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros del Consejo de Administración, acordaran celebrar sesión del mismo, podrá realizarse sin previa convocatoria.
- 26.4. Los miembros del Consejo de Administración, a excepción del representante de la Administración, podrán delegar su voto en otro miembro del Consejo por escrito dirigido a la Presidencia.

Artículo 27º.- Adopción de acuerdos:

- 27.1. Los acuerdos del Consejo de Administración serán adoptados por mayoría simple de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente, en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos previstos en el Capítulo XII de estos Estatutos.
- 27.2. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, con la única excepción de la previa declaración de urgencia acordada por la mayoría de los miembros que estatutariamente integran el Consejo Rector, podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras cuestiones que sean competencia del Consejo Rector.

Artículo 28º.- Actas y certificaciones:

- 28.1. De cada sesión del Consejo de Administración se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión o en la siguiente, y en ella se harán constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.
- 28.2. Las actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado; y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.
- 28.3. A requerimiento de los miembros o de los Órganos Urbanísticos deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Artículo 29º.- Régimen Interno.

Sin otras limitaciones que las previstas en los presentes Estatutos, el Consejo de Administración podrá establecer su régimen interno de funcionamiento.

**CAPITULO VIII
DEL PRESIDENTE Y DEL VICEPRESIDENTE****Artículo 30º.- Nombramiento del Presidente:**

El Presidente será designado por el Consejo de Administración de entre sus miembros y tendrá una duración indefinida.

El Presidente del Consejo de Administración lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General.

Artículo 31º.- Funciones del Presidente:

Serán funciones del Presidente:

- a). Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad; pudiendo ser sustituido, en caso de ausencia por el Vicepresidente, o, en su defecto, por otro de los miembros asistentes que designe la mayoría de los miembros presentes.
- b). Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- c). Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno y Administración, pudiendo realizar toda clase de negocios jurídicos, previa delegación del Consejo Rector, así como otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, así como a letrados y procuradores de los tribunales. Realizar toda clase de gestiones y formular escritos de cualquier naturaleza ante cualquier órgano de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las competencias correspondientes al Consejo Rector y a la Asamblea General.
- d). Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
- e). Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo de Administración.
- f). Notificar a los Órganos administrativos y jurisdiccionales competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.

Artículo 32º.- Del Vicepresidente:

El Vicepresidente sustituirá al Presidente en caso de ausencia, enfermedad o cese. Será nombrado por la Asamblea General de entre sus miembros y tendrá una duración indefinida, todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el art. 22.2 para el caso de ausencia accidental.

**CAPITULO IX
DEL SECRETARIO****Artículo 33º.- Nombramiento del Secretario:**

El Secretario será designado por el Consejo de Administración, no siendo preciso que sea miembro del mismo ni propietario debiendo recaer en persona cualificada profesionalmente, y su nombramiento tendrá una duración indefinida.

Artículo 34º.- Funciones:

- 34.1. Serán funciones del Secretario:
 - a. Someter a la consideración del Presidente del Consejo de Administración la relación de asuntos que han de figurar en el orden del día de las sesiones del Órgano de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación.
 - b. Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración, transcribiéndolas a los libros de Actas diligenciados al efecto.
 - c. Notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de dichos órganos en el plazo de los quince días siguientes a la aprobación del acta en que figuren transcritos.
 - d. Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el visto bueno del presidente.
 - e. Llevar un Libro-Registro en que se relacionen todos los miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y cuantas circunstancias se estimen procedentes.
 - f. Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.
 - g. Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
- 34.2. El secretario del Consejo de Administración lo será también de la Asamblea General y de la Junta de Compensación.
- 34.3. El cargo de secretario podrá ser remunerado en la forma y cuantía que determine el Consejo de Administración.
- 34.4. El cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad, será desempeñado por un miembro del Consejo de Administración, designado por éste; pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquéllas funciones a uno cualesquiera de dichos miembros.

**CAPITULO X
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS**

Artículo 35º.- Cuotas sociales:

- 35.1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes, en los pagos y en el ejercicio del voto, así como la determinación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística que serán adjudicadas a cada uno de aquéllos en el Proyecto de Reparcelación, individualmente o en régimen de copropiedad, vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.
- 35.2. La cuota de cada miembro de la Junta de Compensación se fijará en función de la superficie de las fincas aportadas a la Junta por cada uno de ellos, , computándola en la forma previstas en las Bases de Actuación o, en su caso, en la forma que se acuerde al aprobar el Proyecto de Reparcelación, con sujeción a lo establecido en los artículos 86 y 167 del Reglamento de Gestión Urbanística. Una vez determinada la cuota, ésta definirá la participación de cada uno de los miembros en los derechos y en las obligaciones que se deriven de la Actuación por Compensación, así como el voto proporcional que cada miembro ostenta en la Asamblea.
- 35.3. La superficie computable será la resultante de la medición practicada al efecto y sin perjuicio de la comprobación que se lleve a cabo en el momento de ser redactado el Proyecto de Reparcelación; no obstante, deberán acreditarse las titularidades respectivas mediante certificación registral y, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se hagan constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada un plano de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como el recibo justificativo del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, etc.
- 35.4. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física se estará a lo dispuesto en el Artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de las reclamaciones que por vía civil procedan entre los miembros afectados por la titularidad y superficie de cualquier finca.
- 35.5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, ésta, salvo que sea incompatible con el planeamiento, se trasladará a la finca o participación indivisa que le sea atribuida al propietario cuya propiedad esté gravada y en el supuesto de no declararse alguna carga, o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de los derechos que le correspondan lo que resulte por la redención de las cargas silenciadas.
- 35.6. El valor de los demás bienes y derechos distintos del suelo, afectados por el Proyecto de Reparcelación que no permanezcan en la titularidad privativa de sus respectivos

propietarios, no influirá en la participación de los miembros y se determinará, a efectos de la compensación y correspondiente indemnización subsiguiente, por convenio de los interesados; y en su defecto, por aplicación de lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa y subsidiariamente a normas de derechos administrativo, civil o fiscal que resulten aplicables, debiendo figurar su importe en el Proyecto de Reparcelación como gasto de la Unidad de Ejecución.

- 35.7. Las cuotas resultantes de la determinación de la superficie de los terrenos definirán el voto porcentual de cada uno de los miembros de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidas en estos Estatutos.
- 35.8. Si, a consecuencia de la incorporación de Empresas Urbanizadoras, por virtud de aportaciones extraordinarias, o después de aprobado el Proyecto de Reparcelación y como resultado de las compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que corresponda, dando cuenta a la Administración Actuante y, a través de éste, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras correspondiente a cuya cuantía habrán de referirse, en cada momento, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

Artículo 36º.- Terrenos con gravamen real:

En el caso de que alguna de las fincas pertenezcan en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo a otra, se estará a lo establecido en el Artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística, y artículos 11, 12 y concordantes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. En todo caso, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá al nudo propietario; sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que constituye el contenido del mismo según la legislación relacionada en el presente Artículo.

Artículo 37º.- Derechos de los miembros de la Junta:

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a. Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad y las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, en función de sus aportaciones, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico, en estos Estatutos y, en virtud de los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación, dentro de la esfera de su competencia.
- b. Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas de partición respectivas.
- c. Participar, como elector o candidato, en la designación de los miembros del Consejo de Administración.
- d. Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones previstas en estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas; quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación, debiendo hacer constar al adquirente las circunstancias de la incorporación a la Junta y de regular expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente.
- e. Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en compensación, ya en su totalidad, ya en participaciones indivisas con otros miembros, conforme se regulan en las Bases de Actuación de la Junta, así como percibir, en su caso, las compensaciones en metálico procedentes.
- f. Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de Gobierno de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el Capítulo XII de estos Estatutos.
- g. Ser informados plenamente en todo momento de la situación de la Junta de Compensación.
- h. Percibir, al tiempo de la liquidación de la Junta de Compensación y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de aquélla, si lo hubiere, que les correspondiere por su cuota de participación, una vez verificado el cumplimiento de todas las obligaciones como miembro de la Junta de Compensación.
- i. Presentar proposiciones y sugerencias.
- j. Los demás derechos que les correspondan de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

Artículo 38º.- Obligaciones de los miembros de la Junta:

- 38.1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:
 - a. Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
 - b. Entregar a la Junta de Compensación, en el plazo de quince días, a contar de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el Artículo 11º.2., y si los terrenos estuviesen gravados deberá acompañarse una relación

- con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. En todo caso, la Junta de Compensación interesará del Registrador de la Propiedad la práctica de la anotación a que se refieren el Artículo 169 del Reglamento de Gestión Urbanística. Todos los gastos que se originen por completar o subsanar los defectos de titularidad de las fincas aportadas serán de cuenta exclusiva del aportante.
- c. Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo de Administración y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
 - d. Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efecto de notificaciones; el cual, así como sus modificaciones ulteriores, se hará constar en un registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta del Consejo de Administración, repuntándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.
 - 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 el Consejo de Administración la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.
 - f. Abonar las cantidades que les correspondan para satisfacer el importe de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución Urbanística, en los términos establecidos por la legislación aplicable.
 - g. Regularizar, la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por el Consejo de Administración.
 - h. Otorgar los documentos públicos y privados que sean precisos para la formalización de los acuerdos de compensación, de cesiones obligatorias y de los demás actos jurídicos oportunos, conforme a los proyectos aprobados reglamentariamente.
 - i. Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos; verificando dicha designación -en caso de no existir acuerdo entre los interesados- a favor necesariamente de uno de los copropietarios.
 - j. Demoler y retirar, en los plazos que legalmente correspondan todo aquello que pueda ser obstáculo para realizar la urbanización.
- 38.2. Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar total o parcialmente los terrenos de su propiedad aportados a la Junta, o la cuota de participación que en ésta le hubiese sido atribuida, debiendo el transmitente notificar fehacientemente a la Junta de Compensación, dentro de los ocho días siguientes a la transmisión, las circunstancias del adquirente, indicando el nombre, domicilio, etc. del nuevo titular.
- El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y obligaciones del anterior pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención a ello en el título de transmisión del dominio. A este fin, en la escritura pública de compraventa, se hará mención de la afección de los terrenos, de la cuota correspondiente y de la subrogación real, y será de aplicación lo establecido en el Artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.
- A tal efecto, el adquirente en las transmisiones intervivos o el heredero en las mortis causa, deberá acreditar la adquisición mediante copia autorizada de la escritura pública otorgada o con certificación registral de dominio y cargas; y, en tanto no se haya producido dicha entrega en la Secretaría de la Junta de Compensación no será reconocido el carácter de miembro de la Junta de Compensación del nuevo titular o titulares.
- No obstante, si en la escritura pública de transmisión intervivos de la propiedad retuviera el transmitente los derechos y obligaciones consecuentes a la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, seguirá aquél ostentando dicho carácter, sin que el adquirente se incorpore a aquélla.
- 38.3. El incumplimiento de los deberes con el alcance definido en la legislación aplicable legitima a la Junta para promover la expropiación.

CAPITULO XI DEL REGIMEN ECONOMICO

Artículo 39º.- Medios Económicos de la Junta de Compensación:

Los medios económicos de la Junta de Compensación se integrarán por las aportaciones de los miembros, así como por cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de las enajenaciones de sus bienes o rentas de su patrimonio, así como las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos, que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente.

Artículo 40º.- Gastos de la Junta de Compensación:

Serán gastos de la Junta, única y exclusivamente los legalmente necesarios, y vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines y, entre ellos, y a título meramente enunciativo, los que a continuación se indican:

- a. Los derivados de la iniciativa y promoción de la actuación dirigidos a la constitución de la Junta, tales como la redacción del Proyecto de Estatutos y Bases y la ejecución de mediciones y levantamiento planimétrico y topográfico de los terrenos afectados.
- b. Los honorarios profesionales y demás costes precisos para la redacción, tramitación y aprobación del Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización y su Dirección Facultativa; y, en general, cualquier otro proyecto que permita dar cumplimiento a los fines de la Junta.
- c. La financiación de los gastos de urbanización, obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan y los Sistemas Generales adscritos.
- d. Los precisos por la expropiación de las fincas, bienes o derechos de propietarios que no se incorporen o adhieran a la Junta de Compensación.
- e. Los de funcionamiento de los órganos de Gobierno y administración y en general de la actuación urbanística de la Junta de Compensación y aquellos que son exigibles por la debida administración y, en su caso, asesoramiento de la Junta.
- f. Finalmente, cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta, conforme a ley, serán de cuenta de los miembros que la componen y previa justificación ante la Asamblea General, aquellos podrán reclamar la parte proporcional del resto de los propietarios. En caso de impago de las referidas cantidades se procederá de igual manera que con el resto de aportaciones.

Artículo 41º.- Pago de aportaciones:

En desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios señalados por la Asamblea General, el Consejo de Administración establecerá las cantidades proporcionales que deba satisfacer cada uno de los miembros de la Junta, así como la forma, plazos y condiciones de pago.

Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que puedan ser procedentes con carácter individual, el importe total de la aportación acordada se distribuirá entre los miembros con carácter proporcional en relación con el coeficiente o cuota de participación que cada uno tenga asignado.

Los plazos para la exacción y, en su caso, las penalizaciones, recargos o intereses de demora, serán los determinados en las Bases de Actuación de la Junta, y su falta de pago facultará al Consejo de Administración para instarlo por el procedimiento de apremio, previa petición a la Administración Actuante, o por cualquier otro que estime pertinente.

En todo caso, no podrá instarse el procedimiento de expropiación o el de apremio por impago de aportaciones, sino transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación al miembro deudor.

CAPITULO XII DEL REGIMEN JURIDICO

Artículo 42º.- Vigencia de los Estatutos y Bases de Actuación:

- 42.1. Una vez aprobado por la Administración Actuante el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación e inscrita ésta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras correspondiente, su contenido tendrá carácter obligatorio para los miembros de la Junta de Compensación y para la Administración.
- 42.2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 22º.4., requerirá la aprobación de la Administración Actuante y su incorporación al Registro citado para surtir plenos efectos.

Artículo 43º.- Ejecutoriedad:

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos; ello sin perjuicio de los recursos procedentes a que se refiere el siguiente Artículo.

Artículo 44º.- Recursos administrativos:

- 44.1. Los acuerdos del Consejo de Administración podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General, dentro del plazo de diez días hábiles siguientes a la notificación de éstos; debiendo resolver la Asamblea General en término de quince días hábiles a partir de la formulación del recurso. Y, en el supuesto de no adoptarse acuerdo por la Asamblea General en el plazo indicado, se entenderá desestimado el recurso y quedará expedita la vía administrativa para recurrir ante el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama.

- 44.2. Contra los acuerdos, expresos o tácitos, de la Asamblea General, se podrán interponer los recursos que al efecto establece la legislación administrativa aplicable en la materia.
- 44.3. La interposición de cualquier recurso contra acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector no suspenderá la ejecutividad de los mismos, salvo que el órgano Urbanístico de Control acordase la suspensión cautelar de aquellos hasta que dicte la resolución que resuelva el recurso interpuesto, debiendo establecer en tal supuesto la garantía que deba prestar el recurrente para obtener dicha suspensión, a los efectos de indemnizar los perjuicios que pudiera ocasionarse a la Junta de Compensación en caso de desestimación del recurso.
- La interposición de cualquier recurso requiere la votación expresa contraria del recurrente contra el acuerdo objeto de recurso formulada, por sí o por medio de representante, respecto de la sesión de la Asamblea General en la que se hubiese adoptado el acuerdo.

Artículo 45º.- Responsabilidad de la Junta de Compensación:

- 45.1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración Actuante, de la urbanización interior completa y de las demás obligaciones resultantes del planeamiento.
- 45.2. La responsabilidad de dicha obligación de urbanizar será exigible tanto en lo que afecte a las características internas de la obra ejecutada como a los plazos en que deba terminarse y ser recibida por el Ayuntamiento.

Artículo 46º.- Interdictos de retener y recobrar:

- 46.1. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a decisiones de aquélla, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquéllos, facultad que nacerá desde la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación.
- 46.2. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el planeamiento urbanístico que se ejecute.

CAPITULO XIII DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION

Artículo 47º.- Disolución:

1. La Junta de Compensación se disolverá en las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando se haya concluido la obra de urbanización de la Unidad de Ejecución y cumplidos la totalidad de sus fines.
 - b) Por sentencia judicial firme y ejecutoria.
 - c) Por prescripción legal.
2. La disolución de la Junta de Compensación requerirá siempre el correspondiente acuerdo de la Asamblea General.
3. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se ajustará a lo dispuesto en la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, y, en todo caso, se efectuará una vez se hayan formalizado por el Órgano Urbanístico de Control las actas de recepción definitiva de las obras de urbanización.
Una vez acreditada la concurrencia de tales requisitos el Órgano Urbanístico de Control adoptará acuerdo favorable para la disolución de la Junta de Compensación.
4. El Consejo Rector estará facultado, con las prescripciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones necesarias y subsiguientes para la disolución de la Junta de Compensación.

Artículo 48º.- Liquidación:

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación de la Administración Actuante, el Consejo de Administración procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General. Las operaciones de liquidación se llevarán a cabo por un número impar de liquidadores que designará la Asamblea General. Los liquidadores quedarán sujetos a los acuerdos de la Asamblea, la cual podrá removerlos en cualquier momento.

Artículo 49º.- Destino del patrimonio común:

En los supuestos de disolución de la Junta de Compensación el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros en proporción a sus cuotas de participación en dicha Junta;

procediéndose a cancelar la anotación registral a que se refiere el Artículo 38º. 1. b de estos Estatutos.

DISPOSICIONES FINALES.

Primera: Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente en beneficio de la gestión común por los propietarios fundadores y adheridos a la Junta, conforme a ley, serán de cuenta de la Junta de Compensación del Sector 15 "La Perla", en la proporción correspondiente, y serán deducidos de la primera cuota o derrama que estén obligados a satisfacer los propietarios de dicha Unidad de Ejecución.

Segunda: Una vez inscrita la Junta de Compensación en el Registro de Entidades urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, se entregará a cada uno de los miembros de la misma, o a sus representantes en su caso, copia de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación diligenciada por el presidente y el secretario.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 15 "LA PERLA" DE PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)

I. CIRCUNSTANCIAS GENERALES

A) AMBITO Y PLANEAMIENTO.

Constituye el ámbito territorial de actuación los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución correspondiente al Sector 15, a desarrollar por el Plan Parcial denominado "LA PERLA" del Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama.

B) FINCAS AFECTADAS, SUPERFICIES Y TITULARIDAD.

La superficie comprendida en el sector es de 444.457,61 m²., a la que debe sumarse una superficie de sistemas generales adscritos de 172.897,71 m², si bien la superficie definitiva será la resultante de la delimitación incorporada al Plan Parcial del Sector.

En el DOCUMENTO ANEXO NUMERO 1 se indican los titulares de las fincas aportadas y sus representantes, junto con los domicilios de los mismos, a los efectos de la notificación individualizada prevista en el Artículo 161.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

C) OBJETO.

1. Las presentes Bases de Actuación, conjuntamente con el planeamiento vigente sobre el ámbito son de integra aplicación, regulando las actuaciones de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del ámbito.

2. El objeto de estas Bases es establecer los criterios para la valoración de las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación y de las adjudicaciones de las fincas resultantes, estableciendo las normas para una justa distribución de beneficios y cargas, y para la ejecución de las obras de la urbanización de la Unidad de Ejecución y de los sistemas generales correspondientes.

3. La aprobación de las presentes Bases de Actuación por el Ayuntamiento de Paracuellos del Jarama supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios de terrenos ubicados dentro de la Unidad de Ejecución que hayan aceptado el sistema, los titulares de suelo exterior a la Unidad de ejecución que precise ser ocupado por los sistemas generales que se le hayan adscrito y, en su caso, de las empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

II. BASES DE ACTUACIÓN

BASE PRIMERA. - CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES.

1.1. De las fincas aportadas y cuotas de participación.

1. El derecho de los propietarios de los terrenos será proporcional a la superficie real de sus respectivas fincas, situadas dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución desde el momento de la aprobación de ésta.
2. Las superficies se acreditarán en el Proyecto de Reparcelación mediante levantamiento topográfico y los títulos mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición, en ambos casos el título habrá de ir acompañado de la documentación catastral correspondiente a efecto de contar con la plena identificación de las propiedades. También deberán declarar, bajo su responsabilidad, las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, sin que su omisión, error o falsedad puedan afectar al resultado objetivo de la compensación, pudiendo exigírsele la responsabilidad civil o penal que corresponde si se apreciase dolo o negligencia.
No obstante, en caso de discordancia entre la superficie de las fincas según el título y la realidad física que finalmente resulte con motivo de la medición de las mismas, prevalecerá

ésta sobre la primera de conformidad con lo preceptuado en el artículo 103. 3 del Reglamento de Gestión Urbanística. Una vez definidas las superficies de las fincas afectadas, la Asamblea General de la Junta de Compensación fijará las cuotas de participación de cada una de ellas, de conformidad con el criterio señalado anteriormente y lo establecido en el Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria para la Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

A los efectos de lo establecido en el artículo 9.2 del mencionado Real Decreto, se considerará suficiente, entre otros medios, el Acta de Notoriedad que acredite título válido en derecho.

3. Cuando la finca incluida en el Proyecto de Reparcelación hubiera sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, se estará a lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria.
4. Cuotas de participación:
 - a. La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios, expresión de la valoración de las fincas aportadas, así como de la participación en la distribución de los beneficios y las cargas o pérdidas, se basará en la proporción entre la superficie real de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la de la total del sector.
 - b. Las cuotas de participación que, en función de los títulos aportados, a falta de medición topográfica, se utilizan para la tramitación de la constitución de las Juntas de Compensación tienen carácter instrumental y, por tanto, provisional. Una vez constituida la Junta de Compensación, su Asamblea General fijará las cuotas de participación que correspondan a las fincas aportadas inicialmente, que serán aplicadas provisionalmente hasta su fijación definitiva en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a las superficies que se consideren acreditadas.
 - c. Los promotores de la Junta de Compensación aceptan formalmente dichas cuotas de participación y la incorporación de los demás propietarios en forma reglamentaria llevarán implícita la aceptación de aquéllas.
 - d. No obstante, la Asamblea General, y a propuesta del Consejo de Administración, podrá modificar de oficio o a instancia de parte la asignación de cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales de medición.
 - e. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras, a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros, asignándole la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.
 - f. El aprovechamiento urbanístico, una vez deducida la cesión gratuita del 10 por 100 legal a favor del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, se distribuirá entre los titulares de suelo de propiedad privada en proporción a sus cuotas de participación.

1.2. De los derechos reales sobre las fincas, cargas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas.

- 1.2.1 Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos, derechos personales y cualesquiera otros que, en su caso, afecten a los bienes integrados en la Junta, serán valoradas con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios han de fijarse de acuerdo a lo previsto en la LEF/54, y las indemnizaciones consecuentes a los perjuicios causados por el traslado de actividades económicas, cuyo mantenimiento sea incompatible con el planeamiento urbanístico, se han de acreditar a favor de los titulares.
Se necesitará acuerdo unánime de los propietarios, según establece el art. 167.1ª del Reglamento de Gestión, cuando los criterios para valorar las fincas aportadas sean distintos de los establecidos para la reparcelación en la Ley del Suelo.
- 1.2.2 Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.
- 1.2.3 La tasación de los mencionados derechos a extinguir se efectuará en el Proyecto de Reparcelación.
- 1.2.4 Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de que resulte deudor el indemnizado, por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización.
- 1.2.5 No serán indemnizables en ningún caso los arrendamientos, los derechos personales y los derechos reales, que tengan la consideración de ilegales.
- 1.2.6 Los arrendamientos y demás derechos reales o personales ulteriores a la aprobación del Plan Parcial de Ordenación, carecerán de derecho a indemnización alguna por la Junta, correspondiendo al propietario del suelo resolver las posibles indemnizaciones.
- 1.2.7 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 Reparcelación 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 éste, y los titulares de los derechos personales mantendrán la misma situación jurídica. Cuando mediare acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en 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 en virtud de escritura notarial complementaria.

1.3. De las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que debieran derruirse o demolerse.

- 1.3.1 En caso de que existieran 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 Reparcelación, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y su importe se satisfará con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gasto de urbanización. La cuantía de la valoración no influirá en la determinación de las cuotas de participación.

1.4. De las empresas urbanizadoras.

El artículo 8º de los Estatutos de la Junta de Compensación prevé la posibilidad de la incorporación de Empresas Urbanizadoras a la Junta, para participar en la gestión de la Unidad de Ejecución. En tales supuestos, la cuota de participación de las Empresas Urbanizadoras se establecerá sobre la base de su aportación económica y la proporcionalidad de esta aportación con el valor total del suelo de la Unidad, estimado en el momento de la incorporación, de mutuo acuerdo entre las partes interesadas.

1.5. Obras de Infraestructura y Urbanización.

No existen en la Unidad de ejecución obras de infraestructura y urbanización ya ejecutadas.

1.6. Propietarios no incorporados. Expropiación.

Las superficies correspondientes en la Unidad de Ejecución de aquellos propietarios que, luego de las oportunas actuaciones, no se incorporen a la Junta de Compensación, serán expropiados por la Administración Actuante a favor de la propia Junta de Compensación, quien tendrá la condición jurídica de beneficiario.

A tales efectos, producido el supuesto de expropiación, previamente a la apertura del periodo de trámite de audiencia de afectados del Proyecto de Reparcelación regulado en el artículo 174.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Junta de Compensación instará de la Administración Actuante la iniciación del correspondiente expediente de expropiación individualizado para el propietario no adherido, mediante escrito al que se acompañará la descripción detallada de la finca o fincas afectadas, la superficie comprendida en la Unidad de Ejecución, y la valoración de los bienes y derechos sujetos a la expropiación.

La Administración Actuante dará lugar al procedimiento de expropiación por los trámites previstos en la legislación de Expropiación Forzosa.

La valoración y justiprecio de los bienes y derechos expropiados se determinará conforme a lo establecido en la normativa vigente.

En todo caso, la Junta de Compensación comunicará fehacientemente al propietario sujeto a expropiación, el hecho de haber instado de la Administración Actuante la iniciación de expediente de expropiación de la superficie afectada y la valoración asignada, adjudicándose los derechos derivados en el Proyecto de Reparcelación a la propia Junta como beneficiaria.

1.7. Bienes de dominio y uso público.

En el supuesto de que la superficie afectada por la actuación comprenda bienes demaniales, se dará a los mismos el tratamiento previsto en la normativa vigente.

BASE SEGUNDA.- CRITERIO DE VALORACION DE FINCAS RESULTANTES.

2.1. Valoración.

1. las fincas resultantes se valorarán, en el Proyecto de Reparcelación, en función del aprovechamiento asignado a cada una de ellas conforme a las determinaciones del Plan Parcial. Dicha valoración se efectuará sobre la base del índice de edificabilidad del uso correspondiente, expresado en metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de suelo bruto. Para la homogeneización de las

edificabilidades de los distintos usos, al objeto de su distribución entre los miembros de la Junta, no podrán utilizarse criterios que contradigan lo establecido en el Plan Parcial.

2. La valoración así efectuada podrá corregirse teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:
 - Edificabilidad expresada en metros cuadrados/metros cuadrados.
 - Uso asignado por el Plan.
 - Situación.
 - Características, clase, calidad y destino de las edificaciones.
 - Grado de urbanización, cuando represente un dato de beneficio o carga para determinados adjudicatarios.

2.2. Tasación.

La valoración podrá hacerse en puntos o unidades convencionales, pero éstos habrán de tasarse en dinero, a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación, a cuyo efecto se atenderá al precio medio por metro cuadrado de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización, o en su caso, se estará a acuerdos compensatorios convenidos previamente entre los propietarios afectados.

BASE TERCERA.- REGLAS PARA LA ADJUDICACION DE FINCAS.

3.1. Distribución del aprovechamiento.

La totalidad del aprovechamiento lucrativo privado ha de ser objeto de adjudicación entre los miembros de la Junta y el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama (Madrid), en la cuantía del aprovechamiento no susceptible de apropiación por los propietarios de suelo.

3.2. Adjudicaciones a los miembros de la Junta.

Las adjudicaciones de las parcelas resultantes de la actuación urbanizadora se hará entre los miembros de la Junta y, en su caso, Empresas Urbanizadoras incorporadas y la Administración Actuante, de conformidad con lo que se establece al respecto por los artículos 88 a 97 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.3. Reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la junta en proporción a los bienes o derechos aportados.

Las reglas de adjudicación de las fincas resultantes, salvo que exista otro tipo de acuerdo entre los propietarios serán las siguientes:

- 3.3.1. Las adjudicaciones de las fincas resultantes a los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficios y cargas, se efectuarán en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
- 3.3.2. Siempre que lo permitan las exigencias del planeamiento y la Ejecución de las presentes Bases de Actuación, se procurará que las fincas adjudicadas a los propietarios estén lo más próximas posibles a las fincas aportadas por los mismos, excepto que estas estén situadas en más del 50 por 100 en terrenos destinados por el Plan a zonas verdes y otros usos incompatibles con la propiedad privada. Cuando las fincas aportadas de un mismo propietario se encuentren dispersas en el ámbito se procurará agrupar los derechos correspondientes para poder adjudicar fincas resultantes independientes.
- 3.3.3. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos de los propietarios no permita que les adjudiquen parcelas independientes o cuando no queden agotados con la adjudicación de parcelas completas, se procederá a realizar adjudicaciones en proindiviso, sujetos a las normas de la comunidad de bienes de los artículos 392 y siguientes del Código Civil.
- 3.3.4. En esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.
- 3.3.5. 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. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el número anterior no alcance dicho tanto por ciento.
- 3.3.6. Salvo lo dispuesto en el párrafo anterior, y siempre que se lo permitan las exigencias de la parcelación, la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios, será preferible a la adjudicación proindiviso, y esta última a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones proindiviso se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.
- 3.3.7. Será de aplicación supletoria a las reglas anteriores, en lo que no estuviera en contradicción con ellas, lo dispuesto en los artículos 89 a 100 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- 3.3.8. Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios de la Unidad de Ejecución o en virtud de expropiación forzosa y la adjudicación de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de la Junta y en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos se beneficiarán de las exenciones fiscales establecidas en la legislación vigente.
- 3.3.9. Para hacer frente a los gastos de urbanización la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que se hubiere reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación, 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.
- 3.3.10. 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 sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique la merma alguna de los derechos de los propietarios en el Proyecto de Reparcelación.
- 3.3.11. Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación quedarán afectas 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 la 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 hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante.
- 3.3.12. Cesión de las obras de urbanización.
- a) La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones ejecutadas sobre terrenos de dominio público, se efectuará por la Junta de Compensación a favor de Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta.
- b) Dicha cesión podrá referirse a una parte del polígono o Unidad de Ejecución aún 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.
- c) Las cesiones indicadas serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.

BASE CUARTA.- OBRAS DE URBANIZACIÓN

4.1.-Contratación de las obras.

- 4.1.1. 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 empresas urbanizadoras incorporadas o no a la Junta, con los requisitos y efectos señalados en los Estatutos y en estas Bases.
En el supuesto de que se hubieran incorporado a la Junta de Compensación una o mas empresas promotoras, corresponderán a esta la ejecución de las obras de urbanización, con arreglo a las condiciones establecidas.
- 4.1.2. En el supuesto de contratación de empresas no incorporadas a la Junta, ésta contratará la ejecución de la obra urbanizadora decidiendo la Asamblea General el procedimiento a utilizar en cada caso, siempre que se garanticen los principios de publicidad y concurrencia.
- 4.1.3. En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las determinaciones que establece el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, que se concretan en las siguientes circunstancias:
- a.) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización debidamente aprobado, y en concreto, en el modo de ejecución y en los plazos fijados en el mismo.
- b.) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama (Madrid), como Administración actuante, y del Consejo de Administración de la Junta respecto de las obras.
- c.) Los supuestos de incumplimiento que pudieran dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.
- d.) El modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.
- e.) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, pueda efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras, la cual no será devuelta hasta que se reciban definitivamente las obras por el Ayuntamiento.
- 4.1.4. La Administración actuante tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones. Si alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutase de conformidad con el proyecto, el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama (Madrid) podrá

ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación.

4.2.- Financiación de las obras de urbanización.

- 4.2.1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
- 4.2.2. Se estimarán como costes de urbanización los relacionados en la legislación vigente 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.
- 4.2.3. En virtud de la aprobación de las presentes Bases de Actuación, los miembros de la Junta de Compensación, en proporción al aprovechamiento urbanístico del que sean titulares, queda automáticamente subrogados en cualquier gasto vinculado a la urbanización del ámbito, que hubiera sido contraído por el promotor de la Junta, legalmente establecidos, incluidos los derivados de la constitución de avales constituidos ante la Administración Pública, empresas suministradoras en garantía de la correcta ejecución de la obra de urbanización.
- 4.2.4. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los miembros de la Junta en proporción a sus respectivas participaciones.
- 4.2.5. 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 Reparcelación que se elabore en desarrollo de las presentes Bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidos.

4.3. Urbanización y edificación simultáneas.

- 4.3.1. El número 3 del artículo 20 de la LSCM/01, al que remite el artículo 23 del mismo texto legal, dispone que antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la letra a) del número 1 del citado artículo 20.
La letra a) citada admite la realización de las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.
- 4.3.2. Sin embargo, puntualiza el número 3 del artículo 20 citado, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado.
- 4.3.3. La Junta de Compensación autorizará la simultaneidad de obras de edificación en el sector, mediante acuerdo de la Asamblea General, en el que se regularán las condiciones de dicha simultaneidad, y las obligaciones que deben cumplir los promotores de edificación, en salvaguarda de la adecuada marcha de la urbanización. En todo caso para el ejercicio de la simultaneidad de edificación con la urbanización por parte de los propietarios miembros de la Junta de Compensación será requisito indispensable haber cumplido con todas las obligaciones que le incumben frente a la Junta de Compensación, en especial, las de orden económico, así como la prestación de las garantías suficientes sobre el coste de las obras de urbanización pendientes que le corresponda.

4.4. Recepción de las obras de urbanización.

- 4.4.1. La recepción de las obras de urbanización, según resulta del número 1 del artículo 135 de la LSCM/01, corresponde al Ayuntamiento, a instancia de la Junta de Compensación que viene obligada a su entrega.
- 4.4.2. De la recepción de las obras de urbanización se levantará acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde, el facultativo encargado de la dirección de las obras, el Presidente de la Junta de Compensación o persona que le represente y el Alcalde o Concejales en quien delegue al efecto.
- 4.4.3. Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio públicos correspondientes.
- 4.4.4. En el caso de que el Ayuntamiento no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la Junta de Compensación, a los efectos de entender recepcionadas las obras.

BASE QUINTA.- APORTACIONES DE LOS MIEMBROS.**5.1. Forma.**

Los miembros incorporados a la Junta vendrán obligados a realizar las aportaciones dinerarias que acuerde la Asamblea General.

Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que pudieran ser procedentes con carácter individual, el importe total de la aportación acordada se distribuirá entre los miembros con carácter proporcional con relación al coeficiente o cuota de participación que en tal momento tengan asignado.

En el caso de incorporación a la Junta de miembros con el carácter de Empresas Urbanizadoras, estas entidades realizarán los desembolsos que les correspondan en función de los convenios contraídos con la Junta.

5.2. Plazos.

El plazo para el ingreso de las aportaciones en la Caja de la Junta será el que la Asamblea General establezca en el acuerdo de exacción o, en su caso, el que por su delegación establezca el Consejo de Administración.

En defecto de acuerdo, y, en todo caso, con respecto a los miembros que incurran en morosidad, se seguirán las reglas siguientes:

- a) El ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros se realizará, en periodo voluntario, en el plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo de exacción.
- b) Transcurrido dicho plazo, sin necesidad de requerimiento, el miembro moroso incurrirá en el recargo de demora del 5 por ciento del importe de la cantidad o fracción no abonada, debiendo abonar el principal y dicho recargo en un nuevo plazo de quince días hábiles.
- c) Transcurrido este nuevo plazo, incurrirá en un recargo de demora del 10 por ciento de la cantidad adeudada. La Junta procederá a requerir al deudor, por el importe del principal, recargo de demora e intereses, por un último plazo de un mes. Este recargo no es acumulable al previsto en el apartado b) anterior.
- d) Incumplido el requerimiento, la Junta procederá a instar de la Administración Actante el procedimiento de expropiación o de apremio, según convenga a sus intereses, de conformidad con el artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística. La incoación del procedimiento de apremio llevará consigo además un recargo de apremio del 20 por ciento de la cantidad adeudada. Este recargo será acumulable al devengado conforme al párrafo c) anterior.
- e) En todo caso y cualquiera que sea el momento del pago, con posterioridad al vencimiento del periodo voluntario, las cantidades adeudadas a la Junta devengarán, con independencia de los recargos que procedan, un interés anual de demora equivalente al interés legal, incrementado en seis puntos.

BASE SEXTA.- INCUMPLIMIENTOS DE LAS OBLIGACIONES POR LOS MIEMBROS.

De conformidad con lo establecido en la normativa vigente, el incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por dicha normativa, incluida la falta de pago de las cantidades señaladas como aportaciones a la Junta, cuando ésta no opte por su exigencia por la vía de apremio, así como el deber de entregar al Consejo de Administración los respectivos títulos de propiedad dentro del plazo marcado, habilitará a la Administración Actante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, quien tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Asimismo, el incumplimiento de las obligaciones de pago de los miembros de la Junta podrá dar lugar a la pérdida del derecho de voto previsto en el artículo 37 de los Estatutos, mediante acuerdo de la Asamblea General.

El procedimiento de expropiación será el regulado en la legislación general de expropiación forzosa, mediante expediente individualizado.

El valor de los terrenos será el derivado del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación, sin perjuicio de incorporar a la tasación el importe de las cantidades que el miembro de la Junta sujeto de la expropiación hubiera efectivamente abonado a ésta como gastos de urbanización.

Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá solicitar de la Administración actante el cobro de la deuda, con el recargo previsto en la Base anterior Quinta, apartado 5.2, por la vía de apremio. Las cantidades percibidas aplicando este procedimiento se entregarán por el Ayuntamiento a la Junta de Compensación. No podrá instarse el procedimiento señalado en el presente número hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago ejecutado por el Presidente de la Junta de Compensación.

**BASE SEPTIMA.- DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y PERDIDAS.****7.1. De los ejercicios económicos.**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 25º. 2. de los Estatutos de la Junta de Compensación, es competencia del Consejo de Administración preparar la Memoria, Balances, Cuentas Anuales y Presupuestos, para someterlos a aprobación de la Asamblea General Ordinaria.

En consecuencia, únicamente la Asamblea General Ordinaria, al aprobar la documentación indicada y a la vista de la Cuenta de Resultados, podrá acordar el traspaso de los beneficios al ejercicio siguiente o su distribución proporcional entre los miembros, o, en caso de pérdidas, la repercusión entre ellos, estableciendo la cuantía y la forma de pago de las cuotas extraordinarias precisas.

7.2. Disolución.

Las causas y requisitos de la disolución, así como la liquidación del patrimonio de la Junta se encuentran previstos en los artículos 47º, 48º. y 49º. de los Estatutos, a los que habrán de someterse la distribución definitiva de los beneficios y pérdidas, en tal momento.

Las obligaciones pendientes que pudieran existir deberán cancelarse, salvo que se garantice a satisfacción de la Administración Actuante el cumplimiento posterior de ellas.

Lo que se hace público a los efectos contenidos en el propio decreto.

Paracuellos de Jarama, a 29 de marzo de 2010.—El alcalde, Pedro Antonio Mesa.

(03/4.505/10)