

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

58**NAVALCARNERO**

URBANISMO

Aprobación inicial del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación del Sector 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Navalcarnero, con ordenación pormenorizada.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de agosto de 2011 se aprobó inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Navalcarnero, promovido por “Vallehermoso División Promoción, Sociedad Anónima Unipersonal”, con las siguientes modificaciones que se deberán introducir en el articulado de los Estatutos y Bases con anterioridad a su aprobación definitiva:

- a) La contratación de las obras de urbanización se sujetarán a los criterios de publicidad y concurrencia previstos en la Ley 30/2007, del Sector Público.
- b) Aclarar en los Estatutos y Bases que en los supuestos de copropiedad, cuando intervenga una Administración Pública tendrá derecho tanto a voz como a voto en la asamblea general.
- c) Se establecerán en los artículos correspondientes de los Estatutos la forma de designar al presidente de la Junta de Compensación y del Consejo Rector de la misma.
- d) Se subsanará la contradicción en que incurren determinados artículos de los Estatutos sobre nombramiento y cese, tanto del secretario como del gerente de la Junta de Compensación.
- e) Se establecerá en los Estatutos la necesidad de que para la válida constitución del Consejo Rector deben estar presentes, en todo caso, el presidente y el secretario de la Junta de Compensación o quienes les sustituyan, en su caso.
- f) Se subsanará la contradicción en que incurren determinados artículos de los Estatutos sobre el plazo para la constitución, mediante escritura pública de la Junta de Compensación, una vez aprobados definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación.
- g) Se deberán solventar las contradicciones que incurren determinados artículos, tanto de los Estatutos como de las Bases de Actuación, en cuanto al plazo para el pago de los gastos anticipados que hayan tenido lugar con anterioridad a la constitución a la Junta de Compensación y que deban ser satisfechos y, en cualquier caso, se deberá suprimir la referencia a que los citados gastos lleven consigo un incremento superior al IPC desde la fecha en que tuvieron lugar.

Se exponen al público durante el plazo de veinte días hábiles, contados a partir del siguiente al de la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, durante el que podrá examinarse la documentación en las Oficinas Municipales por cuantos se consideren afectados y formular las alegaciones que se tengan por convenientes, de conformidad con lo previsto en los artículos 161 y 162 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística:

**PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR
RESIDENCIAL S-15 "DEHESA DE MARI MARTIN" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE NAVALCARNERO**

TÍTULO I. DE LA DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO Y FINES

Artículo 1. Denominación, naturaleza y composición

1. Con la denominación de Junta de Compensación "Dehesa de Mari Martín", se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora para la ejecución del planeamiento urbanístico de la Sector 15 incluido en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Navalcarnero.

2. La Junta de Compensación tiene la consideración de Ente Corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid y la de la constitución de sus órganos directivos.

3. La Junta de Compensación estará compuesta por las personas físicas o jurídicas propietarias de suelo en el Sector 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Navalcarnero, y en su caso, por la empresa o empresas urbanizadoras incorporadas a la misma.

Artículo 2. Régimen jurídico

1. La Junta Compensación "Dehesa de Mari Martín" se regirá por lo dispuesto en los presentes estatutos, y en las bases de actuación que los complementan de la misma.

2. En lo no previsto por unos y otras, será de aplicación la siguiente normativa:

a. Normativa urbanística autonómica:

- Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01).
- Ley 14/2.001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (LMFA/01).
- Ley 3/2.007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (LMUMGA/07).
- Ley 7/2.007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley 10/2.009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley 9/2.010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización de Sector Público (LMFAR/10).

b. Normativa urbanística estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLS/08).

c. Normativa general estatal:

- Ley, de 16 de diciembre de 1.954, de Expropiación Forzosa (LEF/54).
- Reglamento de Expropiación Forzosa, de 26 de abril de 1.957 (REF/57).
- Real Decreto 1.093/1997, 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 (RDRLH/97)
- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RDRGU/78).
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, que establece normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y determinados derechos reales, modificada por Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre.

d. Con carácter supletorio, las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación.

Artículo 3. Domicilio

1. El domicilio de la Junta de Compensación "Dehesa de Mari Martín" se establece en Madrid, Paseo de la Castellana, número 83-85 (código postal 28046).
2. El cambio de domicilio no implicará modificación de los estatutos. Este domicilio podrá ser trasladado, por acuerdo del Consejo Rector, debiendo notificarse a los miembros de la Junta de Compensación, al Ayuntamiento de Navacarnero y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería competente de la Comunidad de Madrid, para su inscripción administrativa posterior.

Artículo 4. Objeto

1. Constituye el objeto de la Junta de Compensación ejercer la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal, asumiendo, frente al municipio de Navacarnero la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización y la equidistribución de derechos en el Sector 15, incluido en el Plan General de Ordenación Urbana de Navacarnero.

2. Los fines específicos de la Junta de Compensación se materializarán en:

- A. Agrupar a los propietarios de terrenos comprendidos en la Sector 15 y distribuir equitativamente entre los miembros de la Junta de Compensación las cargas y beneficios resultantes de la actuación.
- B. Redactar e interesar de los órganos urbanísticos competentes la tramitación y aprobación de toda clase de instrumentos de desarrollo del planeamiento y de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización para su ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad, con adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación, a las administraciones correspondientes y a la propia Junta, en la medida que corresponda.
- C. Ceder a las distintas Administraciones, en pleno dominio y libre de cargas, la titularidad dominical de todos los terrenos que deben ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la administración, según las determinaciones del planeamiento aprobado.
- D. Ceder a título gratuito al municipio, en solares, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del sector por su superficie.
- E. La contratación, control y ejecución de las obras definidas en el Proyecto de Urbanización del Sector 15, que sea aprobado por el órgano competente del Ayuntamiento, así como las demás obras complementarias que se aprueben por la Asamblea General.
- F. Ceder al Ayuntamiento las obras de urbanización, de conformidad con lo establecido en el artículo 135 de la LSCM/01, así como las instalaciones, servicios y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el Proyecto de Urbanización.
- G. La Junta de Compensación podrá recaudar de sus miembros, por delegación del municipio, las cuotas de urbanización por vía de apremio, pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento; ello de conformidad a lo dispuesto en el artículo 108.3.e) de la LSCM/01.
- H. Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares, con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.
- I. Para el cumplimiento de tales fines, la Junta de Compensación deberá:
 - A) Solicitar del Ayuntamiento:
 - a) La aprobación de la constitución de la Junta de Compensación, instando su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
 - b) La aprobación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización del sector.
 - c) La tramitación de los expedientes expropiatorios que procedan en los supuestos de no incorporación de propietarios de terrenos comprendidos en el sector, o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación; siendo esta beneficiaria en ambos supuestos de la actuación expropiatoria.

- d) La aprobación de la disolución de la Junta de Compensación ó su transformación en entidad urbanística de conservación.
 - B) Ejecutar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización referido al Sector 15 que apruebe el órgano competente del Ayuntamiento, así como las demás obras complementarias que se acuerden por la Asamblea General, y solicitar su recepción por parte del organismo correspondiente.
 - C) Ceder a título gratuito al municipio, en solares, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del Sector 15, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18.2.c) de la LSCM/O1.
 - D) Interesar del Registro de la Propiedad:
 - a) La constancia, por nota marginal, de la afección al sistema de compensación de los terrenos comprendidos en el Sector, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación; interesando la prórroga de dicha nota cuando ello sea necesario de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del RDRLH/97.
 - b) La inscripción de la Reparcelación, una vez aprobado, por el órgano competente del Ayuntamiento, el Proyecto de Reparcelación.
3. Con carácter facultativo, la Junta de Compensación podrá:
- A) Adquirir, poseer, gravar, enajenar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos de su patrimonio.
 - B) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas; pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de todas las obras de urbanización, incluidas las complementarias que se ejecuten:
 - a) De los propietarios miembros de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes estatutos, desde el momento que se fije al efecto en las bases de actuación.
 - b) De los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que la ocupación fuera urgente.
 - C) Solicitar del Ayuntamiento de Navacarnero la instrumentación de la vía de apremio o expropiación forzosa para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta de Compensación; y acceder, en su caso, a la vía jurisdiccional civil con el mismo fin.
 - D) Formalizar operaciones de crédito para atender los costos de actuación, con garantía hipotecaria, en su caso, de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación.
 - E) Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Junta de Compensación ante las Administraciones Estatal, Autonómica y Municipal, así como ante los jueces y Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.
 - F) Solicitar la concesión de los beneficios fiscales aplicables a la gestión urbanística.
 - G) En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según las normas legales vigentes.

Artículo 5. Ámbito

El ámbito de actuación que constituye el objeto de la Junta de Compensación está integrado por los terrenos comprendidos en el ámbito denominado Sector Residencial S-15 con Ordenación Pormenorizada del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Navacarnero.

El Sector 15 se sitúa al norte del término municipal de Navalcarnero, tiene una superficie, según reciente medición, de 1.460.888 metros cuadrados y tiene los siguientes límites:

- Al Norte: con el arroyo de la Mina, y con suelo urbanizable no sectorizado.
- Al Este: con el Parque de Guadarrama, suelo no urbanizable protegido de interés forestal.
- Al Sur: con el sector I-1, y con el sector I-2.
- Al Oeste: con la carretera M-600 a El Escorial y con el Sector PAU-3d-4d.

Artículo 6. Duración

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de su objeto, salvo que se produzca su disolución anticipada en los términos establecidos en los presentes estatutos.

TÍTULO II. DEL ÓRGANO ADMINISTRATIVO DE CONTROL Y DEL REGISTRO DE ENTIDADES CORPORATIVAS DE DERECHO PÚBLICO

Artículo 7. Órgano administrativo de control

El órgano administrativo de control bajo cuya tutela actúa la Junta de Compensación "Dehesa de Mari Martín" es el Ayuntamiento de Navalcarnero, que tiene las atribuciones establecidas en la legislación vigente; en particular las contempladas en la LSCM/01. Un representante de la Administración actuante formará parte del órgano rector de la Junta de Compensación si así se acuerda.

Artículo 8. Funciones

A dicho órgano urbanístico de control corresponderán especialmente las siguientes funciones:

- a) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación, de conformidad al artículo 161 del RDRGU/78, sometiendo el acuerdo de aprobación inicial a un período de información pública por plazo de veinte días, de acuerdo con lo previsto en el artículo 86.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero (LP AC/99); designando el representante municipal en la misma.
- 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 los expedientes de expropiación forzosa de terrenos en los supuestos previstos en estos estatutos y en las bases de actuación.
- d) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización del sector.
- e) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación del sector, expedir la certificación del acuerdo municipal acreditativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f) Formalizar la recepción de las obras de urbanización que se ejecuten en el sector.
- g) Instrumentar la vía de apremio administrativo a solicitud de la Junta de Compensación, en los supuestos de incumplimiento de las obligaciones económicas de los miembros de aquella.
- h) Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos y decisiones de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- i) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
- j) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- k) Cuantas facultades le esté atribuidas por los estatutos o las bases de actuación o resulten de la normativa legal vigente.

Artículo 9. Registro de Entidades Colaboradoras de Derecho Público

1. En el Registro de Entidades Colaboradoras de Derecho Público de la Consejería competente de la Comunidad de Madrid, o en el que en su defecto se cree, se inscribirá el acuerdo aprobatorio de la constitución de la Junta de Compensación "Dehesa de Mari Martin".
2. También deberán constar en el mismo Registro los nombramientos y ceses de los componentes del Consejo Rector, la incorporación y cese de la empresa o empresas urbanizadoras, y las modificaciones de los estatutos, una vez aprobadas por el Ayuntamiento de Navacarnero.
3. La Junta de Compensación "Dehesa de Mari Martin" instará del Ayuntamiento de Navacarnero la práctica de las notificaciones pertinentes al Registro citado, sin perjuicio de que aquel órgano pueda actuar de oficio.

TÍTULO III. DE LOS REQUISITOS DE INCORPORACIÓN, DEL PATRIMONIO Y DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**CAPÍTULO I. DE LA COMPOSICIÓN E INCORPORACIÓN****Artículo 10. Composición de la Junta de Compensación**

1. La Junta de Compensación está integrada por los propietarios de terrenos, sean personas físicas o jurídicas, incluidos dentro del sector 15, definido en el artículo 5 de estos estatutos, que presenten en el Ayuntamiento de Navacarnero la iniciativa urbanística a que se refiere el artículo 106 de la LSCM/O1, o se incorporen voluntariamente a ella; así como las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el sector, ya tengan carácter demanial o patrimonial; y por las empresas urbanizadoras que en su caso se incorporen, siempre que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del sector -y las que resulten complementarias-, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General y con arreglo a lo previsto en las bases de actuación.

La cuota de participación de tales empresas urbanizadoras se fijará en función de su aportación económica y la proporcionalidad de esta con el valor de la edificabilidad fijada, de conformidad con lo establecido en las bases de actuación.

2. También tendrán derecho a formar parte de la Junta de Compensación los propietarios de suelo destinados a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en el sector.

3. Los copropietarios de terrenos incorporados a la Junta de Compensación designarán, mediante documento autorizado notarialmente, a una sola persona física para el ejercicio de sus facultades como miembros de la misma, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 25 de estos estatutos, respondiendo solidariamente todos ellos de cuantas obligaciones dimanen de tal condición, salvo cuando uno de los copropietarios sea una administración pública, que en este supuesto, participará individualmente por su cuota correspondiente.

No obstante lo anterior, mediante acuerdo de la Asamblea General, podrá autorizarse a varias personas físicas, copropietarias de una o varias fincas, para el ejercicio de las facultades de los miembros de la Junta de Compensación, por su cuota de participación individualizada.

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

5. Si una finca perteneciere en nuda propiedad a una persona y cualquier derecho real limitativo del dominio sobre la misma a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación le corresponderá a la primera.

6. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no implica la transmisión a la misma de los terrenos comprendidos en el sector; quedando estos directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de actuación.

Artículo 11. Clases de miembros

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

Artículo 12. Miembros fundadores

1. Serán miembros fundadores los propietarios de terrenos, incluidos en el sector 15, que firmen el proyecto de estatutos y bases de actuación por los que se ha de regir la Junta de Compensación y lo presenten conjuntamente ante el Ayuntamiento de Navalcarnero, y formalicen la iniciativa urbanística para la ejecución del sistema de compensación, representando, al menos, el 50 por 100 de la superficie del Sector 15.

Artículo 13. Miembros adheridos

1. Serán miembros adheridos, los propietarios de terrenos, incluidos en el Sector 15, que no hubieren participado en la iniciativa urbanística y que se incorporen en un momento posterior, así como la empresa o empresas urbanizadoras que pudieran incorporarse a la misma.

Los propietarios de terrenos incluidos en el Sector 15, no fundadores, podrán solicitar su incorporación a la Junta de Compensación:

- a. Dentro de los 20 días siguientes a la notificación personal del acuerdo de aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- b. Dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación por la administración actuante.

2. La incorporación se solicitará, por escrito a la Administración actuante, haciendo constar expresamente su propósito de integrarse a la Junta de Compensación, la aceptación del contenido de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación aprobados, y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, acompañando la documentación registral acreditativa del dominio y cargas de las mismas y, en su caso, de la representación ostentada.

3. Transcurridos los plazos a los que se refieren los párrafos anteriores, los terrenos pertenecientes al propietario o propietarios que no se hubieran incorporado efectivamente a la Junta de Compensación, serán objeto de expropiación en beneficio de la misma.

4. Las Administraciones Públicas titulares de bienes incluidos en el Sector 15 quedarán integradas sin necesidad de formalidad alguna en la Junta de Compensación. Con la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación se considerarán incorporados, en el caso de que no lo hubieran hecho antes.

5. Efectuada la incorporación, los propietarios adheridos deberán proceder a ingresar en la cuenta bancaria abierta al efecto a nombre de la Junta de Compensación, en el plazo de los 2 meses siguientes al requerimiento formulado por la misma, las cantidades aportadas hasta ese momento por los miembros fundadores, atendida la proporcionalidad de cuotas de unos y otros.

6. Cuando alguna finca incluida en el Sector 15, hubiere sido objeto de doble inmatriculación o resultare ser de titular desconocido, o registralmente constare que su titularidad es controvertida, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 del RDLH/97 y en el artículo 103.4 del RDRGU/78.

Artículo 14. Empresas urbanizadoras

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación, una vez constituida esta, la empresa o empresas urbanizadoras que soliciten participar en la ejecución del planeamiento urbanístico.

2. A tal fin deberán instar su incorporación mediante escrito, presentado en el domicilio de la Junta de Compensación, en el que se haga constar expresamente su solicitud y la aceptación del contenido del Proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.

3. La incorporación a la Junta de Compensación de la empresa o empresas urbanizadoras se acordará por la Asamblea General, debiendo adoptarse por acuerdo del 50 por 100 de las cuotas de la Junta de Compensación, debiendo definir en dicho acuerdo la valoración de sus aportaciones, la cuota de participación de la empresa o empresas y la corrección de las cuotas del resto de los propietarios provocada por dicha incorporación.

4. La cuota de participación de la empresa urbanizadora modificará proporcionalmente las de los restantes miembros de la Junta de Compensación, excepto las de aquellos que, habiendo sido notificados al respecto, prefieran continuar sufragando la parte de los gastos de urbanización que les correspondan, en cuyo caso, mantendrán su cuota de participación en la Junta y, en consecuencia, no serán afectados por dicha incorporación respecto de las adjudicaciones que les correspondan, conforme a lo dispuesto en las Bases de Actuación.

5. Acordada la incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras, entre ellas designarán una sola persona física que les represente en el Consejo Rector de la Junta de Compensación.

CAPÍTULO II. DEL PATRIMONIO

Artículo 15. Del patrimonio

1. Las fincas expropiadas constituyen el patrimonio común inmobiliario de la Junta de Compensación.

Las parcelas resultantes serán asignadas a la Junta, quien podrá disponer libremente de las mismas para atender los costes de urbanización, y de existir superávit en el momento de su disolución, se distribuirá, como todo el patrimonio activo, si lo hubiere, en la forma prevista en estos estatutos.

En la enajenación de dichas parcelas resultantes y urbanizadas se reconoce el derecho de tanteo en favor de los miembros de la Junta, a tenor de las determinaciones del Código Civil, y de ser varios los interesados, se prorrateará en función de los derechos que ostenta cada uno en la Junta de Compensación.

Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de 30 días, contados a partir de la recepción de la notificación practicada en forma fehaciente.

El procedimiento de enajenación del patrimonio de la Junta de Compensación se realizará conforme a la concurrencia y publicidad de la enajenación de patrimonio por parte de las administraciones públicas.

2. No se incorporarán, ni bajo ningún concepto formarán parte de los bienes de la Junta, los terrenos cedidos por los propietarios para el pago de sus cuotas, por tratarse de una dación para pago. De igual modo, no formarán parte del patrimonio de la Junta de Compensación las cantidades satisfechas para cubrir las derramas o cuotas por los miembros de la Junta de Compensación, para atender el pago de las obras de urbanización o su conservación, no pudiéndose integrar bajo ningún concepto al patrimonio, dada su vinculación específica para atender las obligaciones de la Junta con la Administración, y además por cuanto la Junta de Compensación es tan solo fiduciaria e instrumento de gestión.

CAPÍTULO III. DE LA CONSTITUCIÓN

Artículo 16. Acto de constitución

1. Dentro del plazo establecido en el requerimiento que practique el Ayuntamiento de Navalcarnero a los miembros fundadores y adheridos -y, en todo caso, dentro del plazo de tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación- se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de esta con asistencia de titulares que representen más del 50 por 100 de la superficie de I sector.

2. Los promotores de la iniciativa convocarán a los miembros fundadores y adheridos para la constitución de la Junta de Compensación a que se alude en el artículo anterior mediante carta certificada, al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de la convocatoria.

3. Los propietarios que representen al menos el 50 por 100 de los terrenos de I sector designarán notario autorizante, lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública, y lo notificarán a los miembros fundadores y adheridos, con una antelación de diez días hábiles a la fecha en que haya de procederse al mismo.

4. Los miembros fundadores o adheridos que no concurran a la formalización de dicha escritura podrán otorgar actas notariales de adhesión a esta dentro del plazo de un mes siguiente a dicha formalización; y si no lo hicieren, perderán la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujetos a expropiación forzosa a favor de la misma de los terrenos de su propiedad incluidos en el sector.

5. El acto de otorgamiento tendrá el carácter de Asamblea fundacional, quedando válidamente constituida con la concurrencia, personal o representada, de propietarios titulares de terrenos incluidos en el sector que representen al menos el 50 por 100, como mínimo, de la superficie total del sector.

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

- a) Relación de los miembros fundadores y adheridos, con indicación de sus respectivos domicilios.
- b) Relación de las fincas de las que sean titulares dichos miembros con indicación del porcentaje global representado por dichos miembros dentro de la superficie global del sector.
- c) Personas que hayan de constituir el Consejo Rector.
- d) Acuerdo de constitución.

A la escritura pública de constitución se incorporará un plano parcelario con definición gráfica de todas las fincas del sector e indicación de las superficies provisionales de las mismas.

Artículo 17. Aprobación e inscripción

1. Copia autorizada de la escritura pública de constitución y, en su caso, de las actas notariales de adhesión, se presentarán en el Ayuntamiento de Navacarnero; adoptándose, por el órgano competente de dicha corporación municipal, acuerdo aprobatorio, si procede, de la constitución de la Junta de Compensación.

2. Aprobada dicha constitución, el Ayuntamiento elevará certificación del acuerdo, en unión de copia autorizada de la escritura pública de constitución y, en su caso, de las actas notariales de adhesión, a la Consejería correspondiente de Comunidad de Madrid para la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 18. Efectos de la constitución de la Junta de Compensación

1. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en el sector quedarán directamente afectados al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

2. La afección de los terrenos comprendidos en el sector al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 del TRLS/08.

TÍTULO IV. DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 19. Órganos de gobierno y administración

1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación son:

- a) La Asamblea General.
- b) El Consejo Rector.

2. También ostentarán específicas competencias:

- a) El Presidente.
- b) El Secretario.
- c) El Gerente, en su caso.

CAPÍTULO I. DE LA ASAMBLEA GENERAL

SECCIÓN PRIMERA. NATURALEZA Y FACULTADES

Artículo 20. Naturaleza

1. La Asamblea General es el órgano de gobierno y administración superior de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia; quedando obligados aquellos al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

2. También formará parte de la Asamblea General el representante del Ayuntamiento de Navalcarnero, como órgano de tutela, que con este carácter sólo tendrá voz, pero no voto, sin perjuicio de que le corresponda como titular aportante de terrenos.

Artículo 21. Facultades

1. Son facultades de la Asamblea General:

- a) Designar los componentes del Consejo Rector en la forma prevista por el artículo 31.2 de estos estatutos y, en su caso, los censores, o en su caso, auditores de cuentas.
- b) Nombrar y cesar al Secretario y en su caso, Gerente de la Junta de Compensación.
- c) Disponer el cese, en su caso, de uno o varios de los componentes del Consejo Rector, así como nombrar a quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación estatutaria del mismo; y, en los supuestos a que se refiere el artículo 33.2, confirmar las designaciones hechas por el Consejo Rector o nombrar los sustitutos hasta la renovación estatutaria aludida.
- d) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios de cada ejercicio y determinar la cuantía y forma de las aportaciones económicas a realizar por los miembros de la Junta de Compensación.
- e) Aprobar el informe de gestión, memoria y cuentas de cada ejercicio económico, previo informe de los censores o en su caso, auditores de cuentas designados por la Asamblea General.
- f) Aprobar, y en su caso ratificar, planes o proyectos urbanísticos para someterlos a la correspondiente tramitación administrativa, en su caso, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de urbanización del sector.
- g) Autorizar la formalización de toda clase de contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, así como cualesquiera actos de dominio y administración relativos a los bienes propiedad de la Junta de Compensación, sin perjuicio de las facultades que se acuerde delegar en el Consejo Rector.
- h) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes comprendidos en el sector y pertenecientes a los miembros de la junta de compensación en los supuestos de negativa a la ocupación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización de l sector.
- i) Acordar la formalización de créditos para atender a los costos de la actuación, con garantía hipotecaria de las parcelas propiedad de los miembros de la Junta de Compensación en el Sector.

- j) Resolver sobre la incorporación de una o más empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación señalando la cuota o cuotas de participación y la correlativa modificación de las asignadas inicialmente a los miembros propietarios.
- k) Determinar el procedimiento para la contratación de las obras de urbanización del sector, conforme a la libre concurrencia y publicidad determinado para la contratación de las administraciones públicas, en el supuesto de no haberse incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas urbanizadoras, y adjudicar dichas obras; ello sin perjuicio de delegar en el Consejo Rector dichas facultades hasta determinada cuantía.
- l) Aprobar, en su caso, las modificaciones de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación sin perjuicio de su tramitación reglamentaria y aprobación de la Administración.
- m) Ratificar los acuerdos del Consejo Rector relativos a la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- n) Ratificar la cuota de participación correspondiente a los miembros de la Junta de Compensación propuesta por el Consejo Rector, así como las modificaciones que fueran pertinentes.
- ñ) Distribuir los beneficios y cargas del planeamiento entre los miembros de la Junta de Compensación conforme a las bases de actuación que acompañan a los presentes estatutos.
- o) Ratificar el acuerdo del Consejo Rector sobre la solicitud a la administración actuante de instar el cobro por la vía de apremio administrativo o de la incoación del correspondiente expediente de expropiación forzosa de los terrenos o derechos comprendidos en el sector, pertenecientes a los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación o que hubieran incumplido sus obligaciones en la forma y plazos previstos en estos estatutos.
- p) Solicitar del Ayuntamiento de Navalcarnero la tramitación del expediente para la aprobación de la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- q) Aprobar y ratificar los gastos satisfechos anticipadamente por los miembros fundadores de la Junta de Compensación, siempre que resulten procedentes según la normativa y se justifiquen adecuadamente, imputando la parte proporcional que proceda al resto de los miembros, así como la cuantía y forma de aportación a la Junta de Compensación.
- r) Solicitar garantías y obligaciones adicionales a los miembros de la Junta de Compensación afectados, en el caso de simultaneidad de obras de edificación y ejecución de obras de urbanización, para la conservación de la urbanización.
- s) Solicitar garantías y los honorarios, costes, impuestos y en general todos los gastos ocasionados, en su caso, al miembro o miembros de la Junta de Compensación que solicitasen otorgar en documento público el Proyecto de Reparcelación y/o la certificación municipal acreditativa de la aprobación definitiva de aquel.
- t) Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector por estos estatutos o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

SECCIÓN SEGUNDA. CLASES Y DERECHOS DE ASISTENCIA

Artículo 22. Clases de Asamblea General

Las asambleas generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Artículo 23. Asamblea General Ordinaria

1. La Asamblea General tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria al menos, 2 veces al año; la primera durante el primer trimestre de cada ejercicio para censurar la gestión de la Junta de Compensación, aprobar, en su caso, la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior.

La otra Asamblea General Ordinaria, se celebrará en los 3 últimos meses para aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente, si éste no se aprobara, se prorrogará el presupuesto del año anterior.

Las designaciones de los miembros del Consejo Rector podrán efectuarse en cualquiera de las dos sesiones ordinarias.

2. Se celebrará una Asamblea General Ordinaria, en los 3 primeros meses desde la constitución de la Junta de Compensación, en la que se aprobará el presupuesto para el primer ejercicio económico, el cual comenzará en el momento de la constitución de la Junta de Compensación hasta la finalización del año.

En el caso de que esta Asamblea General mencionada en el párrafo anterior tuviera lugar durante los últimos tres meses del año, además se aprobará el presupuesto del ejercicio económico siguiente.

3. En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria solamente podrán adoptarse acuerdos sobre asuntos incluidos en el orden del día. No obstante, en caso de urgencia, podrá la Asamblea General Ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el orden del día, de acuerdo con el artículo 28.3 de los presentes estatutos, siempre que estén presentes todos los miembros de la Junta de Compensación y que ninguno muestre su oposición.

4. Ocuparán los cargos de Presidente y Secretario de la Asamblea General Ordinaria los que lo sean del Consejo Rector, pudiendo asistir a sus reuniones el representante designado por la administración actuante.

Artículo 24. Asamblea General Extraordinaria

1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea la señalada en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector, o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 20 por 100 de las cuotas de participación, indicando en su petición el asunto o asuntos a tratar.

En este supuesto se ha de convocar la Asamblea General Extraordinaria en los 15 días hábiles siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros 15 días hábiles.

3. Si el Presidente o el Consejo no convocaren la Asamblea dentro del citado plazo, los interesados podrán dirigirse a la administración actuante para que sea ésta quien convoque la Asamblea.

4. En las reuniones de la Asamblea General Extraordinaria solamente podrán adoptarse acuerdos sobre asuntos incluidos en el orden del día. No obstante, en caso de urgencia, podrá la Asamblea General Extraordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el orden del día., de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.2 de los presentes estatutos.

5. Ocuparán los cargos de Presidente y Secretario de la Asamblea General Extraordinaria los que lo sean del Consejo Rector, pudiendo asistir a sus reuniones el representante designado pro la administración actuante.

Artículo 25. Derecho de asistencia

1. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas – o quienes acrediten poder notarial bastante otorgado por estas - y los representantes de las personas jurídicas, en quienes concurren la cualidad de miembro de la Junta de Compensación.

2. La presentación del documento justificativo de la cualidad de miembro de la Junta de Compensación al Secretario de la Junta de Compensación será requisito indispensable para la participación en la misma.

3. En los supuestos de copropiedad a que se refiere el artículo 10.3 de estos estatutos, los restantes copropietarios podrán asistir, con voz pero sin derecho a voto, a la reunión de la Asamblea General, salvo que se trate de una Administración Pública o por acuerdo de la Asamblea General.

SECCIÓN TERCERA. CONVOCATORIA Y CONSTITUCIÓN**Artículo 26. Convocatoria**

1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria serán convocadas por el presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada o cualquier otro medio que acredite su recepción, remitida a los miembros de la Junta de Compensación con 10 días hábiles de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.

Esta comunicación podrá ser sustituida por cualquier otro medio que garantice su recepción: fax, burofax, telegrama, etc.. o por correo electrónico que cuente con la contestación afirmativa del miembro de la Junta de haber recibido la comunicación.

2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como el orden del día comprensivo de los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare la urgencia por mayoría de las cuotas de asistencia.

3. En la convocatoria de las asambleas generales ordinarias se indicará respectivamente que en el domicilio social de la Junta de Compensación, estarán a disposición de los miembros de esta, 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 o el presupuesto para el ejercicio siguiente.

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

Artículo 27. Constitución

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 50 por 100 de las cuotas de participación en el sector.

2. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el porcentaje de superficie del sector que representen los asistentes, transcurrida media hora desde la primera convocatoria sin alcanzar el quórum indicado.

3. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará esta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria; pudiendo adoptarse cualesquiera decisiones relacionadas con la Junta de Compensación.

SECCIÓN CUARTA. ACUERDOS**Artículo 28. Adopción de acuerdos**

1. El presidente de la Junta de Compensación presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación del acuerdo si procediere; actuando como secretario el que lo sea del Consejo Rector.

Si ninguno de ellos estuviera presente, se designará por la Asamblea General el vocal de más edad del Consejo Rector, que se halle presente para ejercer accidentalmente tal función.

2. Los acuerdos se adoptarán por votación, siendo el voto de cada miembro de la Junta de Compensación proporcional a su cuota de participación.

Como regla general, los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas. Ello sin perjuicio de lo dispuesto en el número 4 y siguientes.

3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias.

No obstante, previa declaración de urgencia, podrá someterse a su conocimiento y resolución asuntos no incluidos en el orden del día de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria siempre que estén presentes todos los miembros y ninguno muestre su oposición. El acuerdo de declaración de urgencia debe ser adoptado por miembros, presentes o representados, que representen al menos el 20 por 100 de las cuotas de participación.

4. La aprobación del Proyecto de Reparcelación del sector, su modificación, ó en su caso la ratificación del mismo, tramitado de acuerdo con el artículo 114 de la LSCM/01, requerirá el acuerdo por mayoría simple de los miembros de la Junta de Compensación que a su vez represente los dos tercios de las cuotas de participación.

5. Requerirán en todo caso, el voto favorable de miembros que representen por lo menos el 50 por 100 de las cuotas de participación los siguientes acuerdos:

- a. Aprobación y/o ratificación del Proyecto de Urbanización.
- b. Modificación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- c. Enajenación de bienes inmuebles propiedad de la Junta de Compensación.
- d. Contratación de las obras de urbanización así como de la selección de la empresa o empresas que materialmente las ejecute.
- e. Contratación de la gestión del desarrollo urbanístico.
- f. Aprobación de los presupuestos y pago de cuotas de urbanización.
- g. Liquidación de la Junta de Compensación.
- h. Condiciones para la edificación simultánea de edificación y obras de urbanización.
- i. Incorporación de empresa o empresas urbanizadoras.
- j. Aprobación y establecimiento de la forma de aportación de los gastos precedentes anteriores a la constitución de la Junta de Compensación.

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

Artículo 29. Actas y certificaciones

1. De cada sesión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario de la Junta de Compensación, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados; pudiendo designarse en la misma sesión dos interventores, miembros de la Junta de Compensación, para que, en unión del presidente actuante, procedan a su aprobación, en la misma reunión o en el plazo de los 30 días siguientes.

2. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el libro de actas correspondiente, diligenciado por el presidente y el secretario de la Junta de Compensación; y serán firmadas por el presidente de la Junta de Compensación que hubiere desempeñado tal función en la Asamblea General, en su caso, los dos interventores designados, y el Secretario de la Junta de Compensación.

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

CAPÍTULO II. DEL CONSEJO RECTOR

SECCIÓN PRIMERA NATURALEZA, COMPOSICIÓN, FACULTADES Y DURACIÓN

Artículo 30. Naturaleza

El Consejo Rector es el órgano de gobierno y administración permanente de la Junta de Compensación sujeto, en todo momento, a la superior competencia de la Asamblea General. Está investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la entidad.

Artículo 31. Composición

1. El Consejo Rector estará compuesto por:
 - a. El presidente.
 - b. El Secretario.
 - c. El Gerente, en su caso.
 - d. Un mínimo de 5 y un máximo de 13 vocales.

Dentro de los vocales, uno de ellos será el representante de la administración actuante designado por ésta, que tendrá voz pero no voto. No obstante, si tendrá capacidad de voto en el caso de que la administración actuante sea propietaria de suelo aportado al sector.

Un vocal, al menos, será representante de los miembros minoritarios.

2. Los componentes del Consejo Rector que representen a los miembros de la Junta de Compensación serán nombrados por la Asamblea General entre las personas físicas o los representantes de las personas jurídicas que ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación o sean propuestos por estos, en proporción a las cuotas de participación pertenecientes a sus miembros.

Como norma general, será necesario para ser consejero la postulación o propuesta de, al menos, un 10 por 100 de cuotas de participación, salvo acuerdo distinto de la Asamblea General.

Podrán unirse dos o más grupos de cuotas de participación para obtener el porcentaje necesario que les permita nombrar uno o más Consejeros que las represente.

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

4. En defecto de acuerdo expreso del Consejo Rector, el vocal de más edad sustituirá al presidente.

5. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de éste solo podrá otorgarse a favor de alguno de los restantes componentes del mismo; siendo suficiente la designación en escrito dirigido al presidente de la Junta de Compensación.

6. El Consejo Rector estará asistido por el Secretario de la Junta de Compensación.

Artículo 32. Facultades

1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados a esta.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, ordinarias o extraordinarias.
- b) Ejecutar los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- c) Proponer a la Asamblea General el presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
- d) Elevar a la Asamblea General la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
- e) Instar del Ayuntamiento de Navalcarnero la expropiación forzosa de los terrenos localizados en el sector cuyos propietarios no se hubieren incorporado a la Junta de Compensación, así como de los pertenecientes a miembros de la Junta de Compensación que hubieren incumplido sus obligaciones.
- f) Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación autorizando pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa o su naturaleza jurídica, en ejecución de las disposiciones adoptadas por la Asamblea General.

- g) Abrir, mantener, disponer y cancelar cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, y realizar en ellos cuantas operaciones sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación, así como operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, con bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etcétera, todo ello con arreglo a las instrucciones acordadas, en su caso, por la Asamblea General.
- h) Proponer a la Asamblea General la aprobación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueren pertinentes.
- i) Acordar la cuantía de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación en función de las previsiones presupuestarias y de las cuotas de participación de aquellos, y requerir el pago de las cantidades precisas para atender los gastos de la actuación, fijando la forma y plazos en que han de satisfacerse; así como proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.
- j) Contratar directamente la ejecución de obras de demolición de edificaciones existentes incompatibles con el planeamiento, así como de las obras de urbanización, previas o complementarias, de acuerdo con el criterio de publicidad y libre concurrencia de las administraciones públicas
- k) Proponer a la Asamblea General el ejercicio de la facultad fiduciaria de disposición sobre bienes de los miembros de la Junta de Compensación.
- l) Acordar la constitución de las garantías económicas que se exijan por el Ayuntamiento de Navalcarnero para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Junta de Compensación.
- m) Solicitar del Ayuntamiento de Navalcarnero la aprobación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, así como la recepción de las obras de urbanización del sector.
- n) Acordar la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios así como seguir los procedimientos contenciosos, ante cualquier jurisdicción; y, en general, ejercer todas las facultades previstas en las leyes procesales de aplicación -incluso allanarse, desistir y transigir, dando cuenta en estos supuestos a la Asamblea General- y acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores de los Tribunales.
- o) Proponer a la Asamblea General el nombramiento y el cese, en su caso, del gerente de la Junta de Compensación con indicación de las condiciones del cargo.
- p) Nombrar y separar al Secretario de la Junta de Compensación y demás personal administrativo al servicio de la misma, y en su caso, fijar su retribución y régimen de trabajo.
- q) Elevar a la Asamblea General, en su caso, la propuesta de traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- r) Cuantas facultades resulten de los presentes estatutos, de los acuerdos de la Asamblea General o de la legislación urbanística.

Artículo 33. Duración

1. El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá una duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea General.
2. En caso de fallecimiento, renuncia, pérdida de la condición de miembro de la Junta de compensación o incapacidad de uno o más miembros electivos. del Consejo Rector, podrá este designar a quienes hayan de sustituirles hasta la primera sesión de la Asamblea General en la que se tomará conocimiento de aquellas situaciones, pudiendo ratificar las designaciones realizadas o nombrar a la persona o personas que hayan de sustituirles hasta la renovación estatutaria del mismo.

SECCIÓN SEGUNDA. CONVOCATORIA Y CONSTITUCIÓN

Artículo 34. Convocatoria

1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del presidente o a petición de la mayoría de sus miembros.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario con un mínimo de cinco días hábiles de antelación, y en caso de urgencia, con 48 horas.

Artículo 35. Constitución

1. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros.
2. Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector, acordaren por unanimidad y sin oposición, celebrar sesión del mismo, podrá llevarse a cabo esta sin previa convocatoria y adoptar cualesquiera acuerdos en las materias de su competencia.

SECCIÓN TERCERA. ACUERDOS Y ACTAS

Artículo 36. Adopción de acuerdos

1. El presidente de la Junta de Compensación presidirá el Consejo Rector; actuando como Secretario el de la Junta de Compensación.
2. En caso de ausencia del presidente de la Junta de Compensación, se designará por el Consejo Rector entre los presentes, antes de iniciarse la sesión, la persona de más edad que haya de ejercer accidentalmente tales funciones.
3. Cada miembro del Consejo Rector, a excepción del Secretario y en su caso si lo hubiere del Gerente, es titular de un voto, con independencia de la cuota de participación que ostente en la Junta de Compensación. La administración actuante, de acuerdo con el artículo 31.1 de estos estatutos, no tendrá voto, a excepción que sea propietario de suelo incluido dentro del sector.

Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría simple de votos, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto dirimente al del presidente en caso de empate; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

4. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, y previa declaración de urgencia acordada por la mayoría de los miembros que estatutariamente integran el Consejo Rector, podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras cuestiones que sean competencia del Consejo Rector.

Artículo 37. Actas y certificaciones

1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el Secretario de la Junta de Compensación, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados; procediéndose a su aprobación en la misma sesión de dicho órgano o en la siguiente.
2. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el libro de actas correspondiente, diligenciado por el presidente y el secretario de la Junta de Compensación; y serán firmadas por quien hubiere desempeñado la función de presidente en la correspondiente sesión del Consejo Rector y por el secretario de la Junta de Compensación.
3. A requerimiento de cualquiera de los miembros de la Junta de Compensación o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de actas.

CAPÍTULO 3. DEL PRESIDENTE

Artículo 38. Nombramiento

El presidente del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, será designado por acuerdo del Consejo Rector de entre sus miembros.

Artículo 39. Duración del cargo

El cargo de presidente tendrá una duración indefinida.

Artículo 40. Funciones

Serán funciones del presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con el voto de calidad.
- b) Notificar a los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante los mismos.
- c) Ostentar la plena representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno y administración; pudiendo otorgar poderes notariales a cualesquiera personas, previa autorización del Consejo Rector, para el ejercicio de dicha representación.
- d) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector a cuyas sesiones asista, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- e) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- f) Realizar toda clase de actuaciones y formular escritos de cualquier naturaleza ante los Órganos de la Administración Pública, así como respecto a los particulares, sin perjuicio de las competencias de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- g) Otorgar poderes notariales a favor de abogados y procuradores para actuaciones jurisdiccionales.
- h) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

CAPÍTULO IV. DEL SECRETARIO**Artículo 41. Nombramiento**

1. El secretario del Consejo Rector que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de la Asamblea General.
2. El cargo de Secretario puede ser desempeñado por persona que no sea miembro de la Junta de Compensación y puede estar retribuido.
3. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo podrá ser desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por su Presidente.

Artículo 42. Duración del cargo

El cargo de secretario tendrá duración indefinida, pudiendo ser cesado en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

Artículo 43. Funciones

Serán funciones del secretario:

- a) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, a fin de levantar actas de las mismas.
- b) Transcribir las actas de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, una vez aprobadas, en los libros de actas diligenciados al efecto, y notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General, así como los del Consejo Rector relativos a las materias numeradas en los apartados i), k) y m) del artículo 32 de los presentes

estatutos; debiendo practicarse la notificación en el plazo de los quince días hábiles siguientes a la aprobación del acta de la respectiva sesión, con indicación de los recursos pertinentes.

- c) Expedir certificaciones del contenido de los libros de actas, con el visto bueno del presidente de la Junta de Compensación.
- d) Ser depositario de la documentación de la Junta de Compensación.
- e) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean asignadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

CAPÍTULO V. DEL GERENTE

Artículo 44. Nombramiento

1. El nombramiento del Gerente se efectuará por el Consejo Rector, debiendo ser ratificado por la Asamblea General.
2. El cargo de Gerente puede ser desempeñado por persona que no sea miembro de la Junta de Compensación y puede estar retribuido.
3. Su duración será indefinida, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento, con las mismas formalidades exigidas para dicho nombramiento.

Artículo 45. Facultades

Las facultades del Gerente son:

1. Asistir con voz pero sin voto a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
2. Las funciones ejecutivas que expresamente le asigne el Consejo Rector o, en su caso, la Asamblea General.

TÍTULO V. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS

Artículo 46. Derechos

1. Son derechos de los miembros de la Junta de Compensación:
 - a) Ejercer el derecho a urbanizar por medio de la Junta de Compensación.
 - b) Ostentar las facultades dominicales que les correspondan sobre los bienes de su propiedad, tanto de las fincas aportadas como de las parcelas resultantes adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación del sector, con las limitaciones resultantes de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación y de la legislación y del planeamiento urbanístico vigentes.

En el supuesto de doble inmatriculación de fincas podrán los titulares de los bienes afectados formalizar acuerdos sobre afección parcial de aquellas en función de las respectivas superficies; y, en su defecto, se someterán a la jurisdicción civil ordinaria.
 - c) Ser indemnizados del valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones de que sean propietarios, así como de los perjuicios por traslado de actividades económicas en el sector, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
 - d) Tener garantizada la distribución equitativa de los beneficios y cargas resultantes de la actuación urbanística por medio del Proyecto de Reparcelación del sector.
 - e) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.
 - f) Participar como elector, y candidato en su caso, en la designación de los miembros electivos del Consejo Rector.

- g) Enajenar, gravar o realizar cualesquiera otros actos de dominio o administración de los terrenos de su propiedad; quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación.
- h) Adquirir la titularidad, individual o en copropiedad, de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación del sector; así como percibir, en su caso, las compensaciones en metálico procedentes.
- i) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos estatutos.
- j) Ser informado en todo momento, previa petición por escrito al secretario de la Junta de Compensación, de las actividades de esta en el cumplimiento de su objeto estatutario.
- k) Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de esta, si lo hubiere, que le corresponda por su cuota de participación.
- l) Solicitar al Consejo Rector la adopción del acuerdo de instar la cancelación en el Registro de la Propiedad de las afecciones económicas de la parcela o parcelas que le hubieren sido adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación de l sector, una vez cumplidas íntegramente sus obligaciones económicas.
- m) Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo a lo dispuesto en los presentes estatutos y en las bases de actuación de la Junta de Compensación, así como en las disposiciones legales vigentes.

Artículo 47. Obligaciones

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

- a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- b) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- c) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efecto de notificaciones; reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija en tanto no se comunique por el interesado su cambio, con indicación del nuevo, al presidente de la Junta de Compensación.
- d) Regularizar, en su caso, la situación registral de los terrenos de su propiedad localizados en el sector, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.
- e) Entregar en el plazo de quince días hábiles, a requerimiento del secretario de la Junta de Compensación, una relación con las circunstancias de los titulares de los derechos personales y reales que graven, en su caso, los terrenos de su propiedad, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- f) Ceder gratuitamente al municipio de Navalcarnero, por medio del Proyecto de Reparcelación del sector, las parcelas libres de cargas y gravámenes destinadas a:
 - Localizar el 10 por 100 del aprovechamiento o edificabilidad resultante del planeamiento urbanístico.
 - Localizar las redes de infraestructuras públicas supramunicipales, generales y locales de cesión obligatoria en la proporción establecida por la LSCM/O1.
- g) Adjudicar al municipio de Navalcarnero, por medio del Proyecto de Reparcelación del Sector, la parcela o parcelas destinadas a localizar el exceso de aprovechamiento del sector, con sus correspondientes cargas urbanísticas.
- h) Sufragar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización de l sector, aprobado definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento, así como las obras complementarias ejecutadas; y atender su conservación hasta su recepción por la

Corporación Municipal según el procedimiento previsto en el artículo 135 de la LSCM/01, e incluso durante el año de garantía posterior a contar precisamente desde la fecha del acta de recepción.

- i) Satisfacer las indemnizaciones procedentes por construcciones, plantaciones, obras e instalaciones y traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- j) Atender el pago de los honorarios de los instrumentos de planeamiento y gestión del sector.
- k) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, en función de las respectivas cuotas de participación acordadas por la Asamblea General.
- l) Cumplir las obligaciones y cargas impuestas por la legislación vigente en el sistema de compensación, afectándose los terrenos de su propiedad comprendidos en el sector al cumplimiento de aquella.
- m) Consentir que la Junta de Compensación ponga a disposición de quien realice las obras de urbanización del sector los terrenos sobre los que vayan a ejecutar aquellas, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de urbanización por el órgano competente del Ayuntamiento de Navalcarnero, así como los que sean necesarios ocupar temporalmente, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el sistema de compensación; absteniéndose de promover interdictos de retener y recobrar la posesión de dichos terrenos.
- n) Cumplir los acuerdos de la Asamblea General adoptados en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas o parcelas de los miembros de la Junta de Compensación.
- ñ) Aportar las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar el cumplimiento de las obligaciones del sistema de compensación.
- o) Otorgar los documentos públicos y privados que sean necesarios para la formalización de los acuerdos de compensación, de cesiones obligatorias y gratuitas a las administraciones correspondientes y empresas suministradoras de servicios y de los demás actos jurídicos oportunos, conforme al Proyecto de Reparcelación aprobado.
- p) Notificar a la Junta de Compensación las transmisiones por cualquier título de sus terrenos, en el plazo de 15 días hábiles desde el otorgamiento del título traslativo de la propiedad sobre aquellos, con indicación del adquirente y de los terrenos cedidos.
- q) Pagar el importe de las multas que, abonadas por la Junta de Compensación, deban repercutirse a los miembros responsables de la infracción, por haber intervenido en su comisión o percibido beneficio de aquella.
- r) En el caso de que uno o varios miembros de la Junta de Compensación solicitasen otorgar en documento público el Proyecto de Reparcelación y/o la certificación municipal acreditativa de la aprobación definitiva de aquel, todos los honorarios, costes, impuestos y gastos relacionados con el mismo así como las garantías precisas, serán asumidos por el solicitante o solicitantes.
- s) En el caso de realizarse obras de edificación simultáneas a las de ejecución de la urbanización, los miembros afectados deberán sumir las garantías y obligaciones adicionales necesarias, impuestas por la Junta de Compensación, respecto de la conservación de la urbanización.
- t) En general, cumplir cuantas obligaciones sean inherentes al sistema de compensación, observando las prescripciones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.

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

A tal efecto, el adquirente en las transmisiones íter vivos, o el heredero, en las mortis causa, deberá acreditar la adquisición mediante la 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.

3. Si en la escritura pública de transmisión ínter vivos de la propiedad el transmitente retuviera los derechos y obligaciones consecuentes a la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, seguirá este ostentando dicho carácter, sin que el adquirente se incorpore a la misma.

4. Sin embargo, y en relación con lo establecido en los apartados 2 y 3 precedentes, habrá de tenerse en cuenta, en todo caso, que habiéndose sometido por el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación del sector al período de información pública previsto en el artículo 88.1.1 de la LSCM/01 dicho Proyecto adjudicará las parcelas resultantes a los titulares registrales de las fincas aportadas que constaren como tales en la fecha en que se hubiere realizado la afección registral de dichas fincas, siempre que el titular registral posterior a aquel no hubiera hecho constar su derecho registral ante la Junta de Compensación y el Ayuntamiento de Navalcarnero, mediante la aportación de la correspondiente certificación registral dentro del período de información pública arriba citado, o con anterioridad al mismo; todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 13 y 14.2 del RDLH/97.

5. Si la transmisión que se realizara, lo fuera de las fincas de resultado, en el documento privado o público que se otorgue habrá de expresarse el compromiso y responsabilidad relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización durante la ejecución de estas y durante el año de garantía a contar desde el acta de recepción otorgada por el Ayuntamiento, así como las obligaciones derivadas de la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación de la red local de zonas verdes. Dichos compromisos, reflejados en los contratos privados y/o en las escrituras públicas de compraventa habrán de ser expresamente asumidos por los compradores, debiendo ser inscritos en el Registro de la Propiedad.

Con el fin de que los acuerdos referidos anteriormente surtan efecto ante el Ayuntamiento de Navalcarnero, una copia de la escritura pública o contrato privado de compraventa que se otorgue habrá de ser presentada ante la Corporación municipal, produciéndose la subrogación de los futuros propietarios al efecto.

6. Del cumplimiento de sus obligaciones responderán los miembros de la Junta de Compensación con todos los bienes y derechos, presentes o futuros, que hubieran aportado o pudiera corresponderles en el sistema de compensación.

Artículo 48. Cuotas de participación

1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales a la superficie real de las fincas aportadas comprendidas en el sector.

Durante la tramitación administrativa del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, y hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del sector, tanto la superficie estimada de las fincas aportadas como la cuota correspondiente, tienen carácter meramente estimativo y provisional; siendo dicho Proyecto de Reparcelación el que las establezca definitivamente.

2. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá al señalamiento de las cuotas de participación mediante acuerdo de la Asamblea General.

Si a consecuencia de la incorporación de una empresa o empresas urbanizadoras, de las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación del sector o de transmisión de las titularidades de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes, hubieren de modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente, la Asamblea General fijará las nuevas cuotas que correspondan.

3. El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación habrán de referirse en cada momento a la cuantía de las cuotas de participación asignadas por acuerdo de la Asamblea General.

TÍTULO VI. RÉGIMEN ECONÓMICO**Artículo 49. Ejercicio**

1. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural.
2. No obstante, el primer ejercicio económico será el que medie entre la fecha de constitución de la Junta de Compensación y el último día del año natural en que haya tenido lugar.

Para la aprobación del presupuesto del primer ejercicio económico se estará a lo dispuesto en el artículo 23.2 de los presentes estatutos.

Artículo 50. Ingresos

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones económicas de sus miembros.
- b) Las subvenciones, créditos y cualesquiera otros bienes que se reciban.
- c) El producto de la enajenación o arrendamiento de los bienes de su propiedad.
- d) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades u organismos o con particulares para la realización de los fines urbanísticos.
- e) Los pagos hechos por terceros en virtud de cualesquiera causas.

Artículo 51. Gastos.

1. Serán gastos de la Junta de Compensación los de:
 - a) Gestión de la actuación urbanística del sector, comprendidos los eventuales convenios de colaboración externa que, en su caso, puedan formalizarse.
 - b) Costes de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización del sector y de las que acuerden los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, incluso las obras necesarias para la adecuación medioambiental de los terrenos para su uso característico de residencial.
 - c) Expropiación de bienes y derechos de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación, o de los miembros de esta que incumplieren sus obligaciones.
 - d) Indemnizaciones correspondientes al valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones, así como de perjuicios por traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
 - e) Honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y de gestión, tanto urbanística como medioambiental, así como costes de los servicios de asesoramiento de la actuación urbanística.
 - f) Funcionamiento de los órganos de gobierno y administración y los consecuentes a la actividad de la Junta de Compensación.
 - g) Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.
2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 97.3 de la LSCM/01, los propietarios tienen derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, de telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios.
3. Para atender a los gastos de la actuación se realizarán por los miembros de la Junta de Compensación las aportaciones económicas correspondientes. La Junta de Compensación

solicitará a cada miembro la aportación económica, y una vez recibida, se expedirán las facturas correspondientes por la Junta de Compensación con el Impuesto sobre el Valor Añadido que le corresponda.

Artículo 52. Pago de aportaciones

1. La forma, plazos y cuantía de las aportaciones a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se determinará por el Consejo Rector, y será ratificada por la Asamblea General, de acuerdo con el artículo 28.4 de los presentes estatutos, siendo proporcional a las respectivas cuotas de participación, salvo lo establecido en el punto 5 del presente artículo.

En defecto de acuerdo expreso del Consejo Rector, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará en el plazo de 2 meses a contar desde la fecha de la notificación al interesado del requerimiento de pago; y, transcurrido dicho plazo sin hacer efectivo el abono, se incurrirá automáticamente en un recargo del tipo del interés del dinero señalado en la Ley de los Presupuestos Generales del Estado vigente en la anualidad, incrementado en 2 puntos, de la cantidad no satisfecha.

Una vez efectuado el pago solicitado, la Junta de Compensación expedirá la factura correspondiente.

2. Transcurrido el plazo de 2 meses indicado en el número 1 anterior sin haberse efectuado el pago, el Consejo Rector podrá proceder por vía judicial, o bien instando del Ayuntamiento de Navalcarnero la actuación expropiatoria pertinente o el cobro por la vía de apremio administrativo; a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno de su Presidente y a los indicados fines, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva.

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

4. Si se utilizase la vía de apremio administrativo, las cantidades cobradas se entregarán por el órgano recaudador a la Junta de Compensación.

5. En su caso, en el supuesto de realizarse las obras de urbanización en distintas fases de ejecución, de acuerdo con la normativa vigente, el Consejo Rector estudiará y elaborará una propuesta para establecer la forma, plazos, cuantía y cuotas de pago de cada propietario en función de la ejecución real por fases de las obras de urbanización.

Esta propuesta se elevará a la Asamblea General para la adopción del acuerdo correspondiente.

TÍTULO VII. RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 53. Vigencia de los estatutos

1. Los presentes estatutos, una vez aprobado definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento de Navalcarnero el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, e inscrita esta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, tendrán fuerza de ley para todos sus miembros y para la Administración así como plena eficacia frente a terceros.

2. Cualquier modificación de los estatutos que por la Asamblea General se acuerde requerirá los mismos trámites de aprobación e inscripción indicados en el número 1.

3. El cambio de domicilio de la Junta de Compensación, acordado por la Asamblea General, no implicará una modificación de los estatutos pero sí deberá ser notificado al Ayuntamiento de Navalcarnero, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid y a los miembros de la Junta de Compensación.

Artículo 54. Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras

En el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, además de la inscripción de la Junta de Compensación, constarán las modificaciones que se produzcan en los estatutos de aquella; a cuyo objeto, y a solicitud de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Navalcarnero dará traslado a aquel de tales modificaciones.

Artículo 55. Naturaleza jurídico-administrativa

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

Artículo 56. Ejecutividad de actos y acuerdos

Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos; ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Artículo 57. Recursos

1. Contra los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Navalcarnero dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo al interesado, o la desestimación por silencio.

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

3. El Ayuntamiento actuante concederá trámite de audiencia a la Junta de Compensación; y, a solicitud de este o del recurrente, podrá recibir el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

4. La interposición del recurso ante la Administración actuante no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos expresos o tácitos de la Asamblea General, salvo que aquella lo acordase; pudiendo establecer, en tal caso, de oficio o a instancia de la Junta de Compensación, la garantía económica a prestar por el recurrente.

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

TÍTULO VIII. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**Artículo 58. Disolución**

1. La Junta de Compensación se disolverá una vez cumplido el objeto enunciado en el artículo 4 de estos estatutos.

2. También podrá disolverse por prescripción legal o por mandato judicial.

3. La disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General; previo informe favorable de los censores o, en su caso, auditores con el quórum establecido en el artículo 28.4 de los presentes estatutos, y precisando el acuerdo favorable de la Administración actuante. Este acuerdo no podrá ser adoptado hasta que se haya formalizado por el Ayuntamiento de Navalcarnero la recepción de todas las obras de urbanización ejecutadas y estén cumplidas las demás obligaciones de la Junta de Compensación.

4. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, a solicitud de aquella; el cual se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los periódicos de mayor difusión de esta.

5. Durante el plazo de treinta días hábiles, contados desde la última de las publicaciones aludidas, podrán formularse alegaciones ante el Ayuntamiento; y, transcurrido dicho plazo, se dictará resolución por el órgano competente de la Corporación municipal aprobando o denegando la disolución de la Junta de Compensación, con el mismo trámite de publicidad.

6. El Ayuntamiento, en el supuesto de haber sido acordada la disolución, dará traslado de la resolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, a fin de proceder a la cancelación de la inscripción de la Junta de Compensación en el citado registro.

7. Todo ello, salvo disposición legal, reglamentaria o instrucción administrativa que prevea procedimiento distinto.

Artículo 59. Liquidación

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del órgano competente del Ayuntamiento de Navacarnero, el Consejo Rector 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 designe la Asamblea General y estarán sujetos a los acuerdos de esta última que podrá removerlos en cualquier momento.

Artículo 60. Destino del patrimonio

Terminadas las operaciones de liquidación, el patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la misma, en proporción a las cuotas de participación en aquella.

DISPOSICIÓN ADICIONAL UNICA

1. Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por los miembros fundadores serán de cuenta de la Junta de Compensación, siempre que resulten procedentes según la normativa urbanística y medioambiental y se justifiquen adecuadamente y sean aprobados por parte de la Asamblea General; imputándose la parte proporcional que proceda al resto de los propietarios.

2. Una vez aprobada la escritura de constitución por el Ayuntamiento de Navacarnero, el Consejo Rector realizará el estudio del presupuesto económico para el primer ejercicio y de los gastos anticipados por los miembros fundadores para distribuirlos entre todos los propietarios, sean fundadores o adheridos, en proporción a la cuota de participación que les corresponda, sin tener en cuenta la intervención de empresas urbanizadoras.

Los pagos anticipados se incrementarán con el interés legal del dinero publicado por la Ley de los Presupuestos Generales del Estado, incrementado en dos puntos y este será devengado desde cada una de las fechas en que cada gasto haya sido abonado. Tal estudio especificará el saldo que cada miembro adeude o acredite por tal concepto. El Consejo Rector solicitará el pago de las cantidades adeudadas y reintegrará, con los ingresos que con ello obtenga, las cantidades acreditadas.

3. Si el pago no fuere realizado en plazo de 2 meses contados a partir del día siguiente a la notificación a cada miembro, la Junta de Compensación podrá solicitar del Ayuntamiento de Navacarnero la instrumentación de la vía de apremio o la expropiación de la finca del propietario que no haya efectuado el pago o

4. Los importes adeudados pueden ser satisfechos por empresas urbanizadoras.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

En la primera sesión ordinaria de la Asamblea General, se someterán a conocimiento y ratificación, en su caso, las actuaciones anteriores a la aprobación por parte del Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.

PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL S-15 “DEHESA DE MARI MARTIN” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE NAVALCARNERO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Primera. Ámbito territorial, delimitación, características y objeto

1. Las presentes bases de actuación regularán, conjuntamente con los estatutos, la actividad de la Junta de Compensación “Sector 15 Dehesa de Mari Martín”, correspondiente al ámbito de actuación del Sector Residencial S-15 con Ordenación Pormenorizada del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Navacarnero.

El Sector 15 se sitúa al norte del término municipal de Navacarnero, tiene una superficie, según reciente medición, de 1.460.888 metros cuadrados y tiene los siguientes límites:

- Al Norte: con el arroyo de la Mina, y con suelo urbanizable no sectorizado.
- Al Este: con el Parque de Guadarrama, suelo no urbanizable protegido de interés forestal.
- Al Sur: con el sector I-1, y con el sector I-2.
- Al Oeste: con la carretera M-600 a El Escorial y con el Sector PAU-3d-4d.

2. Es uno de los sectores que conforman el suelo urbanizable sectorizado delimitado por el Plan General de Navacarnero.

La Ordenación Pormenorizada del Sector 15, ha sido tramitada conjuntamente con el Plan General de Navacarnero, por lo que no necesita ninguna formulación posterior de este instrumento de desarrollo. Esta ordenación cumple con todas las determinaciones del suelo urbanizable sectorizado, forma parte del área de reparto del Plan General y el uso global es el de residencial colectivo.

De acuerdo con la ficha urbanística del Sector 15, la superficie delimitada por el Plan General, incluidas las redes adscritas es de 1.460.888 m². Las condiciones específicas de la ordenación pormenorizada contenida en el Plan General, se recogen en la ficha urbanística, entre cuyas determinaciones destacamos las siguientes:

- Superficie del ámbito: 1.460.888 m²
- Densidad Bruta máxima: 35 viv/Ha
- Nº máximo de viviendas: 5.165 viv
- Viviendas protegidas: 45%
- Índice de Edificabilidad máxima: 0,3600 m²c/m²s.
- Aprovechamiento unitario del sector: 0,4035 ua/m²s.
- Aprovechamiento unitario área de reparto: 0,4022 ua/m²s.

La superficie real del sector, una vez analizados los títulos de propiedad, informaciones catastrales y del resultado de la medición topográfica realizada es de 1.460.888,09 m².

El aprovechamiento total del sector, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana y la Ordenación Pormenorizada es de 589.427,08 unidades de aprovechamiento (0,4035 ua/m² s).

El aprovechamiento unitario del área de reparto, de acuerdo con el Plan General y la Ordenación Pormenorizada es de 587.569,19 unidades de aprovechamiento (0,4022 ua/m² s). siendo este aprovechamiento el patrimonializable bruto, entre los propietarios del sector 15.

Por tanto, este sector 15, tiene un exceso de aprovechamiento bruto de 1.857,89 unidades de aprovechamiento, que una vez descontado el 10% que corresponde al Ayuntamiento por cesión obligatoria, queda un aprovechamiento neto de 1.672,1 unidades de aprovechamiento que se adjudican al Ayuntamiento de Navacarnero en virtud del exceso de aprovechamiento del Sector 15.

La actuación urbanística en el Sector 15, se ejecutará mediante el sistema de compensación, todo ello de conformidad con lo previsto en el vigente Plan General de Navacarnero, aprobado definitivamente por el Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 9 de julio de 2.009 y

publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 23 de julio de 2.009 y 10 de septiembre de 2.009.

3. El objeto fundamental es reglamentar los criterios para la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación; la valoración de sus aportaciones; las cesiones a la Administración, tanto obligatorias como gratuitas; el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, con adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación, a la propia Junta, en su caso, y a las Administraciones correspondientes, en la proporción adecuada, de las parcelas resultantes en el Proyecto de Reparcelación y la ejecución de las obras de urbanización.

El Proyecto de Reparcelación, servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación, a la propia Junta, en su caso, así como a las administraciones correspondientes, adjudicando a estas últimas, en pleno dominio y libre de cargas todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, según el planeamiento que se ejecuta.

Segunda. Régimen legal y reglamentario aplicable

1. La actividad de la Junta de Compensación del ámbito territorial del Sector 15 con Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Navalcarnero, se regirá por los estatutos y las presentes bases de actuación que los complementan, y en lo no previsto en por unos y por otras, por la siguiente normativa, en la medida en que resulte de aplicación:

a. Normativa urbanística autonómica:

- Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01).
- Ley 14/2.001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (LMFA/01).
- Ley 3/2.007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (LMUMGA/07).
- Ley 7/2.007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley 10/2.009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley 9/2.010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización de Sector Público (LMFAR/10).

b. Normativa urbanística estatal:

- Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR/08).

c. Normativa general estatal:

- Ley, de 16 de diciembre de 1.954, de Expropiación Forzosa (LEF/54).
- Reglamento de Expropiación Forzosa, de 26 de abril de 1.957 (REF/57).
- Real Decreto 1.093/1997, 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 (RDRLH/97)
- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RDRGU/78).
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, que establece normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y determinados derechos reales, modificada por Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre.

d. Con carácter supletorio, las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación.

En todo caso, deberán observarse las prescripciones del Plan General de Ordenación de Navalcarnero, aprobado definitivamente por el Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 9 de julio de 2.009 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 23 de julio de 2.009.

2. La aprobación de las presentes bases de actuación por el excelentísimo Ayuntamiento de Navalcarnero como Administración actuante, supondrá su obligado cumplimiento por los

propietarios y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

3. La obligatoriedad de las bases no impide su modificación, toda modificación de las presentes bases exigirá su aprobación en Asamblea General Extraordinaria, con el voto favorable de los miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas de participación. De acuerdo con el artículo 19 de los Estatutos.

Tercera. Ejecución del planeamiento

La ejecución del planeamiento urbanístico comprenderá, de conformidad a lo previsto por el artículo 71 de la LSCM/01, los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del S.U.S. 15 del Plan General de Ordenación de Navalcarnero y en especial, las de urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito del mismo. Cumplidos los presupuestos legales de la ejecución habrá de procederse a:

- La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la actuación urbanística entre los propietarios de suelo, en proporción a sus respectivas cuotas.
- La expropiación, en su caso, de las fincas de los propietarios de suelo no incorporados a la Junta de Compensación o que hubieran incumplido sus obligaciones, en tiempo y formas recogidas en estas bases y estatutos, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.
- La obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas por parte de las Administraciones.
- La cesión de terrenos de la parte del aprovechamiento que corresponda a la administración actuante.
- La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas resultantes, incluidas en el Sector 15, alcancen la condición de solar.
- La conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por la administración actuante.

Cuarta. Sistema de Compensación

1. La Ordenación Pormenorizada del Sector 15, incluida en el Plan General de Ordenación Urbana de Navalcarnero, establece que el desarrollo de la actividad de ejecución privada del planeamiento se realizará mediante el sistema de compensación.

2. Conforme al artículo 105 de la LSCM/01, la aplicación del sistema de compensación determina la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector a los deberes legales y las obligaciones inherentes en el mismo con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, practicada en la forma prevista en el artículo 5 del RDRLH/97.

Quinta. Formalización de la Iniciativa Urbanística

1. Los propietarios del Sector 15, podrán formalizar la iniciativa de ejecución del planeamiento, de acuerdo con el artículo 106 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, mediante la presentación ante el Ayuntamiento de Navalcarnero de los siguientes documentos:

- Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50 por 100 de la superficie del sector.
- Proyecto de Urbanización.
- Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.
- Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en ella.

2. Cuando la iniciativa se formule con la conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en el sector, la propuesta de estatutos y bases de actuación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en la LSCM/01.

3. Las iniciativas que cuenten con el respaldo de propietarios que representen, al menos el 70 por 100 de la superficie total, podrán incluir el Proyecto de Reparcelación para su tramitación conjunta con la iniciativa correspondiente. La resolución municipal que apruebe definitivamente la iniciativa,

incluirá la aprobación del Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con el artículo 114 de la LSCM/01.

4. El procedimiento para la aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema de compensación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 107 y 114 de la LSCM/01.

Sexta. Desarrollo del Sistema de Compensación

El desarrollo del sistema de compensación, conforme al artículo 108 de la LSCM/01, determinará:

- a. La asunción por los propietarios de suelo de la actividad de ejecución bajo la dirección, supervisión, intervención y control del Ayuntamiento de Navalcarnero.
- b. La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución, a favor del municipio de Navalcarnero, por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización del ámbito con carácter previo al comienzo de éstas.
- c. La Junta de Compensación ejercerá la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asumirá frente al Ayuntamiento de Navalcarnero la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización del sector.
- d. Los propietarios de suelo que no hubieren participado en la iniciativa, deberán incorporarse a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho ya antes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de los estatutos. De acuerdo con el artículo 13.3 transcurridos los plazos establecidos en el citado artículo, serán expropiados a favor de la Junta de Compensación todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella. Podrán incorporarse también a ella, las empresas urbanizadoras que deseen participar en la ejecución del planeamiento y obtengan la conformidad de la Junta de Compensación, conforme a las presentes bases y estatutos.

Séptima. Estatutos y bases de actuación

1. De acuerdo con el artículo 106 de la LSCM/01, par la formalización de la iniciativa por parte de los propietarios de suelo del sector, ha de presentarse ante el municipio una propuesta de Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

2. Los estatutos y bases de actuación, se contienen en el presente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de compensación del Sector 15 con Ordenación Pormenorizada "Dehesa de Mari Martin" del Plan General de Ordenación Urbana de Navalcarnero como proyecto específico.

3. El procedimiento de aprobación de las bases de actuación se integra con la de los estatutos en el régimen establecido por el artículo 107 de la LSCM/01.

Octava. Constitución de la Junta de Compensación

1. Acto de constitución. Dentro del plazo establecido en el requerimiento que, en su caso, practique el Ayuntamiento de Navalcarnero a los miembros fundadores y adheridos, - y en todo caso, dentro de los 2 meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación -, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de ésta.

2. Convocatoria. Los miembros fundadores que representen al menos el 50 por 100 de los terrenos del sector, designarán notario autorizante, así como lugar y fecha para el otorgamiento de la escritura pública de constitución; y lo notificará a los miembros adheridos, a las entidades públicas titulares de bienes incluidos dentro del sector y al Ayuntamiento de Navalcarnero con una antelación de 10 días hábiles a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

3. Los miembros fundadores o adheridos que no concurran a la formalización de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con el artículo 16.4 de los estatutos, podrán otorgar escrituras públicas o actas notariales de adhesión a la misma dentro del plazo de un mes siguiente a dicha formalización; y, si no lo hicieren, perderán la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujetos a expropiación forzosa los bienes y derechos de su propiedad.

4. Escritura de constitución. La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las siguientes circunstancias:
 - a. Relación de propietarios de terrenos afectados que sean miembros fundadores o adheridos.
 - b. Relación de las fincas de las que son titulares los propietarios a que se refiere el apartado a) anterior, con indicación del porcentaje de superficie total del sector.
 - c. Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del consejo rector.
 - d. Acuerdo de constitución.
5. A dicha escritura se incorporarán copias de los estatutos y de las bases de actuación de la Junta de Compensación aprobadas por el Ayuntamiento de Navacarnero, autenticadas por funcionario competente de éste.
6. Copia autorizada de la escritura de constitución y de las de adhesión, en su caso, se presentarán en el Ayuntamiento de Navacarnero adoptándose, si procede, acuerdo aprobatorio del órgano competente.
7. Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Navacarnero elevará certificación del acuerdo, junto con copia autorizada de la escritura de constitución y, en su caso, escrituras de adhesión, a la Consejería correspondiente de la Comunidad de Madrid, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
8. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en el sector quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la misma.

Novena. Efectos de la constitución e inscripción de la Junta de Compensación

1. La futura Junta de Compensación tendrá la consideración de ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa, así como el carácter de entidad urbanística colaboradora.

2. La personalidad jurídica de la Junta de Compensación se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería correspondiente de la Comunidad de Madrid.

Hasta que no se produzca la inscripción mencionada en el párrafo anterior, la Junta de Compensación tendrá naturaleza de asociación privada, vinculando sus acuerdos a los miembros que la compongan.

3. Los terrenos propiedad de quienes no se hubieren incorporado a la Junta de Compensación de acuerdo con estas bases y estatutos, serán expropiados, atribuyéndose a la Junta de Compensación el carácter de beneficiaria de la expropiación.

4. Constituida en la debida forma la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación, quedarán directa y preferentemente afectados al cumplimiento de todas las obligaciones inherentes al sistema de compensación y, por tanto, de la propia Junta de Compensación.

Esta afección se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad y se extenderá a instancia de la Junta de Compensación, de conformidad con lo establecido los artículos 105 de la LSCM/01 y 5 del RDLH/97, con los efectos previstos en el artículo 14 y siguientes de las mismas normas.

5. La incorporación de los propietarios de suelo a la Junta de Compensación no implica la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles, la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales, pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización:

- De los propietarios miembros, desde la adhesión a la Junta de Compensación, sin más limitaciones que las establecidas en estas bases y estatutos.
- De los propietarios no adheridos al sistema, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

6. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a la ley TRLS/08 y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real, tal y como dispone el art. 19.1 de la ley TRLS/08.

En el caso de transmisión de fincas de un miembro de la Junta de Compensación, el transmitente notificará fehacientemente a la Junta de Compensación las circunstancias del adquirente y los bienes objeto de transmisión a los efectos de la necesaria constancia. El adquirente se entenderá incorporado a la Junta de Compensación a partir del momento de la transmisión.

Décima. Justificación de la propiedad de las parcelas

El derecho de propiedad de las parcelas se acreditará mediante la certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Undécima. Valoración de bienes y derechos

1. Criterios. La valoración de los bienes y derechos comprendidos en el Sector se ajustará a los criterios enunciados en el artículo 87 de la Ley LSCM/01; y, en lo no previsto por el citado precepto, será de aplicación el contenido de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley TRLS/08.

Los criterios voluntariamente establecidos, en su caso, por mayoría de cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivo de derechos de terceros o del interés público.

2. Bienes. La valoración de los bienes y derechos afectados se realizará, en defecto de los criterios voluntariamente establecidos a que se ha hecho referencia en el epígrafe anterior, aplicando lo dispuesto por el artículo 23 y por el artículo 87.c) de la LSCM/01, que establecen el derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno aportado por los mismos.

3. Todos los terrenos de titularidad privada y los de titularidad pública de naturaleza patrimonial susceptibles de generar aprovechamiento lucrativo, comprendidos en el sector y aportados a la Junta de Compensación, se valorarán por igual, en función única y exclusivamente de su superficie, con independencia de su emplazamiento.

4. Para la identificación ó localización de las fincas aportadas por los propietarios se atenderá, en primer lugar, a los datos que figuren en el título registral y en el catastro actual y, en caso de duda se acudirá al estudio de los antecedentes documentales siguientes:

- Plano del Instituto Geográfico de 1.956.
- Avance catastral de 1.910.
- Kilométrico de 1.860.

Se acompañará a esta documentación con los estudios complementarios de datos de propietarios de que disponga la Junta de Compensación ó pueda disponer en un futuro y se elaborará un plano de superficie.

Al objeto de poder obtener los datos anteriormente descritos por parte de la Junta de Compensación, los miembros de de ésta autorizarán a los representantes de ésta para que puedan solicitar en los registros públicos correspondientes la información necesaria.

5. El derecho de los propietarios de suelo será proporcional a la superficie de sus fincas aportadas de su propiedad incluidas en el ámbito.

La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios de suelo integrados en la Junta de Compensación se basará en la proporción entre la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la superficie total de las mismas.

6. En el caso de discordancia entre la superficie de las fincas que conste en los títulos de propiedad y la realidad física de las fincas, resultante de la medición topográfica, prevalecerá esta última sobre la que figure en los títulos.

En el caso de discordancia en orden a la determinación de la titularidad de las fincas o derechos, la resolución definitiva corresponderá a los tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa ó litigiosa, según proceda. En este supuesto, la administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente, no obstante lo dispuesto en el punto 9.e de esta misma base.

Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.

Si se plantea discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él ó señalamiento de lindes, la superficie discutida se reputará, perteneciente, por partes iguales a los discrepantes, de modo provisional, hasta que se resuelva la discrepancia por convenio entre los interesados ó por resolución judicial.

7. Los propietarios y titulares de derechos incluidos dentro del ámbito, están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

8. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales a las superficies de las respectivas fincas aportadas con respecto a la superficie total del sector.

9. Titularidades especiales:

- a. Cuando los propietarios de los terrenos estuvieren en paradero ignorado, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso corresponderá al Ministerio Fiscal, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto RDRLH/97.
- b. Cuando la finca se encontrare doblemente inmatriculada deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su inscripción registral, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto RDRLH/97.
- c. Cuando alguna finca se de titularidad desconocida, se estará a lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto RDRLH/97, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 17.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que establece que pertenecen a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño.
- d. Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare en el Registro de la Propiedad anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso, se entenderán las actuaciones con el titular registral sin perjuicio de que en la inscripción registral de la finca de resultado será trasladada la anotación de demanda, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto RDRLH/97.
- e. En el caso de titularidad dudosa o litigiosa de fincas, el Ayuntamiento de Navalcarnero asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente, según lo dispuesto en el artículo 103 del Real Decreto RDRGU/78.

En el caso de de que el Ayuntamiento fuera parte de esa titularidad litigiosa, la representación de los derechos e intereses de esa titularidad litigiosa ante la Junta de Compensación serán realizados el Ministerio Fiscal ó quien designe.

- f. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de aquellos, de conformidad con el artículo 166.e) del Real Decreto RDRGU/78.

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

Las cantidades a que ascienda el justiprecio correspondiente a los menores o incapacitados se depositarán a disposición de la autoridad judicial para que les dé el destino previsto en la letra d) del artículo 51 del Reglamento REF/57.

- g. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca ó derecho los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociados, de cuerdo con el artículo 10.3 de los estatutos, respondiendo solidariamente frente a la Junta de Compensación de cuántas obligaciones dimanen de su condición.
- h. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad un propietario, teniendo otra persona cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera.

10. El aprovechamiento urbanístico, una vez deducidas las cesiones obligatorias a favor de la Administración actuante, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación entre los titulares de suelo de propiedad que se hubieran integrado en la Junta de Compensación, de acuerdo con lo establecido en estas bases y estatutos.

El exceso de aprovechamiento urbanístico del Sector 15, se corresponde al Ayuntamiento de Navalcarnero.

11. 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 restantes propietarios, salvo las de aquellos miembros que habiendo sido notificado al respecto, prefieran continuar sufragando la parte de los gastos de urbanización que les correspondan.

12. Los bienes y derechos de los no incorporados a la Junta de Compensación, o de los miembros que hayan incumplido sus obligaciones, quedarán en situación de expropiación forzosa, siendo beneficiaria la Junta de Compensación y el órgano expropiante el Ayuntamiento de Navalcarnero.

Duodécima. Criterios de valoración de derechos reales y personales

1. Los derechos reales y cargas existentes que recaigan sobre las fincas aportadas que no fueran cancelados, por ser compatibles con el planeamiento urbanístico, no se extinguirán y, en este caso, aunque no se les mencione en el Proyecto de Reparcelación y adjudicación posterior de las parcelas resultantes no serán objeto de valoración y los titulares de tales derechos serán adjudicatarios, en el mismo concepto que lo fueron anteriormente, en las parcelas gravadas, por aplicación del principio de subrogación real.

2. Cuando no opere la subrogación real, o, aun operando, la subsistencia de derechos reales, cargas, derechos de arrendamiento o cualquier otro, resultare incompatible con el planeamiento urbanístico, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente. Dicho acuerdo producirá los mismos efectos que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.

Para la determinación de las incompatibilidades de los derechos reales, cargas ó derechos de arrendamiento existentes, se estará a lo dispuesto en los artículos 98 y 99 del RDRGU/78. Determinada así su incompatibilidad, quedarán aquellos extinguidos por la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

3. En virtud de la ley TRLS/08, la valoración de los derechos reales y personales que afecten a los bienes integrados en el sector, y que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación.

Solo se tendrán en cuenta, a efectos de su indemnización, los derechos reales y personales, arrendamientos, edificaciones, obras y plantaciones existentes sobre las fincas aportadas con anterioridad a la fecha de la aprobación definitiva de la Ordenación Pormenorizada del Sector 15.

4. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios han de fijarse de acuerdo con lo previsto en la ley LEF/54. 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.

Las indemnizaciones por la extinción de los derechos de arrendamiento u otros derechos personales incompatibles con el planeamiento o su ejecución se ponderarán en el documento correspondiente del Proyecto de Reparcelación y se satisfarán a los titulares interesados con cargo al mismo. Tendrán el carácter de costes de urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 97 de la LSCM/01, y serán fijadas en el Proyecto de Reparcelación.

Decimotercera. Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones

1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que existen sobre las fincas aportadas y que deban derruirse por ser incompatibles con las determinaciones del planeamiento no se considerarán como valores o derechos aportados a efectos de determinar la cuota de participación, sino que serán objeto de indemnización, con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

2. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados en el apartado anterior, cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento, o estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a su mismo propietario, o su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación por no poder quedar en situación de fuera de ordenación, e incluso ni como uso provisional.

3. Sólo se valorarán las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones existentes a la fecha de la aprobación definitiva de la Ordenación Pormenorizada del sector.

4. Las edificaciones que existieren sobre las fincas aportadas, y sean incompatibles con el planeamiento urbanístico, han de valorarse con independencia del suelo, de acuerdo con la normativa catastral, en función del valor de reposición de las mismas, afectado por sendos coeficientes de antigüedad y estado de conservación.

En cuanto a las obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico, se han de valorar igualmente con independencia del suelo, conforme a los criterios de la ley LEF/54.

La valoración de estos elementos se efectuará en el Proyecto de Reparcelación, salvo que previamente se alcance un acuerdo al respecto entre los interesados y la Junta de Compensación.

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

5. Igualmente tendrá la consideración de gasto de urbanización el coste real del derribo de los citados elementos. Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento; cuando estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a los propietarios incorporados a la Junta; y cuando su conservación incluso como uso provisional, sea radicalmente incompatible con la ordenación urbanística establecida.

Decimocuarta. Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras

1. En cualquier momento, y previo acuerdo favorable de la Asamblea de la Junta de Compensación, podrá incorporarse a la Junta de Compensación alguna empresa o empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística, aportando total ó parcialmente los fondos, medios ó recursos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización del sector.

La naturaleza y cuantía en que se cifre la aportación de la empresa o empresas urbanizadoras, la compensación que les corresponda por dicha aportación y la cuota de participación en la Junta de Compensación, se determinará libremente entre las partes y será aprobada por la Asamblea General de la Junta de Compensación al acordarse la incorporación.

Esta incorporación también podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta de Compensación, reflejándose los acuerdos en el acuerdo constitutivo.

2. El acuerdo de incorporación de una empresa o empresas urbanizadoras se adoptará mediante acuerdo de la Asamblea General, o en la en la escritura de constitución, de la Junta de Compensación con el apoyo de al menos el 50 por 100 de las cuotas de la Junta de Compensación, determinándose la valoración de sus aportaciones, la cuota de participación de la empresa o empresas y la corrección de las cuotas del resto de los propietarios provocada por dicha incorporación.

3. Podrá convenirse que la compensación por la aportación de la empresa urbanizadora se realice en metálico, en solares o de forma mixta. Si se acordase el pago en metálico, se establecerá el modo y los plazos que deba abonar la Junta, así como las retenciones que esta deba practicar sobre cada uno de los pagos y en garantía de la correcta ejecución de las obras.

4. Si se acordase que la compensación se realice en solares, estos se adjudicarán, previo convenio con la empresa urbanizadora, en el Proyecto de Reparcelación que se apruebe por la Junta de Compensación.

Para garantizar la ejecución material de las obras de urbanización, de las que traerá causa la adjudicación de parcelas resultantes a favor de la empresa urbanizadora, esta constituirá ante la Junta de Compensación aval bancario bastante y suficiente para cubrir la cuantía equivalente a la totalidad del importe de contrata del presupuesto de ejecución material de las obras a realizar, incluidos gastos generales y beneficio industrial.

Las fincas resultantes que se adjudiquen a favor de la empresa urbanizadora quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad total de las obras de urbanización del sector, liberándose de dicha afección las fincas resultantes que se adjudiquen a favor de propietarios originarios (no urbanizadores) del sector.

5. La cuota de participación que haya de asignarse a la empresa o empresas urbanizadoras, se fijará por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación en función de la aportación económica que realice ó realicen y dicha cuota determinará el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

La adjudicación de terrenos de los demás miembros de la Junta de Compensación disminuirá proporcionalmente.

6. En el caso de incorporación a la Junta de Compensación de una o varias empresas urbanizadoras, cualquier miembro de la Junta de Compensación podrá mantener su situación anterior a la incorporación de las empresas urbanizadoras, sin reducir su cuota de participación y sin sustituir, por tanto, su contribución económica por cesión de terrenos, o cuota de participación, cuando así lo haga constar en la reunión de la Asamblea General en la que se acuerde la incorporación o dentro del plazo improrrogable de un mes siguiente a la comunicación del acuerdo o convenio entre la Junta de Compensación y la empresa o empresas urbanizadoras.

En el caso de que el miembro de la Junta de Compensación decidiera mantener su situación anterior a la incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras, el miembro de la Junta de Compensación deberá satisfacer los gastos de urbanización que le correspondan proporcionalmente en efectivo metálico, contra certificación que acredite la ejecución de las obras de urbanización de las unidades pertinentes.

La falta de comunicación expresa del propietario en este sentido, así como la negativa al abono de los gastos de urbanización que le correspondan (en el plazo máximo de 2 meses desde la solicitud realizada, por este concepto, por la Junta de Compensación), permitirá a la Junta de Compensación y a la empresa o empresas urbanizadoras reajustar las condiciones y asignación de la cuantía en que se cifre la aportación de la empresas ó empresas urbanizadoras y la compensación que le corresponda por dicha aportación. Este acuerdo deberá tomarse en la Asamblea General.

Decimoquinta. Criterios para valorar las parcelas resultantes

1 Las parcelas lucrativas resultantes, susceptibles de aprovechamiento privado se valorarán, en primer lugar, por los criterios expresamente manifestados por acuerdo, por mayoría simple, de los miembros de la Junta de Compensación siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento urbanístico ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros y con criterios objetivos y generarles para todo el sector, conforme a los parámetros establecidos en la ley TRLS/08.

El derecho de los miembros de la Junta de Compensación a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución del planeamiento, será en proporción a la superficie de terrenos aportado por los mismos tal y como así lo previene el artículo 23.1 de la ley LSCM/01.

2. Los propietarios podrán adoptar por cualquier otro criterio objetivo y general para todo el sector, en función de la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas resultantes, que estimen más conveniente, siempre que no resulte contrario a la Ley o al planeamiento y que no perjudique el interés público o a terceros.

Para la homogeneización de las edificabilidades de distintos usos y su traducción en unidades de aprovechamiento, para su reparto entre los miembros de la Junta de Compensación, ésta aplicará, los coeficientes de ponderación a los distintos usos establecidos por la Ordenación Pormenorizada.

Ello, sin perjuicio de las adjudicaciones y contratos que haya realizado o efectúe el Ayuntamiento de Navalcarnero con terceros, en los cuales se procederá de acuerdo con lo establecido en cada relación particular, de acuerdo con los criterios del pliego de condiciones, oferta realizada, adjudicación y en su caso contrato.

3. La valoración se expresará en unidades de aprovechamiento o edificabilidad, las cuales, en su caso, habrán de tasarse en dinero a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación.

La valoración deberá basarse en el aprovechamiento urbanístico total del sector determinado por el planeamiento vigente, el cuál vendrá expresado en metros cuadrados edificables del uso característico.

Podrá hacerse, por tanto, en unidades de aprovechamiento pero éstas, en su caso, habrán de tasarse en dinero a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación.

4. Las diferencias de valor existentes, en función de la situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones, podrán corregirse mediante la aplicación de los coeficientes que al efecto se establezcan.

5. Del valor total así determinado se deducirán los costes de urbanización:, incluidas las indemnizaciones, los gastos de redacción y tramitación del planeamiento, todos los planes y proyectos necesarios para el desarrollo y ejecución de la actuación; los de financiación, gestión, y demás gastos de la Junta de Compensación.

6. En el caso de incorporación de empresa o empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, para la valoración y adjudicación a aquellas de parcelas como contrapartida a sus aportaciones se estará a lo establecido en el correspondiente convenio aprobado por la Asamblea General.

CAPÍTULO III. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Decimosexta. Cuotas de participación

1. Para fijar las respectivas cuotas de participación se atenderá a la superficie de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios de suelo incorporados a la misma, en los términos establecidos en estas bases.

La determinación de las cuotas de participación que corresponda a cada miembro se fijarán, una vez se hayan incorporado todos los propietarios de suelo incluidos dentro del sector, dentro del plazo legalmente previsto o se haya solicitado, en su caso, la expropiación de los terrenos de los no incorporados en los términos establecidos en el artículo 108.3 de la ley LSCM/01.

No obstante lo anterior, la Junta de Compensación podrá modificar de oficio o a instancia de parte interesada y mediante acuerdo adoptado en Asamblea General, la asignación de cuotas de participación, cuando se acredite la existencia de errores materiales en la medición de los terrenos.

2. Las cuotas de participación que se utilizan para la presentación de la iniciativa urbanística, tienen un carácter instrumental y, por tanto, provisional.

La determinación de las cuotas de participación de cada propietario, se establecerá con carácter definitivo en el Proyecto de Reparcelación. Una vez constituida la Junta de Compensación, la Asamblea General fijará las que corresponderán inicialmente a las fincas que hubieran sido

aportadas a la Junta de Compensación, y que se aplicarán provisionalmente hasta que su fijación definitiva se produzca con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

No obstante, una vez inscrita la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, la Asamblea General deberá ratificar el Proyecto de Reparcelación que se haya aprobado previamente, en su caso, el Ayuntamiento. En caso contrario, se aprobarán las modificaciones que procedan y se propondrán las mismas al Ayuntamiento para la revisión del mencionado Proyecto de Reparcelación.

En el caso de que el Proyecto de Reparcelación se encuentre aprobado inicialmente por la Administración, una vez aprobados definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación, e incorporados ó adheridos a la iniciativa urbanística la totalidad de los propietarios del sector, y previa audiencia de los mismos, podrá aprobarse definitivamente el Proyecto de Reparcelación, presentado junto con la iniciativa urbanística, cuando ésta represente el 70 por 100 de la superficie total del ámbito, constituyéndose por último la Junta de Compensación.

En el caso de que el Proyecto de Reparcelación se encuentre aprobado por la Administración, y la Junta de Compensación se constituya posteriormente, las cuotas de participación de cada propietario de suelo serán, con carácter fijo y definitivo las fijadas en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.

3. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras, en el momento de su integración en la Junta de Compensación, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros, asignándose, en su caso, la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada. No procederá el reajuste de las cuotas de participación en el caso de aquellos propietarios que se comprometan a continuar sufragando los gastos de urbanización que les correspondan.

4. El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación habrán de referirse en cada momento a la cuantía de las cuotas de participación a ellos asignados.

Decimoséptima. Reglas para la distribución de beneficios y cargas

1. La distribución entre los propietarios de suelo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento se efectuará de forma solidaria y con arreglo a la cuota de participación o porcentaje sobre la superficie total del sector que a cada uno de ellos corresponda. Siendo expresada en porcentaje y computándose en cada momento las participaciones de los miembros incorporados a la Junta.

2. Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación de la administración actuante, previene la distribución del patrimonio que pudiera existir en terrenos, derechos ó metálico entre los miembros en proporción a su cuota de participación en la Junta de Compensación

3. Si al tiempo de disolución de la Junta de Compensación existieran obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación antes de la aprobación de la disolución por el Ayuntamiento de Navalcarnero.

Decimoctava. El Proyecto de Reparcelación

1. El reparto de los aprovechamientos o edificabilidad asignados por el planeamiento urbanístico y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los propietarios de suelo comprendidos en el sector y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 82 de la LSCM/O1, se materializará en el proyecto de reparcelación.

Ello comporta la transformación, con finalidad equidistributiva, de las fincas aportadas a la actuación y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria que establece el número 1 del artículo 86 de la LSCM/O1.

2. El Proyecto de Reparcelación podrá ser tramitado: mediante una propuesta de convenio con la conformidad de todos los propietarios incluidos en el Sector 15; con la formalización de la iniciativa de desarrollo si cuenta con el respaldo del 70 por 100 de los propietarios de suelo ó en desarrollo de estas bases de actuación, formulado por la Junta de Compensación.

Por ello el Proyecto de Reparcelación podrá ser aprobado con anterioridad, a la constitución de la Junta de Compensación.

3. En cualquiera de los casos, el Proyecto de Reparcelación debe contener las siguientes determinaciones:

- a. Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones y demás derechos que les afecten, el respectivo propietario y su cuota de participación.
- b. Descripción de las parcelas resultantes, titulares a quienes se adjudiquen y el concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada parcela la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación, así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento, y el aprovechamiento y demás condiciones urbanísticas que a cada finca corresponda.
- c. Localización de los terrenos destinados a redes públicas, de cesión obligatoria y gratuita.
- d. Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.
- e. Compensaciones en metálico, si fueren procedentes por diferencias de adjudicación.
- f. Cuantía de la participación de cada una de las parcelas adjudicadas en los costes de urbanización, a los que quedan aquellas gravadas con carga real.
- g. Determinación de las parcelas en que se localice el aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada, de cesión obligatoria y gratuita al Municipio de Navalcarnero.

4. Aprobado definitivamente dicho Proyecto de Reparcelación, la administración actuante procederá a expedir documento administrativo con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido expresado en los artículos 51 y siguientes de la ley TRLS/08, y artículos 4 y siguientes del real decreto RDRLH/97 que será inscrito en el Registro de la Propiedad, produciéndose la subrogación con plena eficacia real de las fincas antiguas por las nuevas parcelas.

Si al menos un miembro de la Junta de Compensación lo solicitase, podrá otorgarse en escritura pública el Proyecto de Reparcelación. En este caso, el propietario o propietarios que lo solicitasen, asumirán con todos los honorarios, costes, impuestos, y gastos de cualquier índole necesarios el otorgamiento de dicha escritura pública. En este caso, la Asamblea General decidirá y establecerá la cuantía y forma de las garantías necesarias a aportar por el solicitante o solicitantes a la Junta de Compensación para hacer frente a dichos gastos.

En consecuencia la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por la Administración actuante determinará la adjudicación de las parcelas resultantes y, en su caso, las indemnizaciones sustitutorias que correspondan, a los miembros de la Junta de Compensación, a ésta respecto de las parcelas que se hubiese reservado y a las Administraciones Públicas correspondientes en relación con las cesiones obligatorias y gratuitas.

5. Tales adjudicaciones gozarán de las exenciones y bonificaciones fiscales en los términos que establece el artículo 88.3 de la LSCM/01.

Decimonovena. Criterios de adjudicación de parcelas resultantes

1. Los propietarios incorporados a la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Navalcarnero en relación a los bienes del Sector 15 de que sea propietario y al 10 por 100 del aprovechamiento resultante del planeamiento urbanístico y, en su caso, las empresas urbanizadoras, tienen el derecho a la adjudicación en propiedad de las parcelas resultantes, exceptuadas aquellas que hayan de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a las Administraciones Públicas correspondientes y, en su caso, aquellas que la propia Junta de Compensación se reserva para hacer frente a los gastos de urbanización.

2. La adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación, de las parcelas resultantes del planeamiento urbanístico que les correspondan, ha de hacerse en función de las respectivas cuotas de participación.

3. Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la administración se realizarán con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del sector.

Vigésima. Adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación

1. La adjudicación de parcelas a los miembros de la Junta se efectuará, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a sus respectivas cuotas de participación, sin perjuicio de las excepciones recogidas la base décimo quinta de estas bases de actuación y en los estatutos.

2. Con carácter preferente, siempre que lo permitan las exigencias de la parcelación, se adjudicarán parcelas independientes, al mayor número posible de propietarios. Será preferible a la adjudicación en proindiviso y esta última a la indemnización en metálico.

No obstante no podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento vigente en el momento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación. En caso de adjudicación de fincas resultantes en proindiviso, se tratará, siempre que sea posible, que haya el menor número de partícipes en el proindiviso, expresándose en el título la cuota de proindiviso correspondiente a cada miembro.

Cuando se aportaren fincas en régimen de propiedad indivisa, y siempre que la cuota de participación correspondiente a los copropietarios de la finca aportada lo permita, la adjudicación de parcelas resultantes independientes se realizará de forma individualizada a cada copropietario. Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la Reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el exceso o defecto en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero, tal y como lo previene el artículo 87.1.f de la ley LSCM/01.

3 Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la Reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, se adjudicarán en proindiviso.

No obstante lo anterior, si la cuantía de los derechos de los titulares de cuotas de participación no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico, que se satisfará con cargo a la cuenta del Proyecto de Reparcelación.

En todo caso las diferencias de adjudicación, por exceso o por defecto, serán objeto de compensación económica entre los interesados en la forma establecida en estas bases.

4. No se harán adjudicaciones que excedan del 15 por 100 de los derechos de los propietarios, salvo que vengan impuestas por exigencias de la edificación existente, de conformidad con lo señalado en el punto siguiente.

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

5. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso, en los términos establecidos en los artículos 89 y 90 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones, actividades de negocio o industrias compatibles con el planeamiento en ejecución.

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

7. Se procurará, asimismo, como criterio general y siempre que lo permitan la aplicación de los criterios anteriores y el planeamiento, la adjudicación a todos los miembros de la Junta de parcelas resultantes independientes de cada uno de los usos lucrativos del ámbito, en la proporción que resulte de su respectiva cuota de participación para cada uno de dichos usos, sin perjuicio de las adjudicaciones realizadas al Ayuntamiento de Navalcarnero recogidas en la base décimo quinta de estas bases de actuación y en los estatutos

En caso contrario se adjudicará su aprovechamiento en otro uso ó usos lucrativos, de acuerdo con los criterios anteriores, compensando entre los distintos usos o, en su defecto, se compensará en metálico.

8. Toda la superficie que con arreglo a la ordenación pormenorizada sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación en el Proyecto de Reparcelación.

Vigésimo primera. Adjudicación a las Administraciones Públicas

1. En el Proyecto de Reparcelación se adjudicarán al Ayuntamiento de Navalcarnero los terrenos de cesión obligatoria y gratuita para las redes públicas generales y locales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos incluidos o adscritos al sector 15; así como las parcelas resultantes que le correspondan en pago del 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo del ámbito, salvo acuerdo con el Ayuntamiento de Navalcarnero de sustitución de esta cesión por el pago de su valor en dinero; la cuota de propiedad de la parcela resultante que corresponda con el exceso de aprovechamiento del sector; y las cesiones para redes públicas supramunicipales a la Comunidad de Madrid que en su caso procedan.

Vigésimo segunda. Adjudicación a empresas urbanizadoras

Se ajustará a las condiciones aprobadas por la Asamblea de la Junta de Compensación en el acuerdo de incorporación.

Vigésimo tercera. Adjudicación a la Junta de Compensación

La Junta de Compensación será adjudicataria de las parcelas resultantes que se hubiese reservado, en su caso, para sufragar los costes de urbanización.

Vigésimo cuarta. De los supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación

1. Cuando hayan de establecerse compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación, en más o en menos, dichas compensaciones se determinarán atendiendo al valor de la unidad de aprovechamiento fijado en el Proyecto de Reparcelación.

Cuando la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, el defecto en la adjudicación podrá compensarse en metálico.

La misma regla se aplicará cuando los excesos de aprovechamiento de determinados propietarios, cuyos derechos no queden agotados con la adjudicación de suelo, no alcancen el indicado 15 por ciento.

2. Las diferencias de adjudicación que se produzcan, tanto por defecto como por exceso, cualquiera que sea su cuantía, se valorarán de acuerdo con los criterios establecidos en estas bases, incluyéndose en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, en concepto de indemnización por diferencias de adjudicación con el objeto de efectuar las compensaciones parciales o totales a que haya lugar.

Vigésimo quinta. Inscripción en el Registro de la Propiedad

1. Título inscribible. La certificación del acuerdo municipal acreditativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título para la inscripción en el Registro de la Propiedad según el artículo 6 de RDLH/97.

Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a que se refiere el artículo 211 del Reglamento Notarial. En caso de protocolización se estará a lo dispuesto en el punto 4 de la base décimo octava de estas bases de actuación, siendo el solicitante o solicitantes de la protocolización los que asuman todos los gastos de cualquier índole e impuestos derivados de la misma.

El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por el artículo 7 del RDLH/97.

- a) Referencia al sector y a la aprobación definitiva de la Ordenación Pormenorizada del ámbito de actuación, con especificación de la fecha de aprobación del Proyecto de Reparcelación y de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
- b) Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en el sector, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.
- c) Especificación respecto de cada finca aportada de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro de la Propiedad no coincidan con los del Proyecto de Reparcelación.
- d) Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al Proyecto de Reparcelación y las parcelas resultantes conforme al mismo, a los titulares de los primeros.
- e) En el caso de que en el Proyecto de Reparcelación se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas aportadas, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en el sector.
- f) Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas aportadas que han de ser objeto de traslado a las parcelas resultantes o de cancelación.
- g) Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las parcelas resultantes en que se ubican; expresando, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.
- h) Descripción de las parcelas resultantes conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, bien por sustitución de las fincas aportadas, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente.
- i) Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las parcelas resultantes en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación.
- j) Adjudicación de las parcelas resultantes a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.
- k) Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos aportados, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.
- l) Plano de las parcelas resultantes.
- m) Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.

2. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título suficiente, como resulta del artículo 9 de RDLH/97, para la inmatriculación de fincas aportadas que carecieran de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito, así como para la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas aportadas que han de ser incluidas en el sector.

3. Los supuestos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas aportadas, de doble inmatriculación, de titularidad desconocida o controvertida o de titular en ignorado paradero, así como el régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas aportadas se regulan por los artículos 9, 10 y 11 del RDLH/97:

- A) Cuando los títulos públicos intermedios, en el proceso de reanudación del tracto sucesivo regulado por el artículo 9, estuviesen tan solo pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de esta:
 - a) Si la inscripción contradictoria con la titularidad alegada tuviera más de treinta años de antigüedad, se citará al titular registral en el domicilio que constare del asiento; y, si tal circunstancia no resultare del Registro, por edictos.
 - b) Si dicho titular no compareciere, ni tampoco formulare oposición el ministerio fiscal, la inscripción de la finca aportada se practicará a favor de quien hubiere justificado su derecho por cualquier título; y de la misma forma se procederá si el titular hubiera

comparecido en el expediente y no se opusiera al contenido del Proyecto de Reparcelación.

- c) Si la inscripción contradictoria tuviera treinta o menos de treinta años de antigüedad, la reanudación del tracto interrumpido dentro del expediente solo podrá tener lugar cuando conste que el titular registral se haya dado por enterado personalmente y no hubiese formalizado oposición.
 - d) La realización de los trámites antes enunciados deberá llevarse a efecto por el Ayuntamiento de Navalcarnero, y su resultado se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación; y si no se cumplen tales requisitos, la Administración actuante adjudicará las parcelas resultantes al titular registral de la finca aportada, haciendo constar en el título inscribible que el expediente se han entendido con persona distinta.
- B) En los supuestos de doble inmatriculación, titularidad desconocida o controvertida sobre la finca aportada, o titular en ignorado paradero, el artículo 10 fija las siguientes reglas:
- a) Si la finca constare doblemente inmatriculada por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a iniciarse el procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del Proyecto de Reparcelación, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción; lo que supondrá la adjudicación de las parcelas resultantes y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil.

Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.

En la inscripción de las parcelas resultantes se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas aportadas que hubiesen sido objeto de doble inmatriculación.

- b) Cuando alguna o algunas de las fincas aportadas fueren de titular desconocido se entenderá que, al no haberse llevado a cabo la incorporación efectiva de los mismos a la Junta de Compensación, aquellas serán objeto de expropiación en beneficio de la misma, representando a sus titulares el ministerio fiscal.
 - c) Si el titular de alguna o algunas de las fincas aportadas se encontrare en ignorado paradero será de aplicación o dispuesto en el apartado b) anterior.
 - d) Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad; en cuyo caso, la inscripción de la parcela resultante se practicará a favor del titular registral de la finca aportada, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.
 - e) De conformidad a lo dispuesto por el artículo 103.4 del RGU/78, aquellas fincas aportadas que, no pudiendo constatarse que estén doblemente inmatriculadas ni constare anotación preventiva de demanda, su titularidad resultare dudosa de acuerdo con los datos obrantes en el Proyecto de Reparcelación y en la documentación contenida en el expediente administrativo correspondiente al sector, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales Ordinarios.
- C) Cuando sobre las fincas aportadas constaren inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente del Proyecto de Reparcelación a sus respectivos titulares, se aplicarán, entre otras, las siguientes reglas:
- a) Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas aportadas, que el Proyecto de Reparcelación declare incompatibles con la ordenación urbanística - siempre que en el citado de Proyecto de Reparcelación se propusiera expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe serán objeto de cancelación.

- b) Si dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles, se considerarán compatibles y se trasladarán de oficio, por subrogación real, a las parcelas resultantes que se adjudiquen a los titulares de las fincas aportadas.
- c) Cuando al mismo titular de dos o más fincas aportadas le correspondiera la adjudicación de una única parcela resultante, el Proyecto de Reparcelación deberá determinar respecto de esta las cuotas porcentuales correlativas.
- d) Cuando en el Proyecto de Reparcelación se acredite la existencia de acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas aportadas en orden a la subsistencia, distribución, concreción en determinadas parcelas resultantes o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado; pudiendo formalizarse dicho acuerdo mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria.

4. Los derechos o cargas compatibles con la ordenación urbanística o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuese posible por la situación, características y usos de la parcela resultante, quedan sujetos a las normas específicas del artículo 12 del RDLH/97; debiendo el Registrador de la Propiedad hacer lo constar así en el asiento respectivo.

5. Inscripción de las parcelas resultantes. El título idóneo para la inscripción del Proyecto de Reparcelación será, según establece el artículo 6 del RDLH/97, la certificación municipal acreditativa de la aprobación definitiva de aquel.

La certificación podrá protocolizarse mediante el acta a que se refiere el artículo 211 del Reglamento Notarial, a requerimiento del Ayuntamiento de Navalcarnero o de la Junta de Compensación.

Dicha inscripción se practicará, según el artículo 13 del RDLH/97, a favor del titular registral, salvo los supuestos de reanudación del tracto o lo previsto en los artículos 14 y siguientes del texto citado.

Si las fincas de origen constasen inscritas a favor de varios titulares en pro indivisión o de personas casadas y el Proyecto de Reparcelación no especificase la forma de la adjudicación, las parcelas resultantes se inscribirán en la proporción en que constasen inscritas las fincas aportadas o con sujeción, en su caso, al régimen matrimonial que a estas fuese aplicable.

La inscripción del Proyecto de Reparcelación se practicará con arreglo a lo previsto en el artículo 18 del RDLH/97.

- a) La inmatriculación de fincas, la rectificación de datos descriptivos, la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas aportadas con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución.
- b) Si se hubieran agrupado en el Proyecto de Reparcelación las fincas aportadas, la inscripción de la agrupación se practicará a favor de la Junta de Compensación; y en la nota de referencia se hará constar el carácter instrumental.
- c) Si no se agruparan las fincas aportadas, en la cancelación de sus asientos se harán constar los datos de las parcelas resultantes que el Proyecto de Reparcelación adjudique por subrogación real a su titular, y, en su caso, la parcela resultante a que hubiere sido trasladado cada carga o derecho compatible con la ordenación.
- d) Las parcelas resultantes se inscribirán en folio y bajo número independiente, con traslado de las cargas que les correspondan.

CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Vigésimo sexta. Proyecto de Urbanización

1. Dada la necesaria realización de obras de urbanización para la ejecución del planeamiento en el sector ha de procederse a la formulación y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización, al que el artículo 80 de la ley LSCM/01 define como instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas para la ejecución material de:

- a) La ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento urbanístico.
- b) Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante prevista en el planeamiento.

2. El Proyecto de Urbanización del sector, no podrá contener, con arreglo a lo previsto en el número 2 del artículo 80 de la ley LSCM/01, determinaciones propias del planeamiento urbanístico; debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para él establezca aquel y las normas reguladoras de las obras y los servicios municipales.

3. Las obras de urbanización correspondientes se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el Proyecto de Urbanización del sector y su coste se distribuirá en el proceso de equidistribución.

Para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización es necesario que la Junta de Compensación se encuentre inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

4. La Junta de Compensación ejerce la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal, según dispone el artículo 108.3.a de la LSCM/O1, y asume frente al Ayuntamiento de Navalcarnero la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización del Sector con arreglo a las previsiones del Proyecto de Urbanización que se apruebe definitivamente.

5. El Ayuntamiento de Navalcarnero 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 de Urbanización, podrá ordenarse la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación; pudiendo esta repercutir sobre la empresa o empresas urbanizadoras o el contratista los gastos producidos.

6. Asimismo, la Junta de Compensación tendrá la responsabilidad de la conservación de las obras de urbanización, hasta tanto sean recepcionadas por el Ayuntamiento, conforme al procedimiento previsto en el artículo 135 de la LSCM/O1, y durante el año de garantía previsto en la base 33.1.

Vigésimo séptima. Ocupación de suelo

1. La Junta de Compensación, que actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas a la actuación, podrá ocuparlas para la realización de las obras de urbanización a partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, en los términos establecidos por el artículo 108.3.d de la LSCM/O1. A tales efectos se distinguen dos supuestos:

- a) De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos de la Junta de Compensación, desde el momento en que se requiera su disponibilidad material dentro del proceso de urbanización.
- b) De los propietarios no adheridos al sistema de compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

2. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán ejercer acción interdictal alguna cuando esta ocupe bienes que sean precisos para la realización de las obras de urbanización en desarrollo del planeamiento urbanístico.

Vigésimo octava. Contratación de las obras de urbanización

1. Cuando no se hubiera incorporado a la Junta de Compensación ninguna empresa urbanizadora o cuando, habiéndose incorporado aquella, no ejecutara directamente las obras de urbanización, la Junta de Compensación podrá optar por realizarlas por sí misma o mediante contratación, en todo o en parte, con la empresa o empresas que el Consejo Rector estime más solventes, técnica y económicamente, por los procedimientos que estime más adecuados, respetando el principio de publicidad y libre concurrencia y adoptando respecto al contrato las garantías necesarias para su buen fin, debiendo ser aprobado el acuerdo del Consejo Rector por la Asamblea General.

2. En el contrato de ejecución de las obras se hará constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, 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 su caso, los correspondientes proyectos de obras debidamente aprobados y en los plazos fijados.

- b. La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y de la propia Junta de Compensación.
 - c. Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas o de los plazos de ejecución o por la comisión de alguna infracción urbanística y/o medioambiental tipificada en la normativa legal aplicable.
 - d. La retención que de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra por la Administración actuante.
 - e. El modo y plazos para el abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.
 - f. Las garantías necesarias a favor de la Junta de Compensación para la correcta ejecución y la total finalización en el plazo pactado, por parte de la empresa o empresas constructoras
3. Si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa o empresas urbanizadoras que aporte, total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa si las bases lo hubieran así previsto, en cuyo caso se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el número anterior.
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, la administración podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación, quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista si procede.
5. La Junta de Compensación, a través de sus órganos rectores y una vez suscrito el contrato de ejecución de obras, pondrá a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora y con carácter previo a la iniciación de la misma las superficies sobre las que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación, en los términos establecidos en el artículo 108.3.d) de la ley LSCM/01.

Vigésimo novena. Costes de urbanización

1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los miembros de la Junta de Compensación en proporción a su cuota de participación, teniendo en cuenta el exceso de aprovechamiento del Sector 15, que se adjudica al Ayuntamiento de Navalcarnero y cuyos costes de urbanización corresponde asumirlos al Ayuntamiento.
2. Formarán parte de las obras y costes de urbanización los que se señalan en el artículo 97 de la LEY LSCM/01, y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada gestión y ejecución de la urbanización, conforme a la Ordenación Pormenorizada y al Proyecto de Urbanización que sea aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras. De acuerdo con el citado artículo son los siguientes:
 - a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
 - b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución y, en su caso, si procede, al ámbito de actuación.
 - c) Obras para el suministro de agua, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de esta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.

- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la Unidad de Ejecución que sean precisas.
- g) Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- h) Cualesquiera otros expresamente asumidos.

El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación a que pudiera haber lugar serán igualmente satisfechos por los propietarios en proporción a sus respectivas participaciones en la Junta de Compensación.

El pago del Proyecto de Urbanización y, en su caso, los proyectos de obras que hayan de redactarse para la ejecución de la urbanización corresponderá, en todo caso, a la Junta de Compensación como gastos de urbanización.

3. La distribución de los costes de urbanización, mediante la fijación individualizada y concreta en las cuotas que corresponda satisfacer a cada miembro, se establecerá definitivamente en el Proyecto de Reparcelación elaborado o que se elabore en desarrollo de las presentes bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidos.

4. En este sentido, los porcentajes de asunción de los gastos de urbanización del Ayuntamiento de Navalcarnero, por la aportación del 6,69% de la finca registral nº 31.919 y los correspondientes a Vallehermoso División Promoción, SAU, no son proporcionales a las adjudicaciones de aprovechamiento lucrativo, debido al contrato de enajenación, suscrito entre las partes, con fecha 31 de agosto de 2.009, de 4.764 unidades de aprovechamiento, que permitirán obtener al Ayuntamiento de Navalcarnero 4.764 metros cuadrados edificables de uso residencial en vivienda de protección de precio limitado, libre de cargas, gravámenes y costes de urbanización.

Por ello, Vallehermoso División Promoción S.A.U. asume un porcentaje superior y el Ayuntamiento inferior al que les correspondería en proporción a las adjudicaciones de aprovechamiento lucrativo. El Ayuntamiento de Navalcarnero es propietario del 6,69% de la finca registral número 31.919 del Registro de la Propiedad número 1 de Navalcarnero, cuya cuota de participación en los costes de urbanización del sector será que resulte de aplicación de los dos párrafos anteriores.

Vallehermoso es propietario del 93,31% restante de la finca registral 31.919, en virtud del contrato administrativo de enajenación de fecha 31 de agosto de 2.009, en el que se regula la adquisición, por parte de Vallehermoso División Promoción S.A.U. de las distintas cuotas de propiedad hasta la adquisición del 100% de la finca descrita, si bien, en el proyecto de reparcelación se resuelve el proindiviso de la finca originaria mediante la adjudicación a cada una de las dos partes en función del porcentaje adquirido sobre la mencionada finca, de parcelas resultantes con un único propietario, repercutiendo Vallehermoso División Promoción S.A.U. en las parcelas de las que resulte adjudicatario, las garantías establecidas a favor tanto de la Caja de Ávila, Caja de Madrid, como de la Administración del Estado y sin que en las que se adjudiquen al Ayuntamiento de Navalcarnero puedan contener referencia alguna a la mencionada afección o carga.

Por ello, en virtud del citado contrato administrativo de enajenación, a medida que Vallehermoso División Promoción S.A.U. vaya adquiriendo cuotas de propiedad de la citada finca registral, su porcentaje de participación en los costes de urbanización irá incrementándose en la proporción correspondiente, así como la del Ayuntamiento irá proporcionalmente disminuyendo.

En virtud del citado contrato administrativo de enajenación, concretamente en su cláusula 5, puntos 8 y 9, Vallehermoso División Promoción S.A.U. tiene la obligación de correr con todos los gastos, incluyendo los gastos de desarrollo urbanístico y los gastos de urbanización, que se devenguen para el Ayuntamiento de Navalcarnero, desde el día 31 de agosto de 2.009, que le corresponderían por la titularidad del Ayuntamiento de una cuota indivisa del 6,69% sobre la finca registral 31.919. En caso de que se produzca la resolución parcial prevista en el mencionado contrato de enajenación, el Ayuntamiento de Navalcarnero se hará cargo de los costes de desarrollo urbanístico y de urbanización correspondientes a la cuota indivisa que no transmita a la parte compradora.

5. Por otra parte, es de señalar que el Ayuntamiento de Navalcarnero es propietario de suelo incluido dentro del sector y participará en los costes de urbanización que le correspondan, sin perjuicio de los pactos, condiciones y obligaciones recogidos o que se establezcan en su caso, con respecto al destino de los aprovechamientos urbanísticos.

Trigésima. Financiación de las obras de urbanización

1. Los costes de urbanización serán financiados con las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

Además, con el objeto de poder hacer frente a los gastos de urbanización, y en su condición de fiduciaria de los propietarios, la Junta de Compensación, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, podrá enajenar las parcelas de resultado que se hubiese reservado a tal fin en el propio Proyecto de Reparcelación. En este caso, el procedimiento para enajenar dichas parcelas debe ser público.

Las cantidades que se obtengan como consecuencia de la enajenación se incorporarán al presupuesto de la Junta de Compensación como menores costes de urbanización.

La adquisición no implicará para el adquirente ninguna cuota de participación en la Junta de Compensación en la Junta de Compensación y, por tanto, no significará la asunción de derecho u obligación alguna por el mismo para con la Junta de compensación, ni con respecto al sistema de compensación, salvo pacto en contrario entre la Junta y el adquirente, que deberá hacerse constar expresamente en la escritura pública de compraventa.

En esta escritura pública de compraventa se recogerá el deber de integrarse en la Entidad de Conservación que se constituya para el mantenimiento de las zonas verdes locales.

La Junta de Compensación podrá vender las parcelas resultantes reservadas, completamente urbanizadas o con la garantía de la ejecución de la urbanización por la propia Junta.

2. Así mismo la Junta de Compensación podrá concertar créditos con garantía hipotecaria para la realización de las obras de urbanización.

Trigésimo primera. Afección real de las parcelas resultantes al pago de los costes de urbanización

1. El artículo 19 del RDLH/97 dispone que las parcelas resultantes quedarán afectas al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del Proyecto de Reparcelación y de la legislación urbanística.

De dicha obligación responderán todos los titulares del dominio u otros derechos reales, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección.

2. Dicha afección se hará constar con observancia de las regias contenidas en los números 1 a 4 del citado precepto:

A) En la inscripción de cada parcela resultante se hará constar:

- Que la parcela queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación.
- El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional del Proyecto de Reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás ponderados en el Proyecto de Reparcelación; ello sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieran tener lugar.

B) En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Junta de Compensación optase por su cobro por la vía de apremio tramitada por el Ayuntamiento, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección.

C) No será necesaria la constancia registral de la afección cuando del Proyecto de Reparcelación resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada, o que la

obligación de urbanización se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.

- D) En el Proyecto de Reparcelación podrá establecerse, con los requisitos que, en cada caso exija el Ayuntamiento de Navalcarnero, que la afección no surta efecto respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad.

3. La afección de las parcelas resultantes aludida en el epígrafe anterior caducará, procediéndose a su cancelación, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 20 del RDLH/97.

Como regla general se establece la caducidad a los siete años de la fecha del asiento registral. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del Proyecto de Reparcelación, la caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años a contar de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo; sin que, en ningún caso, pueda exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

La cancelación de la afección antes de producirse su caducidad procederá cuando a la solicitud del titular de la parcela resultante se acompañe certificación del Ayuntamiento de Navalcarnero expresiva de haber sido recibidas las obras de urbanización y certificación de la Junta de Compensación acreditativa del pago de las obligaciones económicas a favor de la misma.

4. En el supuesto de los propietarios de terrenos localizados en el sector no adheridos a la Junta de Compensación, si el expediente expropiatorio que ha de seguirse - puntualiza el artículo 21 del RDLH/97 - fuere declarado de urgencia conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, podrán aplicarse las normas contenidas en los artículos 22 a 28 del citado texto sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta.

En tal supuesto, una vez tomada la anotación preventiva a que se refiere la legislación expropiatoria, el Proyecto de Reparcelación se tramitará y concluirá en forma ordinaria; y, una vez aprobado definitivamente, la parcela o parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a la finca aportada ocupada se inscribirán a favor de la Junta de Compensación en concepto de beneficiario de la expropiación, sin perjuicio de las acciones atribuidas al propietario por la legislación urbanística en orden a la determinación del justiprecio.

Trigésimo segunda. Cesión de terrenos y obras de urbanización

1. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho a la administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según la Ordenación Pormenorizada.

No obstante, lo dispuesto en el número anterior, la Junta de Compensación y la empresa o empresas que tengan a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que finalizadas dichas obras sean recibidas por la administración.

2. 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 la administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, con arreglo a las normas aprobadas por el Ayuntamiento para la recepción de las obras de urbanización.

Dicha cesión podrá referirse a una parte del sector, aún cuando no se haya completado la urbanización total, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación de acuerdo con el artículo 135.7 de la ley LSCM/01, y artículo 180 del reglamento RDRGU/78, siempre que así lo permita la Ordenación Pormenorizada del Sector o estemos ante una dotación pública.

Todo ello, sin perjuicio de la afectación real de todas las fincas del sector al cumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al mismo, tal y como se dispone en el artículo 105 de la LSCM/01.

3. La recepción de las obras de urbanización se realizará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 135 de la LSCM/01, y siempre que se haya inscrito en el Registro de Entidades Urbanísticas

Colaboradoras la Entidad Urbanística de Conservación encargada del mantenimiento de las zonas verdes locales.

De la recepción de las obras se levantará acta firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el alcalde, el facultativo encargado de la dirección de las obras, el representante de la Junta de Compensación y el alcalde o el concejal en que delegue al efecto. Si en el momento de la recepción las obras se encontraran en buen estado y hubieran sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por el alcalde las dará por recibidas, haciéndolo constar en el acta y comenzando desde la fecha de este el plazo de garantía no inferior a un año.

En otro caso, se harán constar en el acta los defectos observados, detallando las instrucciones precisas para remediarlos y concediendo un plazo a tales efectos.

4. Levantada el acta, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de inscripciones procedentes con arreglo a la legislación hipotecaria, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 135.6 de la LSCM/01.

Trigésimo tercera. Conservación de la Urbanización

1. La conservación de la urbanización, con arreglo a lo dispuesto por artículo 136.1 de la LSCM/01, es competencia del Ayuntamiento de Navacarnero.

De acuerdo con el apartado 2 del mismo artículo, el Plan General de Ordenación Urbana con Ordenación Pormenorizada del Sector 15 de Navacarnero, prevé la obligación de la constitución de una entidad urbanística para la conservación de las obras de urbanización correspondientes a la red local de zonas verdes.

La Junta de Compensación deberá conservar las obras de urbanización hasta que sean recibidas por el Ayuntamiento, y durante el plazo de garantía de un año a contar desde su recepción por la Corporación Municipal conforme al procedimiento previsto en el artículo 135 de la LSCM/01.

La conservación de las obras de urbanización ejecutadas por los propietarios, en tanto no se hayan recibido por parte de la Administración actuante, constituye una obligación propia de los propietarios consecuente con la exigencia de la entrega de dichas obras en perfectas condiciones de utilización y eficacia.

Por lo tanto, las cantidades precisas para atender tal conservación hasta la recepción de las obras, se incorporarán y serán consideradas cuotas de urbanización que han de satisfacer los propietarios, en función de sus cuotas.

No obstante lo anterior, en el caso de haberse edificado con carácter simultáneo a la urbanización, la Junta de Compensación podrá imponer a los miembros afectados obligaciones adicionales respecto de la conservación de la urbanización, cuando sea presumible un uso o deterioro excepcional de la misma por tal motivo, sin perjuicio de los requisitos y garantías que establezca el Ayuntamiento de Navacarnero en el acto de la autorización de la simultaneidad de las obras.

Si sobre las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación que con relación al total valor del inmueble tengan asignada en cada comunidad.

2. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante un vez que se haya efectuado la entrega de aquellas, mediante la firma del Acta de recepción de las obras y cumplidas las condiciones establecidas en la misma de acuerdo con lo prevenido en el artículo 14 del TRLS/08 y el artículo, 67 del RDRGU/78, excepto la red local de zonas verdes que corresponderá a los propietarios de las fincas resultantes de aprovechamiento lucrativo, los cuales se deberán integrar en la Entidad Urbanística de Conservación creada al efecto.

Por lo tanto, será el Ayuntamiento de Navacarnero quien habrá de atender los gastos de conservación de las obras de urbanización a partir de la fecha de formalización del Acta de recepción de las mismas.

La superficie destinada a red local de zonas verdes, su conservación y mantenimiento correrán a cargo de los propietarios de las fincas resultantes de aprovechamiento lucrativo del Sector 15,

conforme a las cuotas para cada parcela que se determinaran en los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que habrá de constituirse en las condiciones que marca el Plan General de Ordenación Urbana de Navalcarnero y estar inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas de Conservación con anterioridad a la firma del Acta de recepción de las obras de urbanización que proceda por el Ayuntamiento.

3. En la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos correspondientes a la red local de zonas verdes, quedarán automáticamente subrogados los posteriores y sucesivos titulares de las parcelas resultantes. Por ello, en los compromisos entre los propietarios de terrenos, o los miembros de la futura Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, y los propietarios de las parcelas resultantes o los futuros adquirentes de éstas, deberá hacerse expresa mención al deber relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que conforme al planeamiento urbanístico hayan de asumir los futuros adquirentes de parcelas. Asimismo, se precisarán en dichos compromisos las cuotas de conservación correspondientes, que vendrán determinadas en función de la cuota de participación atribuida a cada parcela de resultado.

Al hilo de lo anterior, los propietarios vendedores deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de tales obligaciones por los adquirentes, que serán formalizados en la correspondiente escritura pública y consecuentemente inscritos en el Registro de la Propiedad. Se presentará una copia de los títulos traslativos ante la Administración actuante y la Junta de Compensación, para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan los debidos efectos y se produzca la subrogación de los futuros propietarios en los compromisos y obligaciones expuestas, sin perjuicio de que la subrogación en los derechos y deberes urbanísticos se produce *ex lege* en virtud de lo dispuesto por el artículo 19 del TRLS/08.

CAPÍTULO V. FORMA Y PLAZOS DE LAS APORTACIONES

Trigésimo cuarta. De la forma y plazos en que los miembros de la Junta han de realizar las aportaciones a la misma

1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a realizar las aportaciones económicas ordinarias o extraordinarias que correspondan a sus respectivas cuotas de participación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 52 de los estatutos de la Junta de Compensación, la Asamblea, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros, definirá la forma, plazo y condiciones para proceder a su pago por cada uno de los miembros de la Junta de Compensación.

2. La forma de pago de las cantidades a satisfacer por los miembros, salvo acuerdo en contrario de la Asamblea, será en metálico, mediante ingreso de las mismas en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Junta de Compensación.

3. Salvo acuerdo expreso en contrario, el ingreso de las cantidades, a favor de la Junta de Compensación, a abonar por los miembros, se realizará dentro de los cuarenta y cinco días siguientes desde que se notifique a cada propietario y siempre antes de la fecha máxima acordada por la Asamblea.

Transcurrido dicho plazo o el expresamente fijado por la Asamblea General, el miembro moroso deberá abonar la cantidad adeudada más la que resultare de aplicar el interés legal del dinero más dos puntos, durante todo el tiempo que mediase hasta el pago de la misma, que deberá ingresar en el plazo de 15 días a contar del requerimiento que se practique por el Consejo Rector.

4. Transcurrido el plazo para el pago voluntario de las aportaciones solicitadas, sin que se hayan abonado en su totalidad las cantidades debidas, la Junta de Compensación procederá contra el moroso por la vía administrativa de apremio, mediante la oportuna intervención de la Administración actuante, o por la vía civil ordinaria.

La certificación expedida por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, acreditativa del acuerdo del que resulta la obligación de satisfacer las cuotas y del impago de éstas, será título bastante para la determinación del débito.

La solicitud de iniciación del procedimiento de apremio a la administración actuante, podrá hacerse por el Presidente acompañando la certificación expresada.

5. Aportaciones realizadas con anterioridad a la constitución de la Junta de Compensación y forma de pago de las mismas:
- Los gastos que se hayan satisfecho anticipadamente por los miembros fundadores serán de cuenta de la Junta de Compensación, siempre que resulten procedentes según la normativa urbanística y medioambiental y se justifiquen adecuadamente ante la asamblea general; imputándose la parte proporcional que proceda al resto de los propietarios.
 - Una vez aprobada la escritura de constitución por el Ayuntamiento de Navalcarnero, el Consejo Rector realizará el estudio de los gastos anticipados por los miembros fundadores para distribuirlos entre todos los propietarios, sean fundadores o adheridos, en proporción a la cuota de participación que les corresponda, sin tener en cuenta la intervención de empresas urbanizadoras. Los pagos anticipados se incrementarán con el interés legal del dinero publicado por la Ley de los Presupuestos Generales del Estado, incrementado en 1 punto y este será devengado desde cada una de las fechas en que cada gasto haya sido abonado. Tal estudio especificará el saldo que cada miembro adeude o acredite por tal concepto. El Consejo Rector, previa aprobación por parte de la Asamblea, solicitará el abono de las cantidades adeudadas y reintegrará, con los ingresos que con ello obtenga, las cantidades acreditadas.
 - Si el pago no fuere realizado en el plazo de 45 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación a cada miembro, la Junta de Compensación solicitará del Ayuntamiento de Navalcarnero la expropiación de la finca del propietario que no haya efectuado el pago.
 - Los importes adeudados pueden ser satisfechos por empresas urbanizadoras.
6. En el caso de que las obras de urbanización se ejecutaran en varias etapas, la Asamblea General señalará las cantidades, forma, plazo y condiciones de pago para cada uno de los miembros de la Junta de Compensación.
7. En el caso de que existiera una titularidad controvertida, las aportaciones a realizar a la Junta de Compensación serán obligación del titular registral, sin perjuicio de que en la inscripción registral figure una anotación de demanda.

CAPÍTULO VI. EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Trigésimo quinta. Edificación de las parcelas resultantes

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 de la LSCM/01, 41 y 42 del reglamento RDRGU/78, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación y adjudicadas las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación, la Asamblea General podrá autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación cuando en el sector concurren los siguientes requisitos:
- Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y la formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
 - El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuántos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
 - Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 95 de la ley LSCM/01, para redes públicas.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea de obras de urbanización y de edificación, cuando en el Sector concurren y se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 23.1, último párrafo de la LSCM/01, según redacción dada por la LMFAR/10, y su disposición transitoria tercera.

3. En las solicitudes de licencias de construcción de nueva planta para edificar sobre las parcelas resultantes, se deberá acreditar ante el Ayuntamiento de Navalcarnero, mediante certificación expedida por la Junta de Compensación, que los solicitantes están al corriente en el pago tanto de los gastos ordinarios como de los extraordinarios correspondientes a las parcelas sobre las que se pretende edificar.

CAPÍTULO VII. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE JUNTA DE COMPENSACIÓN

Trigésimo sexta. De los supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que pueden dar lugar a la expropiación de sus bienes o derechos

1. Sin perjuicio de la expropiación de las fincas pertenecientes a los propietarios no incorporados en tiempo y forma a la Junta de Compensación, , procederá también a la expropiación como sanción de los bienes y derechos aportados de los miembros de la Junta, conforme a lo establecido en el artículo 108.3.c) de la Ley 9/2.001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, el incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema de compensación, habilitará al Alcalde del Ayuntamiento de Navalcarnero para disponer la expropiación de sus terrenos y derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Los supuestos de incumplimiento de obligaciones son:

- a. El impago de las cantidades, parcial ó total, a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación en concepto de aportaciones económicas, ordinarias ó extraordinarias, transcurrido el plazo de un mes desde la recepción del requerimiento de pago efectuado por el Consejo Rector conforme a lo dispuesto en los estatutos sin haber procedido a su abono, salvo que el Consejo Rector hubiese acordado proceder contra el miembro moroso por vía judicial o por la vía del apremio administrativo.

Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, esta podrá optar entre utilizar la vía de apremio para la recaudación de la deuda, por delegación del municipio, o solicitar de este la aplicación de la expropiación al miembro moroso. En ambos casos la Junta de Compensación deberá requerir previamente al miembro deudor el pago de la deuda con un mes de antelación.

La Asamblea de la Junta de Compensación podrá decidir sobre la cancelación del expediente expropiatorio, en el caso del pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado por el miembro moroso, en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación.

- b. La no aportación, a la Junta de Compensación o a la administración actuante, de la garantía, en su cuota de participación correspondiente, para responder de la correcta ejecución, a favor del municipio, por un importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización, con carácter previo al comienzo de éstas.
 - c. El incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las restantes obligaciones que señalan en los estatutos y las demás que se deriven de estas Bases de Actuación, debiendo el Consejo Rector declarar acreditado el incumplimiento, con carácter previo a instar la expropiación de la Administración actuante.
 - d. En general, el incumplimiento de cuantas obligaciones resulten de la legislación urbanística vigente y comporten tal sanción.
2. En estos supuestos la Administración actuante estará facultada para expropiar los derechos de los miembros a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108.3 de la ley LSCM/01 y 181 del reglamento RDRGU/78.
3. Las expropiaciones se ajustarán a las determinaciones establecidas en la ley LEF/54, TRLS/08 y resto de legislación urbanística.
4. La indemnización que corresponda satisfacer por la Junta de Compensación en concepto de justiprecio tendrá la consideración de gasto de urbanización y, como tal, será sufragado por los miembros de la Junta en proporción a su cuota de participación en la misma.

CAPÍTULO VIII. FORMA DE EXACCIÓN DE LAS CUOTAS DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Trigésimo séptima. De la forma de exacción de las cuotas de conservación hasta la disolución de la Junta

1. La conservación de las obras de urbanización ejecutadas por la Junta de Compensación, en tanto no se hayan recibido por parte de la Administración actuante, constituye una obligación propia de la Junta consecuyente con la exigencia de la entrega de dichas obras en perfectas condiciones de utilización y eficacia.

Por lo tanto, las cantidades precisas para atender tal conservación hasta la recepción de las obras se incorporarán y serán consideradas cuotas de urbanización que han de satisfacer los miembros de la Junta de Compensación en función de su cuota de participación.

No obstante lo anterior, en el caso de haberse edificado con carácter simultáneo a la urbanización, el Consejo Rector podrá imponer a los miembros afectados obligaciones adicionales respecto de la conservación de la urbanización, cuando sea presumible un uso o deterioro excepcional de la misma por tal motivo.

Si sobre las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación que con relación al total valor del inmueble tengan asignada en cada comunidad.

2. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante un vez que se haya efectuado la cesión de aquellas, de acuerdo con el artículo 67 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Por lo tanto, será el Ayuntamiento de Navalcarnero quien habrá de atender los gastos de conservación de las obras de urbanización a partir de la fecha de formalización del acta de recepción de las mismas.

No obstante, la superficie destinada a red local de zonas verdes, su conservación y mantenimiento correrán a cargo de los propietarios del Sector 15, conforme a las cuotas para cada parcela que se determinaran en los estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que habrá de constituirse en las condiciones que marca la ficha de ordenación del Sector 15, del Plan General de Navalcarnero.

3. En la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, quedarán automáticamente subrogados los posteriores y sucesivos titulares de las parcelas resultantes. Por ello, los compromisos entre la Junta de Compensación; o la futura Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y los propietarios de las parcelas resultantes y los adquirentes de éstas en el futuro, deberá expresamente indicarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que conforme al planeamiento urbanístico que hayan de asumir en lugar de aquellos los futuros propietarios y cuyas cuotas de conservación que vendrán determinadas en función de la cuota de participación atribuida a cada parcela de resultado.

Para ello, la Junta de Compensación o los propietarios vendedores deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de tales compromisos por los adquirentes y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante la Administración actuante para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan los efectos ante esta Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

Navalcarnero, a 4 de agosto de 2011.—El alcalde-presidente, Baltasar Santos González.
(02/7.282/11)